

审计报告

温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

会审字[2019]7038 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

序号	内容	页码
1	审计报告	1-3
2	合并资产负债表	4
3	合并利润表	5
4	合并现金流量表	6
5	合并所有者权益变动表	7-9
6	母公司资产负债表	10
7	母公司利润表	11
8	母公司现金流量表	12
9	母公司所有者权益变动表	13-15
10	财务报表附注	16-108

会审字[2019]7038 号

审 计 报 告

温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司；

一、 审计意见

我们审计了温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司（以下简称温州高新控股）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度、2017 年度和 2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了温州高新控股 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况和 2018 年度、2017 年度和 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于温州高新控股，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的

重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估温州高新控股的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算温州高新控股、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督温州高新控股的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对温州高新控股持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致温州高新控股不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

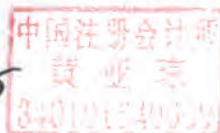
6、就温州高新控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



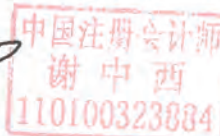
中国注册会计师：

黄晓亭



中国注册会计师：

谢中西



中国注册会计师：

杨小飞



2019 年 10 月 18 日

合并资产负债表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31	项 目	附注	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：					流动负债：				
货币资金	五、1	1,660,793,333.63	2,505,964,076.49	2,056,379,633.66	短期借款	五、15	735,000,000.00	665,000,000.00	1,037,300,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融资产					衍生金融负债				
应收票据及应收账款	五、2	1,768,864,901.85	1,631,832,749.27	678,291,129.31	应付票据及应付账款	五、16	241,710,911.28	193,924,438.80	494,719,017.01
预付款项	五、3	173,450,151.73	281,182,278.15	182,241,699.08	预收款项	五、17	864,042,484.70	724,379,648.64	380,690,350.24
其他应收款	五、4	4,643,900,995.97	11,335,873,005.50	6,459,871,380.30	应付职工薪酬	五、18	12,486,765.39	5,965,030.26	3,936,952.63
存货	五、5	21,450,869,404.17	18,264,610,105.35	16,810,351,739.49	应交税费	五、19	100,017,072.25	56,730,911.30	35,822,742.39
持有待售资产					其他应付款	五、20	3,296,310,645.20	7,540,273,366.00	4,604,299,001.43
一年内到期的非流动资产					持有待售负债				
其他流动资产	五、6	12,374,128.28	2,434,665.07	2,633,694.16	一年内到期的非流动负债	五、21	1,677,780,000.00	1,499,900,000.00	910,900,000.00
流动资产合计		29,710,252,915.63	34,021,896,879.83	26,189,769,276.00	其他流动负债	五、22		800,000,000.00	190,000,000.00
非流动资产：					流动负债合计		6,927,347,878.82	11,486,173,395.00	7,657,668,063.70
可供出售金融资产	五、7	4,222,462,884.55	2,727,812,884.55	175,497,884.55	非流动负债：				
持有至到期投资					长期借款	五、23	6,288,656,758.25	6,925,802,708.25	4,436,866,827.00
长期应收款					应付债券	五、24	2,639,930,118.60	2,716,908,883.44	1,434,757,202.38
长期股权投资	五、8	379,407,493.66	358,854,660.53	358,529,944.29	其中：优先股				
投资性房地产	五、9	333,066,918.18	347,505,816.04	39,352,580.63	永续债				
固定资产	五、10	49,951,111.50	51,341,313.82	53,149,157.73	长期应付款	五、24	4,264,883,478.33	2,990,128,786.00	998,199,386.00
在建工程	五、11	574,711,919.90	705,814,291.26	643,189,791.46	长期应付职工薪酬				
生产性生物资产					预计负债				
油气资产					递延收益	五、26		1,000,000.00	1,000,000.00
无形资产	五、12	12,779,607.57	13,202,490.67	13,589,898.16	递延所得税负债				
开发支出					其他非流动负债	五、27	89,019,525.66	84,649,146.09	94,292,265.75
商誉					非流动负债合计		13,282,489,880.84	12,718,489,523.78	6,965,115,681.13
长期待摊费用	五、13	9,344,763.47	2,625,565.21	154,873.36	负债合计		20,209,837,759.66	24,204,662,918.78	14,622,783,744.83
递延所得税资产					所有者权益：				
其他非流动资产	五、14	1,093,239,459.82	1,095,744,520.22	337,744,520.22	实收资本	五、28	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
非流动资产合计		6,674,964,158.65	5,302,901,542.30	1,621,208,650.40	其他权益工具				
					其中：优先股				
					永续债				
					资本公积	五、29	11,911,244,318.18	11,251,141,320.12	9,793,775,997.72
					减：库存股				
					其他综合收益				
					专项储备				
					盈余公积	五、30	154,251,544.57	154,251,544.57	154,251,544.57
					未分配利润	五、31	4,092,796,443.28	3,697,176,943.74	3,222,141,871.62
					归属于母公司所有者权益合计		16,178,292,306.03	15,122,569,808.43	13,190,169,413.91
					少数股东权益		-2,912,991.41	-2,434,305.08	-1,975,232.34
					所有者权益合计		16,175,379,314.62	15,120,135,503.35	13,188,194,181.57
资产总计		36,385,217,074.28	39,324,798,422.13	27,810,977,926.40	负债和所有者权益总计		36,385,217,074.28	39,324,798,422.13	27,810,977,926.40

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张兴村

徐保曼

合并利润表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	五、32	1,573,356,138.76	1,969,576,724.97	999,512,704.82
减：营业成本	五、32	1,074,537,281.89	1,377,672,478.86	652,179,003.33
税金及附加	五、33	12,104,976.34	11,428,054.61	8,483,427.68
销售费用	五、34	509,575.65	485,431.50	600,000.00
管理费用	五、35	56,587,121.32	46,352,049.09	33,356,935.37
研发费用				
财务费用	五、36	106,332,881.13	83,238,029.81	16,581,054.59
其中：利息费用	五、36	155,262,349.03	114,936,567.13	39,295,076.30
利息收入	五、36	49,878,817.27	33,340,556.32	24,252,535.05
资产减值损失	五、37	28,291,071.41	-124,680.35	-5,465,436.05
加：其他收益（损失以“-”号填列）	五、38	42,562,172.00	3,921,100.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	627,833.13	429,717.96	357,713.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		552,833.13	324,716.24	236,735.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、40	61,772,439.08	2,396,935.03	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		399,955,675.23	457,273,114.44	294,135,433.00
加：营业外收入	五、41	33,831,045.56	36,793,521.41	178,000,577.33
减：营业外支出	五、42	4,883,168.19	1,088,342.22	106,248.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		428,903,552.60	492,978,293.63	472,029,761.45
减：所得税费用	五、43	33,750,739.39	18,502,294.25	6,037,748.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		395,152,813.21	474,475,999.38	465,992,012.90
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		395,152,813.21	474,475,999.38	465,992,012.90
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类		395,152,813.21	474,475,999.38	465,992,012.90
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		395,631,499.54	475,035,072.12	467,078,163.96
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-478,686.33	-559,072.74	-1,086,151.06
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额		395,152,813.21	474,475,999.38	465,992,012.90

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前，2018年度实现的净利润为：380,408,810.98元；2017年度被合并方实现的净利润为：403,283,510.61元；2016年度被合并方实现的净利润为：436,276,180.19元。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张志明

会计机构负责人：徐海曼

合并现金流量表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		774,573,767.58	1,300,387,145.67	499,994,166.22
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		2,545,982,593.13	1,729,716,757.66	1,420,570,972.47
经营活动现金流入小计		3,320,556,360.71	3,030,103,903.33	1,920,565,138.69
购买商品、接受劳务支付的现金		2,565,966,671.42	2,555,734,357.66	901,596,653.92
支付给职工以及为职工支付的现金		51,219,575.57	43,127,606.78	27,422,902.97
支付的各项税费		35,894,886.29	6,290,148.07	12,219,712.13
支付其他与经营活动有关的现金		2,419,120,509.42	1,511,603,858.28	739,584,863.93
经营活动现金流出小计		5,072,201,642.70	4,116,755,970.79	1,680,824,132.95
经营活动产生的现金流量净额		-1,751,645,281.99	-1,086,652,067.46	239,741,005.74
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金		75,000.00	105,001.72	120,978.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,496,292.50	2,620,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		71,446,861.97	175,030,050.27	628,340,873.87
投资活动现金流入小计		130,018,154.47	177,755,051.99	628,461,851.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		165,206,535.91	210,110,669.25	308,203,918.36
投资支付的现金		1,514,650,000.00	2,552,315,000.00	64,680,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		291,183,037.54	1,034,781,315.25	1,633,200,642.24
投资活动现金流出小计		1,971,039,573.45	3,797,206,984.50	2,006,084,560.60
投资活动产生的现金流量净额		-1,841,021,418.98	-3,619,451,932.51	-1,377,622,708.63
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		1,195,720,000.00	220,100,000.00	160,000,000.00
取得借款收到的现金		3,188,174,050.00	6,368,225,881.25	4,621,326,827.00
收到其他与筹资活动有关的现金		6,737,960,606.18	10,416,479,644.24	3,793,400,617.09
筹资活动现金流入小计		11,121,854,656.18	17,004,805,525.49	8,574,727,444.09
偿还债务支付的现金		2,754,900,000.00	2,472,700,000.00	2,287,460,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		882,836,837.59	629,170,857.36	442,840,406.83
支付其他与筹资活动有关的现金		4,457,353,002.71	8,761,246,225.33	3,853,320,989.59
筹资活动现金流出小计		8,095,089,840.30	11,863,117,082.69	6,583,621,396.42
筹资活动产生的现金流量净额		3,026,764,815.88	5,141,688,442.80	1,991,106,047.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-565,901,885.09	435,584,442.83	853,224,344.78
加：期初现金及现金等价物余额		2,203,364,076.49	1,767,779,633.66	914,555,288.88
六、期末现金及现金等价物余额		1,637,462,191.40	2,203,364,076.49	1,767,779,633.66

法定代表人：

傅王印文

主管会计工作负责人：

张安林

会计机构负责人：

徐保曼

合并所有者权益变动表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.00				11,251,141,320.12				154,251,544.57	3,697,176,943.74	-2,434,305.08	15,120,135,503.35
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00				11,251,141,320.12				154,251,544.57	3,697,176,943.74	-2,434,305.08	15,120,135,503.35
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					660,102,998.06					395,619,499.54	-478,686.33	1,055,243,811.27
(一) 综合收益总额										395,631,499.54	-478,686.33	395,152,813.21
(二) 所有者投入和减少资本					742,028,122.81							742,028,122.81
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					742,028,122.81							742,028,122.81
(三) 利润分配										12,000.00		12,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										12,000.00		12,000.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					81,925,124.75							81,925,124.75
四、本期期末余额	20,000,000.00				11,911,244,318.18				154,251,544.57	4,092,796,443.28	-2,912,991.41	16,175,379,314.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张会林

徐保曼

所有者权益变动表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.00				9,793,775,997.72				154,251,544.57	3,222,141,871.62	-1,975,232.34	13,188,194,181.57
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00				9,793,775,997.72				154,251,544.57	3,222,141,871.62	-1,975,232.34	13,188,194,181.57
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,457,365,322.40					475,035,072.12	-459,072.74	1,931,941,321.78
(一) 综合收益总额										475,035,072.12	-559,072.74	474,475,999.38
(二) 所有者投入和减少资本					1,457,365,322.40						100,000.00	1,457,465,322.40
1. 股东投入的普通股											100,000.00	100,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					1,457,365,322.40							
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	20,000,000.00				11,251,141,320.12				154,251,544.57	3,697,176,943.74	-2,434,305.08	15,120,135,503.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张美村

徐保良

所有者权益变动表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.00									-9,469,957.62		10,530,042.38
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并					8,400,181,991.94				154,251,544.57	2,764,533,665.28	-889,081.28	11,318,078,120.51
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00				8,400,181,991.94				154,251,544.57	2,755,063,707.66	-889,081.28	11,328,608,162.89
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,393,594,005.78					467,078,163.96	-1,086,151.06	1,859,586,018.68
(一) 综合收益总额										467,078,163.96	-1,086,151.06	465,992,012.90
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配					1,393,594,005.78							
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他					1,393,594,005.78							
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	20,000,000.00				9,793,775,997.72				154,251,544.57	3,222,141,871.62	-1,975,232.34	13,188,194,181.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张东村

徐绿曼

母公司资产负债表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31	项 目	附注	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：					流动负债：				
货币资金		55,348,684.34	203,061.53	3,503,984.22	短期借款		55,000,000.00	55,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融资产					衍生金融负债				
应收票据及应收账款					应付票据及应付账款				
预付款项					预收款项				
其他应收款	十三、1	89,853,917.39	144,816,255.56	87,254,131.75	应付职工薪酬				
存货					应交税费				
持有待售资产					其他应付款		79,666,089.73	79,557,260.54	80,258,679.54
一年内到期的非流动资产					持有待售负债				
其他流动资产					一年内到期的非流动负债				
流动资产合计		145,202,601.73	145,019,317.09	90,758,115.97	其他流动负债				
非流动资产：					流动负债合计		134,666,089.73	134,557,260.54	80,258,679.54
可供出售金融资产					非流动负债：				
持有至到期投资					长期借款				
长期应收款					应付债券				
长期股权投资	十三、2	16,122,166,660.77			其中：优先股				
投资性房地产					永续债				
固定资产				370.00	长期应付款				
在建工程					长期应付职工薪酬				
生产性生物资产					预计负债				
油气资产					递延收益				
无形资产					递延所得税负债				
开发支出					其他非流动负债				
商誉					非流动负债合计				
长期待摊费用					负债合计		134,666,089.73	134,557,260.54	80,258,679.54
递延所得税资产					所有者权益：				
其他非流动资产					实收资本		20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
非流动资产合计		16,122,166,660.77		370.00	其他权益工具				
					其中：优先股				
					永续债				
					资本公积		16,122,166,660.77		
					减：库存股				
					其他综合收益				
					专项储备				
					盈余公积				
					未分配利润		-9,463,488.00	-9,537,943.45	-9,500,193.57
					所有者权益合计		16,132,703,172.77	10,462,056.55	10,499,806.43
资产总计		16,267,369,262.50	145,019,317.09	90,758,485.97	负债和所有者权益总计		16,267,369,262.50	145,019,317.09	90,758,485.97

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张永林

会计机构负责人：

徐绿漫

母公司利润表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加		442.55	468.88	442.55
销售费用				
管理费用		1,102.00	8,110.00	1,261.40
研发费用				
财务费用			301.00	32.00
其中：利息费用				
利息收入				
资产减值损失		-76,000.00	28,500.00	28,500.00
加：其他收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		74,455.45	-37,379.88	-30,235.95
加：营业外收入				
减：营业外支出			370.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		74,455.45	-37,749.88	-30,235.95
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		74,455.45	-37,749.88	-30,235.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		74,455.45	-37,749.88	-30,235.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
六、综合收益总额		74,455.45	-37,749.88	-30,235.95

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张兴村

徐继学

母公司现金流量表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		2,967,000.00	622,251.72	
经营活动现金流入小计		2,967,000.00	622,251.72	
购买商品、接受劳务支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费			468.88	
支付其他与经营活动有关的现金		2,822,858.92	1,306,151.16	222,224.48
经营活动现金流出小计		2,822,858.92	1,306,620.04	222,224.48
经营活动产生的现金流量净额		144,141.08	-684,368.32	-222,224.48
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-1,481.73	2,616,554.37	15,550,968.15
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		-1,481.73	2,616,554.37	15,550,968.15
投资活动产生的现金流量净额		1,481.73	-2,616,554.37	-15,550,968.15
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金		55,000,000.00	55,000,000.00	38,320,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		55,000,000.00		96,340,000.00
筹资活动现金流入小计		110,000,000.00	55,000,000.00	134,660,000.00
偿还债务支付的现金		55,000,000.00		119,660,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金			55,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		55,000,000.00	55,000,000.00	119,660,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		55,000,000.00		15,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		55,145,622.81	-3,300,922.69	-773,192.63
加：期初现金及现金等价物余额		203,061.53	3,503,984.22	4,277,176.85
六、期末现金及现金等价物余额		55,348,684.34	203,061.53	3,503,984.22

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张长村

会计机构负责人：

徐衍奎

母公司所有者权益变动表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	2018年度					
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	20,000,000.00									-9,537,943.45	10,462,056.55
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,000,000.00									-9,537,943.45	10,462,056.55
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					16,122,166,660.77					74,455.45	16,122,241,116.22
(一) 综合收益总额										74,455.45	74,455.45
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					16,122,166,660.77						16,122,166,660.77
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	20,000,000.00				16,122,166,660.77					-9,463,488.00	16,132,703,172.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张长村

徐绿曼

所有者权益变动表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本	其他权益工具			2017年度						
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	20,000,000.00									-9,500,193.57	10,499,806.43
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,000,000.00									-9,500,193.57	10,499,806.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-37,749.88	-37,749.88
(一)综合收益总额										-37,749.88	-37,749.88
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	20,000,000.00									-9,537,943.45	10,462,056.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

张永林

会计机构负责人：

徐绿曼



所有者权益变动表

编制单位：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

		2016年度									
项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	20,000,000.00									-9,469,957.62	10,530,042.38
加： 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,000,000.00									-9,469,957.62	10,530,042.38
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-30,235.95	-30,235.95
(一) 综合收益总额										-30,235.95	-30,235.95
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	20,000,000.00									-9,500,193.57	10,499,806.43

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张东林

徐继莹

温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

财务报表附注

截止 2018 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司(以下简称公司、本公司或温州国控)原名温州市龙湾区东片防洪工程投资有限公司, 由温州市龙湾区城市东片防洪工程建设指挥部(2017 年 8 月 17 日更名为温州市龙湾区水利建设办公室)投资设立, 于 2012 年 8 月 9 日温州市龙湾区工商行政管理局颁发的注册号为 330303000096777 号企业法人营业执照, 注册资本为 500.00 万元。

2012 年 12 月 25 日, 温州市龙湾区城市东片防洪工程建设指挥部对本公司增资 1,500.00 万元, 公司注册资本增加至 2,000.00 万元, 温州东瓯会计师事务所有限责任公司对本次增资情况进行了审验并出具了东瓯会龙变[2012]010 号验资报告予以验证。至此, 公司注册资本为 2,000.00 万元。

统一社会信用代码: 9133030305133625X4

公司法定代表人: 王文博

公司住所: 浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路 565 号 1606 室

公司经营范围: 国有资产投资、控股、参股、转让、重组的经营业务;对授权经营范围内国有资产实行产权管理和经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2. 合并财务报表范围

(1)报告期内纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例（100%）	
			直接	间接
1	温州臻龙建设投资集团有限公司	臻龙集团	100.00	-
2	温州市龙湾交通开发公司	龙湾交通	-	100.00
3	温州市龙湾交通运输有限公司	龙湾运输	-	100.00
4	温州市龙湾规划建筑设计院	设计院	-	100.00
5	温州市龙湾区建设工程质量检测中心	检测中心	-	100.00
6	温州市龙湾区城市管理服务有限公司	城市管理	-	100.00
7	温州市龙湾文化发展有限公司	龙湾文化	-	100.00
8	温州瑶溪山庄有限公司	瑶溪山庄	-	45.08
9	温州市龙湾区时尚发展投资有限公司	龙湾时尚		100.00
10	温州市龙湾人力资源服务有限公司	人力资源		100.00
11	温州市龙湾塘河综合开发有限公司	塘河开发	-	100.00
12	温州市龙湾区教育投资管理有限公司	教育投资	-	100.00
13	温州市龙湾区卫生投资管理有限公司	卫生投资	-	100.00
14	温州市龙湾区市域铁路投资有限责任公司	市域铁路	-	100.00
15	温州市龙湾区永强围垦建设服务有限公司	永强围垦	-	100.00
16	温州市龙昌农业开发有限公司	龙昌农业	-	100.00
17	温州市龙强农业开发有限公司	龙强农业	-	100.00
18	温州市龙兴农业开发有限公司	龙兴农业	-	100.00
19	温州市江岸农业开发有限公司	江岸农业	-	100.00
20	温州市龙祥农业开发有限公司	龙祥农业	-	100.00
21	温州市海滨新农村建设投资有限公司	海滨新农村	-	100.00
22	温州市蒲州新农村投资建设有限公司	蒲州新农村	-	100.00
23	温州市瑶溪新农村建设投资有限公司	瑶溪新农村	-	100.00
24	温州市永兴新农村建设投资有限公司	永兴新农村	-	100.00
25	温州市永中新农村建设投资有限公司	永中新农村	-	100.00
26	温州市状元新农村建设投资有限公司	状元新农村	-	100.00
27	温州龙湾城市建设投资发展有限公司	龙湾城投	-	60.00
28	温州市龙湾区永昌堡旅游投资开发有限公司	永昌堡旅游	-	100.00
29	温州龙湾科技投资管理有限公司	龙湾科技	-	100.00
30	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	高新投资	100.00	-
31	温州高新智慧城市投资开发有限公司	智慧城市	-	100.00
32	温州东跃建设有限公司	东跃建设	-	51.00

33	温州市龙湾区龙富投资合伙企业（有限合伙企业）	龙富投资	-	24.83
34	温州民科产业基地开发有限公司	温州民科	100.00	-
35	温州市龙湾保安公司	龙湾保安	-	100.00
36	温州市龙湾标准厂房建设开发有限公司	标准厂房	-	100.00
37	温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司	城市建设	100.00	-
38	温州龙开棚改股权投资合伙企业(有限合伙)	龙开棚改	-	20.00

上述子公司具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”。

注 1：根据龙富投资合伙协议的约定，高新投资出资 18,174.00 万元，占龙富投资份额的 24.83%，为劣后级合伙人，协议约定优先级合伙人享有按每笔出资约定收益率 7.40% 的优先受益权，普通合伙人管理龙富投资收取的管理费用由劣后级合伙人承担。合伙协议约定劣后级有限合伙人负有在 2021 年 6 月 30 日前向优先级合伙人回购优先级合伙人的实际出资额的义务。龙富投资的风险盈亏主要由高新投资承担，故纳入合并范围。

注 2：根据龙开棚改合伙协议的约定，城市建设出资 80,000.00 万元，占龙开棚改份额的 20.00%，为劣后级合伙人，协议约定优先级合伙人享有按每笔出资约定收益率的优先受益权。合伙协议约定劣后级有限合伙人负有向优先级合伙人支付本金和资金收益的义务。龙开棚改的风险盈亏主要由城市建设承担，故纳入合并范围。

(2) 本公司本期合并财务报表范围变化

① 报告期内新增子公司情况

序号	子公司全称	子公司简称	报告期内纳入合并范围原因
1	温州臻龙建设投资集团有限公司	臻龙集团	划拨转入
2	温州市龙湾交通开发公司	龙湾交通	划拨转入
3	温州市龙湾交通运输有限公司	龙湾运输	划拨转入
4	温州市龙湾规划建筑设计院	设计院	划拨转入
5	温州市龙湾区建设工程质量检测中心	检测中心	划拨转入
6	温州市龙湾区城市管理服务有限公司	城市管理	划拨转入
7	温州市龙湾文化发展有限公司	龙湾文化	划拨转入
8	温州瑶溪山庄有限公司	瑶溪山庄	划拨转入
9	温州市龙湾区时尚发展投资有限公司	龙湾时尚	划拨转入
10	温州市龙湾人力资源服务有限公司	人力资源	划拨转入

11	温州市龙湾塘河综合开发有限公司	塘河开发	划拨转入
12	温州市龙湾区教育投资管理有限公司	教育投资	划拨转入
13	温州市龙湾区卫生投资管理有限公司	卫生投资	划拨转入
14	温州市龙湾区市域铁路投资有限责任公司	市域铁路	划拨转入
15	温州市龙湾区永强围垦建设服务有限公司	永强围垦	划拨转入
16	温州市龙昌农业开发有限公司	龙昌农业	划拨转入
17	温州市龙强农业开发有限公司	龙强农业	划拨转入
18	温州市龙兴农业开发有限公司	龙兴农业	划拨转入
19	温州市江岸农业开发有限公司	江岸农业	划拨转入
20	温州市龙祥农业开发有限公司	龙祥农业	划拨转入
21	温州市海滨新农村建设投资有限公司	海滨新农村	划拨转入
22	温州市蒲州新农村投资建设有限公司	蒲州新农村	划拨转入
23	温州市瑶溪新农村建设投资有限公司	瑶溪新农村	划拨转入
24	温州市永兴新农村建设投资有限公司	永兴新农村	划拨转入
25	温州市永中新农村建设投资有限公司	永中新农村	划拨转入
26	温州市状元新农村建设投资有限公司	状元新农村	划拨转入
27	温州龙湾城市建设投资发展有限公司	龙湾城投	划拨转入
28	温州市龙湾区永昌堡旅游投资开发有限公司	永昌堡旅游	划拨转入
29	温州龙湾科技投资管理有限公司	龙湾科技	划拨转入
30	温州市龙湾区龙翔新农村建设开发服务有限公司	龙翔新农村	划拨转入
31	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	龙腾新农村	划拨转入
32	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	高新投资	划拨转入
33	温州高新智慧城市投资开发有限公司	智慧城市	划拨转入
34	温州东跃建设有限公司	东跃建设	划拨转入
35	温州市龙湾区龙富投资合伙企业（有限合伙企业）	龙富投资	划拨转入
36	温州民科产业基地开发有限公司	温州民科	划拨转入
37	温州市龙湾保安公司	龙湾保安	划拨转入
38	温州市龙湾标准厂房建设开发有限公司	标准厂房	划拨转入
39	温州空港建筑工程有限公司	空港建筑	划拨转入
40	温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司	城市建设	划拨转入
41	温州龙开棚改股权投资合伙企业(有限合伙)	龙开棚改	新设

②本期减少子公司

序号	子公司全称	子公司简称	报告期内未纳入合并范围原因
----	-------	-------	---------------

1	温州市空港建筑工程有限公司	空港建筑	划拨转出
2	温州市龙湾区龙翔新农村建设开发服务有限公司	龙翔新农村	划拨转出
3	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	龙腾新农村	划拨转出

本报告期内新增及减少子公司的具体情况详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1)同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

(2)非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

(1)合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

(2)合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3)报告期内增减子公司的处理

① 增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

② 处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(4)合并抵销中的特殊考虑

① 子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

② “专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③ 因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④ 本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤ 子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

(5)特殊交易的会计处理

① 购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

② 通过多次交易分步取得子公司控制权的

A. 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易进行处理。在个别财务报表中，在合并日之前的每次交易中，股权投资均确认为长期股权投资且其初始投资成本按照所对应的持股比例计算的对被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额确定，长期股权投资的初始成本与支付对价的账面价值的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。在后续计量时，长期股权投资按照成本法核算，但不涉及合并财务报表编制问题。在合并日，本公司对子公司的长期股权投资初始成本按照对子公司累计持股比例计算的对被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额确定，初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时编制合并日的合并财务报表，并且本公司在合并财务报表中，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

(a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。

(b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。

(c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。

(d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于“一揽子交易”的，在合并日之前的每次交易中，本公司所发生的每次交易按照所支付对价的公允价值确认为金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产）或按照权益法核算的长期股权投资。在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本公司在合并财务报表中，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制合并财务报表时，以不早于合并方和被合并方处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。因合并方的资本公积（资本溢价或股本溢价）余额不足，被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分在合并财务报表中未予以全额恢复的，本公司在报表附注中对这一情况进行说明，包括被合并方在合并前实现的留存收益金额、归属于本公司的金额及因资本公积余额不足在合并资产负债表中未转入留存收益的金额等。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B. 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易进行处理。在个别财务报表中，在合并日之前的每次交易中，股权投资均确认为长期股权投资且其初始投资

成本按照所支付对价的公允价值确定。在后续计量时，长期股权投资按照成本法核算，但不涉及合并财务报表编制问题。在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上新增投资成本（进一步取得股份所支付对价的公允价值）之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。在合并财务报表中，初始投资成本与对子公司可辨认净资产公允价值所享有的份额进行抵销，差额确认为商誉或计入合并当期损益。

不属于“一揽子交易”的，在合并日之前的每次交易中，投资方所发生的每次交易按照所支付对价的公允价值确认为金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产）或按照权益法核算的长期股权投资。在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的股权投资（金融资产或按照权益法核算的长期股权投资）的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算长期股权投资的初始成本。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③ 本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A. 一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉（注：如果原企

业合并为非同一控制下的且存在商誉的)。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资收益。

此外,与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动,在丧失控制权时转入当期损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中,应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的,则在丧失对子公司控制权之前的各项交易,应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;其中,对于丧失控制权之前每一次交易,处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

⑤ 因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东(少数股东)对子公司进行增资,由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中,按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额,该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积(资本溢价或股本溢价)不足冲减的,调整留存收益。

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短(一般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 金融工具

(1)金融资产的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

(2)金融负债的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

(3)金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

(4)金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产

义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

(5)金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(6)金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7)金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(8)金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

A.发行方或债务人发生严重财务困难；

B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

G.债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A. 持有至到期投资减值测试

持有至到期投资发生减值时，将该持有至到期投资的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

即使合同条款因债务方或金融资产发行方发生财务困难而重新商定或修改，在确认减值损失时，仍用条款修改前所计算的该金融资产的原实际利率计算。

对持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

持有至到期投资发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

B.可供出售金融资产减值测试

在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过50%，或者持续下跌时间已达到或超过12个月，在综合考虑各种相关因

素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

可供出售债务工具金融资产是否发生减值，可参照上述可供出售权益工具投资进行分析判断。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

(9)金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假

设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

9. 应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法

在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。

(1)单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将单项金额1000万元以上应收款项确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

(2)按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

①确定组合的依据：

对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，本公司按照信用风险特征，划分为以下组合：

组合 1：本公司合并范围内关联方以及应收政府部门款项。

组合 2：对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合 1：不计提坏账准备。

组合 2：根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础，结合现时情况确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1 至 2 年	10.00	10.00
2 至 3 年	20.00	20.00
3 至 4 年	50.00	50.00
4 至 5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

10. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品。本公司存货分为土地开发和整理、开发产品、工程项目等。土地开发和整理系公司在进行土地开发和整理过程中支付的款项，开发产品系本公司对外销售、出租的房产开发建设支出，工程项目系公司进行工程代建业务过程中发生的支出。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货发出时根据业务性质和类别发出时分别选用加权平均法或个别计价法。工程

项目的结转采用个别计价法，将该项目工程的支出单项结转至成本，其他业务的结转采用加权平均法，将相关业务的支出结转至成本。

(3)存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(4)存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

③资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(5)周转材料的摊销方法

周转材料采用一次转销法进行摊销。

11. 持有待售的非流动资产或处置组

(1)持有待售的非流动资产或处置组的分类

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，本公司在取得日将其划分为持有待售类别。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(2)持有待售的非流动资产或处置组的计量

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产及由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利的计量分别适用于其他相关会计准则。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

②可收回金额。

(3)列报

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

12. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

(2) 初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B.同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D.通过债务重组取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(3)后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成

本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

13. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-50	5	1.90-4.75
土地使用权	15-50	-	6.67-2.00

14. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2)各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	5	1.90-4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	4-10	5	9.50-23.75
办公设备及其他	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

(3)融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

15. 无形资产

(1)无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2)无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	摊销方法	预计使用寿命	依据
土地使用权	平均年限法	40/50 年	法定使用权
计算机软件	平均年限法	4-10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
海域使用权	平均年限法	50 年	法定使用权

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，在资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

(3)划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(4)开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

D.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

16. 在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提折旧额。

17. 长期资产减值

(1)长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作

为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(2) 固定资产的减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

- ①长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- ②由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- ③虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- ④已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- ⑤其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

(3) 在建工程减值测试方法及会计处理方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，对在建工程进行减值测试：

- ①长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；
- ②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

(4) 无形资产减值测试方法及会计处理方法

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资

产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

①该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

②该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；

③其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

(5)商誉减值测试

企业合并形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。本公司在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：

首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关资产账面价值比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，就其差额确认减值损失。减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

18. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销，本公司的各主要长期待摊费用项目的内容、摊销年限如下表所示：

类 型	摊销年限
装修费	3-5 年
其他	3-5 年

19. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1)短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2)离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②设定受益计划

A.确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B.确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C.确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a)精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b)计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c)资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3)辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4)其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

20. 收入确认原则和计量方法

(1)销售商品收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(2)提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

本公司按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3)让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定

(4) 本公司收入确认的具体方法

本公司的营业收入主要包括土地整理收入、商品销售收入、代建项目管理收入、租赁收入、检测收入、建设工程设计收入等，各类型收入具体确认方法如下：

①土地开发和整理收入及工程代建收入。相关的经济利益很可能流入公司，相关的已发生或者发生的成本能够可靠地计量时，即土地开发和整理业务在经公司整理开发后的土地移交至委托方并实现对外出让后确认收入，工程代建业务在相关工程完工并经委托方验收合格后确认收入。

②商品销售收入。与销售相关的经济利益很可能流入公司，相关的已发生或者发生的成本能够可靠地计量时，确认销售的收入的实现，即商品交易手续办理完毕，风险完全转移，公司确认销售收入。

③代建项目管理费收入。公司相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认收入。发生代建项目支出时，根据签订的代建协议约定于每年末收取代建管理费，确认代建项目管理费收入。

④租赁收入按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关土地、房产租金等已经收到或取得了收款的证据时确认收入的实现。

⑤检测费收入。公司对建设工程材料见证取样检测、建设工程地基基础检测以及市政（道路）工程材料见证取样检测，完成检测收到款项时确认收入。

⑥建设工程设计收入。公司按建设工程设计合同提供设计服务，并按照提供的各阶段设计

文件确认各阶段设计费收入。

⑦放映收入。公司根据相关放映场次文件进行放映，并在每月电影放映结束后向相关单位申请拨付相关放映收入，确认相关收入。

⑧人力资源服务（培训费收入）。公司按人力资源服务合同、协议约定提供人力资源服务，在已经收到或取得了收款的证据时确认收入的实现。

21. 政府补助

(1)政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

(2)政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3)政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③政策性优惠贷款贴息

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

22. 经营租赁和融资租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁的会计处理方法

①本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费

用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

②本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

①本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

②本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入，计入租赁收入/业务业务收入。

23. 终止经营

(1) 终止经营的认定标准

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(2) 终止经营的列示

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，本公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

24. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)重要会计政策变更

2016年12月3日，财政部发布了《财政部关于印发〈增值税会计处理规定〉的通知》（财会[2016]22号），全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，该规定自2016年5月1日起施行。

2017年4月28日财政部印发了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自2017年5月28日起施行。对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。

2017年5月10日，财政部发布了《企业会计准则第16号——政府补助》（修订），该准则自2017年6月12日起施行。本公司对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

财政部根据上述 2 项会计准则的相关规定，对一般企业财务报表格式进行了修订，并于 2017 年 12 月 25 日发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》；资产负债表新增“持有待售资产”行项目、“持有待售负债”行项目，利润表新增“资产处置收益”行项目、“其他收益”行项目、净利润项新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”行项目。2018 年 1 月 12 日，财政部发布了《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据解读的相关规定：

对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据按照《通知》进行调整。

对于利润表新增的“其他收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，无需对可比期间的比较数据进行调整。

2017 年 6 月财政部发布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本公司于 2018 年 1 月 1 日起执行上述解释。

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司根据财会[2018]15号规定的财务报表格式编制报告期财务报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下:

①2017年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项 目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应付利息	67,683,474.36	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	7,472,589,891.64	7,540,273,366.00	79,557,260.54	79,557,260.54

②2016年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项 目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应付利息	2,543,533.67	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	4,601,755,467.76	4,604,299,001.43	80,258,679.54	80,258,679.54

(2)重要会计估计变更

本报告期内,本公司无重大会计估计变更。

四、税项

1.主要税种及税率

税 种	计税依据	税率(%)
增值税	商品销售收入	3、5、6、10、11、16、17
城建税	应纳流转税税额	5、7
教育税附加	应纳流转税税额	3
地方教育税附加	应纳流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	计税房产余值、房屋租赁收入	1.2、12

2.税收优惠批文

根据财政部、国家税务总局《关于城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统城镇土地使用税优惠政策的通知》(财政[2016]16号),温州市龙湾交通运输有限公司2016至2018

年度的城市公交站场运营用地部分享受免征城镇土地使用税的优惠政策。

五、财务报表项目注释

1. 货币资金

(1) 账面余额

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
现金	66,012.29	53,876.39	59,934.16
银行存款	1,655,496,179.11	2,445,910,200.10	1,996,319,699.50
其他货币资金	5,231,142.23	60,000,000.00	60,000,000.00
合 计	1,660,793,333.63	2,505,964,076.49	2,056,379,633.66

(2) 银行存款 2018 年末、2017 年末、2016 年末余额中的定期存单金额分别是 18,100,000.00 元、242,600,000.00 元和 228,600,000.00 元。2018 年末其他货币资金 5,231,142.23 元为贷款保证金，2017 年末、2016 年末余额均系银行保函保证金。

(3) 除此之外，报告期各期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

(4) 2018 年末货币资金余额较 2017 年末下降 33.73%，主要系 2018 年度筹资活动现金流量净额减少较多所致。

2. 应收票据及应收账款

(1) 应收票据及应收账款明细

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收票据	-	-	-
应收账款	1,768,864,901.85	1,631,832,749.27	678,291,129.31
合 计	1,768,864,901.85	1,631,832,749.27	678,291,129.31

(2) 应收账款

①分类披露

类 别	2018.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,769,511,333.91	99.92	646,432.06	0.04	1,768,864,901.85
其中：组合 1	1,758,141,292.62	99.28	-	-	1,758,141,292.62
组合 2	11,370,041.29	0.64	646,432.06	5.69	10,723,609.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,346,924.30	0.08	1,346,924.30	100.00	-
合 计	1,770,858,258.21	100.00	1,993,356.36	0.11	1,768,864,901.85

(续上表)

类 别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,632,164,647.08	100.00	331,897.81	0.02	1,631,832,749.27
其中：组合 1	1,628,111,948.59	99.75	-	-	1,628,111,948.59
组合 2	4,052,698.49	0.25	331,897.81	8.19	3,720,800.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合 计	1,632,164,647.08	100.00	331,897.81	0.02	1,631,832,749.27

(续上表)

类 别	2016.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	678,692,838.61	100.00	401,709.30	0.06	678,291,129.31
其中：组合 1	674,852,970.15	99.43	-	-	674,852,970.15
组合 2	3,839,868.46	0.57	401,709.30	10.46	3,438,159.16
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合 计	678,692,838.61	100.00	401,709.30	0.06	678,291,129.31

组合 1 中，应收政府部门款项

单位名称	2018.12.31			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	不计提理由

温州空港新区管理委员会	1,439,273,640.07	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区卫生局	228,210,338.55	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区交通工程建设办公室	47,480,401.00	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区机关事务管理中心	42,000,000.00	-	-	政府部门，风险小
其他	1,176,913.00	-	-	政府部门，风险小
合 计	1,758,141,292.62	-	-	—

(续上表)

单位名称	2017.12.31			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	不计提理由
温州空港新区管理委员会	1,461,870,362.59	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区卫生局	164,740,056.42	-	-	政府部门，风险小
其他	1,501,529.58	-	-	政府部门，风险小
合 计	1,628,111,948.59	-	-	—

(续上表)

单位名称	2016.12.31			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	不计提理由
温州空港新区管理委员会	569,794,241.79	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区卫生局	104,859,686.36	-	-	政府部门，风险小
其他	199,042.00	-	-	政府部门，风险小
合 计	674,852,970.15	-	-	—

组合 2 中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2018.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	10,769,605.29	538,480.26	5.00
1-2 年	535,450.00	53,545.00	10.00
2-3 年	13,224.00	2,644.80	20.00
3-4 年	-	-	-
4-5 年	-	-	-
5 年以上	51,762.00	51,762.00	100.00
合 计	11,370,041.29	646,432.06	5.69

(续上表)

账 龄	2017.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	2,872,259.47	143,612.97	5.00
1-2 年	892,125.66	89,212.57	10.00
2-3 年	236,551.36	47,310.27	20.00
3-4 年	-	-	-
4-5 年	-	-	-
5 年以上	51,762.00	51,762.00	100.00
合 计	4,052,698.49	331,897.81	8.19

(续上表)

账 龄	2016.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	2,244,885.74	112,244.29	5.00
1-2 年	1,203,774.89	120,377.49	10.00
2-3 年	140,150.00	28,030.00	20.00
3-4 年	199,295.83	99,647.92	50.00
4-5 年	51,762.00	41,409.60	80.00
5 年以上	-	-	100.00
合 计	3,839,868.46	401,709.30	10.46

②金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	2018.12.31	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
温州飞帆皮饰有限公司	471,500.00	471,500.00	1-2 年	100.00	预计无法收回
其他明细	875,424.30	875,424.30	2-5 年	100.00	预计无法收回
合 计	1,346,924.30	1,346,924.30	—	100.00	—

③报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况。

报告期内计提的坏账准备金额分别为 294,265.76 元、-69,811.49 元和-455,954.12 元，无收回的坏账准备情况。

④报告期内无实际核销的应收账款情况。

⑤按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况

单位名称	2018.12.31	占应收账款 2018 年末余额合计数的比例 (%)	2018 年末坏账准备余额
温州空港新区管理委员会	1,439,273,640.07	81.28	-
温州市龙湾区卫生健康局	228,210,338.55	12.89	-
温州市龙湾区交通工程建设办公室	47,480,401.00	2.68	-
温州市龙湾区机关事务管理中心	42,000,000.00	2.37	-
温州市龙湾区永中街道	623,600.00	0.03	-
合 计	1,757,587,979.62	99.25	-

⑥报告期内无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

⑦报告期内无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

⑧2017 年末应收账款余额较 2016 年末上升 140.49%，主要系 2017 年度确认的土地开发与整理收入尚未收款所致。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	89,979,397.50	51.88	111,887,672.08	39.79	51,673,357.48	28.35
1 至 2 年	1,486,835.37	0.86	44,905,522.33	15.97	37,473,582.96	20.56
2 至 3 年	44,736,829.00	25.79	33,361,749.10	11.86	2,426,063.00	1.33
3 年以上	37,247,089.86	21.47	91,027,334.64	32.38	90,668,695.64	49.76
合 计	173,450,151.73	100.00	281,182,278.15	100.00	182,241,699.08	100.00

(2) 按预付对象归集的余额前五名的预付款项情况

单位名称	2018 年末余额	占预付账款 2018 年末余额合计数的比例(%)
温州建设集团有限公司	80,000,000.00	46.12
温州市龙湾区温润塘河工程建设中心	55,084,031.50	31.76
浙江八咏公路工程有限公司	20,474,187.10	11.80
顺吉集团有限公司	2,307,100.00	1.33
温州市龙湾区蒲州街道汤家桥村股份经济合作社	2,000,000.00	1.15
合 计	159,865,318.60	92.16

(3) 2018 年末预付账款较 2017 年末下降 38.31%，主要系公司预付货款 2018 年度结算较多所致；2017 年末预付账款较 2016 年末上升 54.29%，主要系 2017 年度公司以预付方式支付货款增加所致。

(4) 2018 年末公司账龄超过 1 年的重要预付款项

单位名称	2018.12.31	未结算原因
温州市龙湾区温润塘河工程建设中心	55,084,031.50	未达结算期
浙江八咏公路工程有限公司	20,474,187.10	未达结算期
合 计	75,558,218.60	—

4. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	4,643,900,995.97	11,335,873,005.50	6,459,871,380.30
合 计	4,643,900,995.97	11,335,873,005.50	6,459,871,380.30

(2) 其他应收款

①分类披露

类 别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,706,525,502.03	99.97	62,624,506.06	1.33	4,643,900,995.97
其中：组合 1	4,142,412,111.29	87.99	-	-	4,142,412,111.29
组合 2	564,113,390.74	11.98	62,624,506.06	11.10	501,488,884.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,138,811.74	0.03	1,138,811.74	100.00	-
合 计	4,707,664,313.77	100.00	63,763,317.80	1.35	4,643,900,995.97

(续上表)

类 别	2017.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,373,131,561.31	100.00	37,258,555.81	0.33	11,335,873,005.50
其中：组合 1	11,217,090,081.94	98.63			11,217,090,081.94
组合 2	156,041,479.37	1.37	37,258,555.81	23.88	118,782,923.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	11,373,131,561.31	100.00	37,258,555.81	0.33	11,335,873,005.50

(续上表)

类 别	2016.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,497,184,804.97	100.00	37,313,424.67	0.57	6,459,871,380.30
其中：组合 1	6,340,465,871.20	97.59	-	-	6,340,465,871.20
组合 2	156,718,933.77	2.41	37,313,424.67	23.81	119,405,509.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	6,497,184,804.97	100.00	37,313,424.67	0.57	6,459,871,380.30

组合 1 中，应收政府性部门款项

单位名称	2018.12.31			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	不计提理由
温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	1,042,124,994.12	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区财政局	802,856,967.67	-	-	政府部门，风险小
温州龙湾区人民政府瑶溪街道办事处	420,118,538.79	-	-	政府部门，风险小
龙湾区国有资产管理国办公室	300,000,000.00	-	-	政府部门，风险小
温州空港新区管理委员会	248,584,227.34	-	-	政府部门，风险小
龙湾区城市化建设办公室	172,248,539.97	-	-	政府部门，风险小
区工务局（温州市龙湾区城中村改造办公室）	155,354,234.29	-	-	政府部门，风险小
龙湾区公安局	114,959,400.00	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区土地储备中心	98,788,951.00	-	-	政府部门，风险小
龙湾区实验中学	98,576,600.00	-	-	政府部门，风险小

温州市龙湾区人民政府永兴街道	93,000,000.00	-	-	政府部门，风险小
龙湾区法院	92,924,617.00	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区水利工程建设中心	89,853,917.39	-	-	政府部门，风险小
永强中学	87,522,136.00	-	-	政府部门，风险小
龙湾区检察院	70,550,427.00	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区人民政府蒲州街道办事处	41,910,354.03	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区人民政府永中街道办事处	32,461,525.00	-	-	政府部门，风险小
其他政府单位	180,576,681.69	-	-	政府部门，风险小
合 计	4,142,412,111.29	-	-	—

(续上表)

单位名称	2017.12.31			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	不计提理由
温州市龙湾区财政局	7,554,051,284.01	-	-	政府性单位，不计提
温州市龙湾区公用事业工程建设指挥部	773,810,615.87	-	-	政府性单位，不计提
温州龙湾区人民政府瑶溪街道办事处	557,894,749.11	-	-	政府性单位，不计提
温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	414,730,337.56	-	-	政府性单位，不计提
龙湾区国有资产管理国办公室	300,000,000.00	-	-	政府性单位，不计提
温州市龙湾区标准厂房建设指挥部	208,304,227.34	-	-	政府性单位，不计提
龙湾区城市化建设办公室	155,631,127.28	-	-	政府性单位，不计提
永强中学	127,161,315.00	-	-	政府性单位，不计提
龙湾区公安局	114,959,400.00	-	-	政府性单位，不计提
温州空港新区管理委员会	109,178,244.60	-	-	政府性单位，不计提
龙湾区实验中学	98,576,600.00	-	-	政府性单位，不计提
温州市龙湾区人民政府永兴街道	93,000,000.00	-	-	政府性单位，不计提
龙湾区法院	92,924,617.00	-	-	政府性单位，不计提
温州市龙湾区水利工程建设中心	89,797,399.12	-	-	政府性单位，不计提
龙湾区检察院	70,550,427.00	-	-	政府性单位，不计提
温州市龙湾区土地储备中心	70,000,000.00	-	-	政府性单位，不计提
区工务局（温州市龙湾区城中村改造办公室）	38,895,138.89	-	-	政府性单位，不计提
其他政府单位	347,624,599.16	-	-	政府性单位，不计提

合 计	11,217,090,081.94	-	-	—
-----	-------------------	---	---	---

(续上表)

单位名称	2016.12.31			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	不计提理由
温州市龙湾区财政局	3,345,265,637.44	-	-	政府性单位, 不计提
温州市龙湾区公用事业工程建设指挥部	817,210,353.54	-	-	政府性单位, 不计提
龙湾区国有资产管理国办公室	300,000,000.00	-	-	政府性单位, 不计提
温州市龙湾区标准厂房建设指挥部	205,757,428.34	-	-	政府性单位, 不计提
龙湾区城市化建设办公室	141,782,685.38	-	-	政府性单位, 不计提
温州市龙湾区人民政府状元街道办事处	140,000,000.00	-	-	政府性单位, 不计提
温州市龙湾区人民政府蒲州街道办事处	135,000,000.00	-	-	政府性单位, 不计提
龙湾区公安局	114,959,400.00	-	-	政府性单位, 不计提
温州龙湾区人民政府瑶溪街道办事处	112,930,205.80	-	-	政府性单位, 不计提
永强中学	105,500,000.00	-	-	政府性单位, 不计提
龙湾区实验中学	98,576,600.00	-	-	政府性单位, 不计提
龙湾区法院	92,924,617.00	-	-	政府性单位, 不计提
温州市龙湾区人民政府永兴街道	92,900,000.00	-	-	政府性单位, 不计提
龙湾区法院	92,924,617.00	-	-	政府性单位, 不计提
温州市龙湾区水利工程建设中心	87,206,631.75	-	-	政府性单位, 不计提
龙湾区检察院	70,550,427.00	-	-	政府性单位, 不计提
温州空港新区管理委员会	65,000,000.00	-	-	政府性单位, 不计提
其他政府单位	321,977,267.95	-	-	政府性单位, 不计提
合 计	6,340,465,871.20	-	-	—

组合 2 中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2018.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提率(%)
1 年以内	434,771,890.36	21,738,594.52	5.00
1-2 年	43,176,422.63	4,317,642.27	10.00
2-3 年	58,744,748.55	11,748,949.71	20.00
3-4 年	5,086,957.25	2,543,478.63	50.00
4-5 年	287,655.10	230,124.08	80.00

5 年以上	22,045,716.85	22,045,716.85	100.00
合 计	564,113,390.74	62,624,506.06	11.10

(续上表)

账 龄	2017.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提率(%)
1 年以内	55,647,432.37	2,782,371.63	5.00
1-2 年	62,034,095.63	6,203,409.58	10.00
2-3 年	9,056,904.78	1,811,380.96	20.00
3-4 年	5,226,461.10	2,613,230.55	50.00
4-5 年	1,142,112.00	913,689.60	80.00
5 年以上	22,934,473.49	22,934,473.49	100.00
合 计	156,041,479.37	37,258,555.81	23.88

(续上表)

账 龄	2016.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提率(%)
1 年以内	107,305,959.41	5,365,297.98	5.00
1-2 年	10,003,567.88	1,000,356.79	10.00
2-3 年	8,004,150.90	1,600,830.18	20.00
3-4 年	1,285,264.00	642,632.00	50.00
4-5 年	7,078,419.37	5,662,735.51	80.00
5 年以上	23,041,572.21	23,041,572.21	100.00
合 计	156,718,933.77	37,313,424.67	23.81

②金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
温州市公安局龙湾分局	1,138,811.74	1,138,811.74	1 年以内	100.00	无法收回
合 计	1,138,811.74	1,138,811.74	—	100.00	—

③报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

报告期内计提的坏账准备金额分别为 27,996,805.65 元、-54,868.86 元和-5,009,481.93 元，无收回的坏账准备情况。

④报告期内无实际核销的其他应收款情况。

⑤其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
往来款	4,159,094,419.73	10,813,142,602.67	6,395,854,836.39
拆迁补偿款	469,141,486.04	480,336,119.07	18,396,033.50
押金及保证金	71,677,831.84	74,844,163.42	77,152,078.64
代垫款	6,962,644.50	4,634,413.08	5,702,065.10
其他	787,931.66	174,263.07	79,791.34
合 计	4,707,664,313.77	11,373,131,561.31	6,497,184,804.97

⑥按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2018.12.31	账龄	占其他应收款 2018 年末余额合 计数的比例(%)	坏账准备 2018 年末 余额
温州龙湾城市中心区开发建设管理委员会	往来款	1,042,124,994.12	1-2 年	22.14	-
温州市龙湾区财政局	往来款	802,856,967.67	1-3 年	17.05	-
温州市龙湾区瑶溪街道办事处	拆迁补偿款	420,118,538.79	1-2 年	8.92	-
温州市龙湾区国有资产管理国办公室	往来款	300,000,000.00	4-5 年	6.37	-
温州空港新区管理委员会	往来款	248,584,227.34	1-5 年	5.28	-
合 计	—	2,813,684,727.92	—	59.76	-

⑦2018 年末教育投资将应收永强中学余额 87,522,136.00 元用于交通银行借款质押，受限情况见附注五、45 所有权或者使用权收到限制的资产。

⑧2018 年末其他应收款余额中无因金融资产转移而终止确认的款项。

⑨报告期内无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

⑩2018 年末其他应收账款余额较 2017 年末下降 58.61%，主要系往来款减少较多所致；2017 年末其他应收账款余额较 2016 年末上升 75.05%，主要系往来款和拆迁补偿款增加较多所致。

5. 存货

(1) 存货分类

项 目	2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值

工程项目	19,556,997,095.77	-	19,556,997,095.77
土地开发和整理	1,773,044,408.16	-	1,773,044,408.16
土地使用权	120,580,500.00	-	120,580,500.00
原材料	247,400.24	-	247,400.24
合 计	21,450,869,404.17	-	21,450,869,404.17

(续上表)

项 目	2017.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程项目	17,035,068,674.51	-	17,035,068,674.51
土地开发和整理	1,108,770,380.84	-	1,108,770,380.84
土地使用权	120,580,500.00	-	120,580,500.00
原材料	190,550.00	-	190,550.00
合 计	18,264,610,105.35	-	18,264,610,105.35

(续上表)

项 目	2016.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程项目	15,040,839,684.79	-	15,040,839,684.79
土地开发和整理	1,648,740,304.70	-	1,648,740,304.70
土地使用权	120,580,500.00	-	120,580,500.00
原材料	191,250.00	-	191,250.00
合 计	16,810,351,739.49	-	16,810,351,739.49

(2) 报告期各期末不存在减值迹象，故未计提存货跌价准备。

(3) 标准厂房以温国用（2014）第 2-35887 号土地使用权（截至 2018 年末账面价值为 27,834,100.00 元）为温州空港建设投资管理有限公司在工商银行温州龙湾支行的 83,766,000.00 元借款提供抵押担保。除此之外 2018 年末存货余额中无用于抵押、担保或其他所有权受限的情况。

6. 其他流动资产

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
银行理财产品	-	-	1,985,895.00

增值税借方余额重分类	11,277,696.00	2,256,108.17	438,001.21
预缴税费	1,079,289.43	178,556.90	209,797.95
其他	17,142.85	-	-
合 计	12,374,128.28	2,434,665.07	2,633,694.16

2018 年末其他流动资产余额较 2017 年末上升 408.25%，主要系待抵扣进项税增加较多所致。

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具			
其中：按成本计量的	4,222,462,884.55	-	4,222,462,884.55
合 计	4,222,462,884.55	-	4,222,462,884.55

(续上表)

项 目	2017.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具			
其中：按成本计量的	2,727,812,884.55	-	2,727,812,884.55
合 计	2,727,812,884.55	-	2,727,812,884.55

(续上表)

项 目	2016.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具			
其中：按成本计量的	175,497,884.55	-	175,497,884.55
合 计	175,497,884.55	-	175,497,884.55

(2) 以成本计量的权益工具投资明细

被投资单位	账面余额			
	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司	2,079,300,000.00	1,494,650,000.00	-	3,573,950,000.00

温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	426,050,000.00	-	-	426,050,000.00
浙江温州沈海高速公路有限公司	193,877,600.00	-	-	193,877,600.00
温州机场路建设有限公司	11,743,000.00	-	-	11,743,000.00
温州大罗山投资建设有限公司	10,221,000.00	-	-	10,221,000.00
温州龙跃建设发展有限公司	4,220,100.00	-	-	4,220,100.00
温州中科永强创业投资合伙企业(有限合伙)	1,209,767.00	-	-	1,209,767.00
浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司	925,000.00	-	-	925,000.00
香港雁荡有限公司	266,417.55	-	-	266,417.55
合 计	2,727,812,884.55	1,494,650,000.00	-	4,222,462,884.55

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31		
温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司	-	-	-	-	40.00	-
温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	-	-	-	-	40.00	-
浙江温州沈海高速公路有限公司	-	-	-	-	3.25	-
温州机场路建设有限公司	-	-	-	-	7.00	-
温州大罗山投资建设有限公司	-	-	-	-	20.44	-
温州龙跃建设发展有限公司	-	-	-	-	5.21	-
温州中科永强创业投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	1.16	-
浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司	-	-	-	-	0.09	75,000.00
香港雁荡有限公司	-	-	-	-	6.30	-
合 计	-	-	-	-	—	75,000.00

(3) 2018 年末可供出售金融资产余额较 2017 年末上升 54.79%，2017 年末可供出售金融资产余额较 2016 年末上升 1454.33%，主要系公司投资温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司和温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司所致。

8. 长期股权投资

被投资单位	2017.12.31	增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						

温州市瓯飞经济开发投资有限公司	358,854,660.53	-	-	552,833.13	-	-
苍南玉龙开发建设有 限公司	-	20,000,000.00	-	-	-	-
合 计	358,854,660.53	20,000,000.00	-	552,833.13	-	-

(续上表)

被投资单位	增减变动			2018.12.31	减值准备 2018 年末 余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其 他		
联营企业					
温州市瓯飞经济开发投资有限公司	-	-	-	359,407,493.66	-
苍南玉龙开发建设有 限公司	-	-	-	20,000,000.00	-
合 计	-	-	-	379,407,493.66	-

9. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1.2017 年末账面余额	335,521,039.03	93,104,964.10	428,626,003.13
2.本期增加金额	-	-	-
3.本期减少金额	-	12,192,856.64	12,192,856.64
其中：处置	-	12,192,856.64	12,192,856.64
4.2018 年末账面余额	335,521,039.03	80,912,107.46	416,433,146.49
二、累计折旧或累计摊销			
1.2017 年末累计折旧或累计摊销余额	12,162,107.38	68,958,079.71	81,120,187.09
2.本期增加金额	6,726,275.00	5,942,571.70	12,668,846.70
其中：计提或摊销	6,726,275.00	5,942,571.70	12,668,846.70
3.本期减少金额	-	10,422,805.48	10,422,805.48
4. 2018 年末累计折旧或累计摊销余额	18,888,382.38	64,477,845.93	83,366,228.31
三、减值准备			
四、账面价值			
1.2018 年末账面价值	316,632,656.65	16,434,261.53	333,066,918.18
2.2017 年末账面价值	323,358,931.65	24,146,884.39	347,505,816.04

(2) 报告期内无采用公允价值计量模式的投资性房地产。

(3) 2018 年末无未办妥产权证书的投资性房地产。

(4) 标准厂房以温国用(2006)第 2-1938C 号(截至 2018 年末账面价值为 838,935.71 元)、温国用(2006)第 2-7676A 号土地使用权(截至 2018 年末账面价值为 1,470,687.50 元)为温州空港建设投资管理有限公司在工商银行温州龙湾支行的 83,766,000.00 元借款提供抵押担保。除此之外 2018 年末投资性房地产余额中无用于抵押、担保或其他所有权受限的情况。

10. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
固定资产	49,951,111.50	51,341,313.82	53,149,157.73
固定资产清理	-	-	-
合 计	49,951,111.50	51,341,313.82	53,149,157.73

(2) 固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他	合计
一、账面原值:					
1.2017 年末账面余额	81,300,668.12	4,181,914.61	2,215,096.72	6,443,541.05	94,141,220.50
2.本期增加金额	-	123,611.73	801,200.71	1,730,509.98	2,655,322.42
其中:购置	-	123,611.73	-	1,708,545.75	1,832,157.48
企业合并增加	-	-	801,200.71	21,964.23	823,164.94
3.本期减少金额	-	122,749.00	815,775.00	342,106.00	1,280,630.00
其中:处置或报废	-	122,749.00	815,775.00	280,406.00	1,218,930.00
其 他减少	-	-	-	61,700.00	61,700.00
4.2018 年末余额	81,300,668.12	4,182,777.34	2,200,522.43	7,831,945.03	95,515,912.92
二、累计折旧:					
1.2017 年末累计折旧余额	35,099,741.64	2,080,952.34	1,572,778.94	4,046,433.76	42,799,906.68
2.本期增加金额	2,321,194.07	483,582.27	195,125.50	812,530.74	3,812,432.58
其中:计提	2,321,194.07	483,582.27	195,125.50	812,530.74	3,812,432.58
3.本期减少金额	-	119,066.53	648,801.62	279,669.69	1,047,537.84
其中:处置或报废	-	119,066.53	648,801.62	263,062.11	1,030,930.26
其 他减少	-	-	-	16,607.58	16,607.58

4.2018 累计折旧 余额	37,420,935.71	2,445,468.08	1,119,102.82	4,579,294.81	45,564,801.42
三、减值准备					
四、账面价值					
1.2018 年末账面 价值	43,879,732.41	1,737,309.26	1,081,419.61	3,252,650.22	49,951,111.50
2.2017 年末账面 价值	46,200,926.48	2,100,962.27	642,317.78	2,397,107.29	51,341,313.82

②2018 年末无暂时闲置的固定资产情况。

③2018 年末无通过融资租赁租入和经营租赁租出的固定资产情况。

④2018 年末未办妥产权证书的房屋及建筑物账面价值为 20,774,773.87 元。

⑤2018 年末无抵押的固定资产情况。

11. 在建工程

(1) 分类列示

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
在建工程	574,711,919.90	705,814,291.26	643,189,791.46
工程物资	-	-	-
合 计	574,711,919.90	705,814,291.26	643,189,791.46

(2) 在建工程分类列示

①在建工程情况

项 目	2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值
温州文昌创客小镇项目	364,051,283.05	-	364,051,283.05
龙湾区海滨围垦造地农业开发工程项目	170,791,597.37	-	170,791,597.37
龙湾区海滨围垦“旱改水”工程项目	20,173,091.98	-	20,173,091.98
龙湾区时尚商圈项目工程项目	19,695,947.50	-	19,695,947.50
合 计	574,711,919.90	-	574,711,919.90

(续上表)

项 目	2017.12.31
-----	------------

	账面余额	减值准备	账面净值
温州文昌创客小镇项目	321,152,707.12	-	321,152,707.12
龙湾区海滨围垦造地农业开发工程项目	160,404,139.36	-	160,404,139.36
永兴安置房工程项目	143,413,640.14	-	143,413,640.14
环山北路安置房工程项目	43,696,011.04	-	43,696,011.04
龙湾区时尚商圈项目工程项目	19,466,536.50	-	19,466,536.50
龙湾区海滨围垦“旱改水”工程项目	17,681,257.10	-	17,681,257.10
合 计	705,814,291.26	-	705,814,291.26

(续上表)

项 目	2016.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值
温州文昌创客小镇项目	209,227,784.72	-	209,227,784.72
龙湾区海滨围垦造地农业开发工程项目	159,542,233.36	-	159,542,233.36
龙湾区海滨围垦“旱改水”工程项目	9,901,804.10	-	9,901,804.10
龙湾区时尚商圈项目工程项目	10,585,856.50	-	10,585,856.50
环山北路安置房工程项目	4,075,696.80	-	4,075,696.80
永兴安置房工程项目	98,107,519.82	-	98,107,519.82
渔业公司宿舍工程项目	57,170.00	-	57,170.00
龙湾区文化中心	63,563,634.36	-	63,563,634.36
龙湾区图书馆、党校及老年大学工程	22,366,064.80	-	22,366,064.80
人才公寓一期工程	65,762,027.00	-	65,762,027.00
合 计	643,189,791.46	-	643,189,791.46

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算金额 (万元)	2017.12.31	本期增加金额	转入固定 资产金额	本期其他减少 金额	2018.12.31
温州文昌创客小镇项目	43,010.00	321,152,707.12	42,898,575.93	-	-	364,051,283.05
龙湾区海滨围垦造地农业 开发工程项目	20,000.00	160,404,139.36	10,387,458.01	-	-	170,791,597.37
龙湾区海滨围垦“旱改水” 工程项目	3,000.00	17,681,257.10	2,491,834.88	-	-	20,173,091.98
龙湾区时尚商圈项目工程 项目	2,096.33	19,466,536.50	229,411.00	-	-	19,695,947.50
环山北路安置房工程项目	4,500.00	43,696,011.04	-	-	43,696,011.04	-

永兴安置房工程项目	21,000.00	143,413,640.14	-	-	143,413,640.14	-
合 计	93,606.33	705,814,291.26	56,007,279.82	-	187,109,651.18	574,711,919.90

其他减少系温州市龙湾区龙腾新农村建设开发有限公司被无偿划转至温州市龙湾区国有资产办公室所致。

(续上表)

项目名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化金 额	本期利息资 本化率(%)	资金 来源
温州文昌创客小镇项目	84.64	84.00	-	-	-	自筹
龙湾区海滨围垦造地农业开 发工程项目	85.40	85.00	-	-	-	自筹
龙湾区海滨围垦“旱改水”工 程项目	67.24	67.00	-	-	-	自筹
龙湾区时尚商圈项目工程项 目	93.95	94.00	-	-	-	自筹
合 计	—	—	-	-	-	—

12. 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	海域使用权	软件	合 计
一、账面原值				
1.2017 年末账面余额	19,154,146.95	530,981.00	480,264.68	20,165,392.63
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2018 年末账面余额	19,154,146.95	530,981.00	480,264.68	20,165,392.63
二、累计摊销				
1.2017 年末累计摊销余额	6,512,409.97	169,913.92	280,578.07	6,962,901.96
2.本期增加金额	383,082.94	10,619.62	29,180.54	422,883.10
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2018 年末累计摊销余额	6,895,492.91	180,533.54	309,758.61	7,385,785.06
三、减值准备				
四、账面价值				
1.2018 年末账面价值	12,258,654.04	350,447.46	170,506.07	12,779,607.57
2.2017 年末账面价值	12,641,736.98	361,067.08	199,686.61	13,202,490.67

(2) 2018 年末无未办妥产权证书的土地使用权。

(3) 2018 年末余额中无用于抵押、担保或其他所有权受限的情况。

13. 长期待摊费用

项 目	2017.12.31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2018.12.31
装修费	2,625,565.21	1,275,994.01	965,538.78	-	2,936,020.44
托管费	-	8,528,267.12	2,119,524.09	-	6,408,743.03
合 计	2,625,565.21	9,804,261.13	3,085,062.87	-	9,344,763.47

14. 其他非流动资产

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
温州市域铁路龙湾段项目投资	1,091,000,000.00	1,091,000,000.00	333,000,000.00
预付工程款及其他	2,239,459.82	4,744,520.22	4,744,520.22
合 计	1,093,239,459.82	1,095,744,520.22	337,744,520.22

15. 短期借款

(1) 短期借款明细

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
信用借款	300,000,000.00	250,000,000.00	-
保证借款	435,000,000.00	415,000,000.00	917,300,000.00
质押借款	-	-	120,000,000.00
合 计	735,000,000.00	665,000,000.00	1,037,300,000.00

(2) 保证借款情况

担保方	被担保方	借款银行	借款金额	借款起始日	借款到期日
城市建设	高新投资	建设银行永强支行	30,000,000.00	2018-02-06	2019-02-05
空港建筑	高新投资	上海浦东发展银行股份有限公司温州开发区支行	60,000,000.00	2018-05-28	2019-05-16
城市建设	高新投资	浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司	50,000,000.00	2018-12-18	2019-11-20
城市建设	高新投资	浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司	70,000,000.00	2018-12-20	2019-11-20
龙湾交通	温州国控	恒丰银行温州分行	55,000,000.00	2018-12-28	2019-12-27
空港建筑	城市建设	浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司	30,000,000.00	2018-12-21	2019-9-1
温州民科	标准厂房	宁波银行温州分行	40,000,000.00	2018-08-30	2019-8-29
温州市龙湾区东片防洪工程投资有限公司/温州国控	臻龙集团	恒丰银行温州分行	50,000,000.00	2018-10-15	2019-10-14
温州市龙湾区东片防洪工程投资有限公司/温州国控	永昌堡旅游	恒丰银行温州分行	50,000,000.00	2018-10-15	2019-10-14

合 计	—	—	435,000,000.00	—	—
-----	---	---	----------------	---	---

16. 应付票据及应付账款

(1) 应付票据及应付账款明细

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应付票据	-	-	-
应付账款	241,710,911.28	193,924,438.80	494,719,017.01
合 计	241,710,911.28	193,924,438.80	494,719,017.01

(2) 应付账款按款项性质列示

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
工程款	238,767,813.28	188,936,210.85	492,343,718.86
租金	1,112,158.00	3,076,950.00	1,648,541.50
其他	1,830,940.00	1,911,277.95	726,756.65
合 计	241,710,911.28	193,924,438.80	494,719,017.01

(3) 按应付对象归集的余额前五名的应付账款情况

单位名称	2018 年末余额	占应付账款 2018 年末余额 合计数的比例(%)
温州盛淇投资管理有限公司	45,000,000.00	18.62
瓯海大道龙湾段工程建设指挥部	30,000,000.00	12.41
浙江环宇建设集团有限公司	14,113,162.00	5.84
温州市兴海市政建设有限公司	8,486,640.00	3.51
中交第一公路工程局有限公司	7,000,000.00	2.90
合 计	104,599,802.00	43.27

(4) 2018 年末公司账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	2018.12.31	账龄	未偿还或结转的原因
浙江环宇建设集团有 限公司	14,113,162.00	2-3 年	未结算
温州市兴海市政建设 有限公司	8,486,640.00	3 年以上	未结算
合 计	22,599,802.00	—	—

17. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
预收购房款	844,223,809.39	697,227,833.01	349,960,200.70
租金	13,300,527.65	21,415,908.63	25,052,280.54
其他	6,518,147.66	5,735,907.00	5,677,869.00
合 计	864,042,484.70	724,379,648.64	380,690,350.24

(2) 2018 年末公司账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	2018.12.31	未偿还或结转的原因
购房款	469,451,641.50	未结算
合 计	469,451,641.50	—

18. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
一、短期薪酬	5,965,030.26	55,790,667.84	49,328,266.87	12,427,431.23
二、离职后福利-设定提存计划	-	3,306,376.17	3,247,042.01	59,334.16
合 计	5,965,030.26	59,097,044.01	52,575,308.88	12,486,765.39

(2) 短期薪酬列示

项 目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,965,030.26	48,003,715.07	41,906,519.33	12,062,226.00
二、职工福利费	-	1,419,003.64	1,419,003.64	-
三、社会保险费	-	2,314,144.73	2,298,038.60	16,106.13
其中：医疗保险费	-	2,082,500.01	2,067,908.91	14,591.10
工伤保险费	-	72,861.01	72,559.94	301.07
生育保险费	-	158,783.71	157,569.75	1,213.96
四、住房公积金	-	2,705,785.40	2,705,785.40	-
五、工会经费和职工教育经费	-	1,348,019.00	998,919.90	349,099.10
合 计	5,965,030.26	55,790,667.84	49,328,266.87	12,427,431.23

(3) 设定提存计划列示

项 目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
基本养老保险	-	3,142,408.06	3,084,556.36	57,851.70
失业保险费	-	163,968.11	162,485.65	1,482.46

合 计	-	3,306,376.17	3,247,042.01	59,334.16
-----	---	--------------	--------------	-----------

19. 应交税费

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
增值税	27,145,213.38	13,400,805.27	18,182,837.58
房产税	386,901.65	5,339,084.16	618,393.87
土地使用税	2,904,947.93	3,189,239.12	1,909,078.75
城市维护建设税	1,868,905.68	968,420.31	212,704.15
教育费附加	1,342,495.77	697,705.74	151,802.45
企业所得税	65,922,524.74	31,712,898.92	14,621,677.52
个人所得税	29,642.43	58,919.44	75,606.56
其他	416,440.67	1,363,838.34	50,641.51
合 计	100,017,072.25	56,730,911.30	35,822,742.39

20. 其他应付款**(1) 分类列示**

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应付利息	53,099,610.04	67,683,474.36	2,543,533.67
应付股利	-	-	-
其他应付款	3,243,211,035.16	7,472,589,891.64	4,601,755,467.76
合 计	3,296,310,645.20	7,540,273,366.00	4,604,299,001.43

(2) 应付利息明细

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
短期及长期借款应付利息	84,333.33	593,940.11	1,160,958.33
短期融资券利息	-	31,943,013.70	1,382,575.34
企业债券利息	53,015,276.71	35,146,520.55	-
合 计	53,099,610.04	67,683,474.36	2,543,533.67

(3) 其他应付款**①按款项性质列示其他应付款**

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
往来款	2,390,297,609.85	5,871,643,171.82	3,985,982,206.36
拆迁补偿款	681,563,744.22	1,422,375,221.33	423,581,906.76

押金及保证金	167,773,486.02	178,340,607.21	192,058,794.62
其他	3,576,195.07	230,891.28	132,560.02
合 计	3,243,211,035.16	7,472,589,891.64	4,601,755,467.76

②其他应付款金额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	占其他应付款项总额的比例(%)
状元桥横街城中村改造经费	662,234,855.00	1-2 年	20.42
温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	595,960,000.00	1 年以内	18.38
温州市龙湾区财政局	116,302,511.00	3 年以上	3.59
温州空港新区管理委员会	74,830,671.48	1 年以内	2.31
温州空港新区开发建设管理委员会	31,618,633.23	1-2 年	0.96
合 计	1,480,946,670.71	—	45.66

21. 一年内到期的非流动负债

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
一年内到期的长期借款	1,137,780,000.00	1,139,900,000.00	550,900,000.00
一年内到期的长期应付款	180,000,000.00	-	-
一年内到期的应付债券	360,000,000.00	360,000,000.00	360,000,000.00
合 计	1,677,780,000.00	1,499,900,000.00	910,900,000.00

22. 其他流动负债

(1) 其他流动负债性质列示

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
短期应付债券	-	800,000,000.00	190,000,000.00
合 计	-	800,000,000.00	190,000,000.00

(2) 短期融资券明细列示

名 称	起始日	终止日	币种	利率 (%)	2017.12.31	
					外币金额	本币金额
2017 温州高新 CP001	2017-1-19	2018-1-18	人民币	4.20	-	800,000,000.00
合 计	—	—	—	—	-	800,000,000.00

(续上表)

名 称	起始日	终止日	币种		2016.12.31
-----	-----	-----	----	--	------------

				利率 (%)	外币金额	本币金额
2016 温州高新 CP001	2016-10-10	2017-10-12	人民币	3.20	-	190,000,000.00
合 计	—	—	—	—	-	190,000,000.00

23. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
质押借款	862,756,027.85	1,202,156,027.85	447,000,000.00
抵押借款	100,000,000.00	-	570,000,000.00
保证借款	1,697,120,730.40	1,383,146,680.40	770,366,827.00
信用借款	3,628,780,000.00	4,340,500,000.00	2,649,500,000.00
合 计	6,288,656,758.25	6,925,802,708.25	4,436,866,827.00

(2) 长期借款明细情况（含一年内到期的长期借款）

贷款单位	借款单位	借款条件	借款期限	2018.12.31	其中：一年到期的长期借款金额	抵押物/质押物/担保人
高新投资	浙商银行温州分行	保证	2016/09/22-2019/09/20	300,000,000.00	300,000,000.00	保证人：城市建设
高新投资	浙商银行温州分行	保证	2018/06/15-2021/06/15	200,000,000.00	-	保证人：城市建设
高新投资	浙商银行温州分行	保证	2018/07/16-2021/07/16	30,000,000.00	-	保证人：城市建设
高新投资	浙商银行温州分行	保证	2018/07/27-2021/07/27	50,000,000.00	-	保证人：城市建设
高新投资	广发银行温州龙湾支行	信用	2017/9/20-2019/7/6	55,000,000.00	55,000,000.00	/
高新投资	浙商银行温州分行	信用	2018/2/8-2019/12/21	80,000,000.00	80,000,000.00	/
高新投资	兴业银行温州龙湾支行	信用	2016/11/17-2026/11/16	500,000,000.00	-	/
高新投资	兴业银行温州龙湾支行	信用	2017/03/15-2026/11/16	500,000,000.00	-	/
高新投资	兴业银行温州龙湾支行	信用	2017/03/21-2026/11/16	500,000,000.00	-	/
高新投资	兴业银行温州龙湾支行	信用	2017/06/30-2026/11/16	593,000,000.00	-	/
高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	信用	2018/10/17-2020/09/28	17,400,000.00	-	/
温州民科	宁波银行温州分行	保证	2018/09/27-2020/09/18	40,000,000.00	-	保证人：臻龙集团
温州民科	宁波银行温州分行	保证	2018/10/16-2020/09/18	20,000,000.00	-	保证人：臻龙集团
温州民科	建设银行龙湾支行	保证	2018/10/26-2023/10/25	32,000,000.00	-	保证人：高新投资
温州民科	光大银行温州分行	保证	2017/02/28-2025/02/27	1,000,000.00	-	保证人：标准厂房

温州民科	浙江浙商证券	保证	2017/02/28-2025/02/27	299,000,000.00	-	保证人：标准厂房
臻龙集团	温州银行龙湾支行	保证	2017/07/21-2019/07/21	290,000,000.00	290,000,000.00	保证人：城市建设
臻龙集团	宁波银行龙湾支行	保证	2017/10/19-2022/10/18	145,000,000.00	-	保证人：城市建设
教育投资	交通银行	质押	2017/03/17-2022/12/30	99,156,027.85	-	质押物：其他应收款、保证人：高新投资
卫生投资	交通银行	保证	2016/09/30-2023/12/31	177,120,730.40	-	保证人：城市建设
市域铁路	民生银行温州支行	保证	2018/02/14-2023/02/14	350,000,000.00	-	保证人：臻龙集团
市域铁路	民生银行温州支行	保证	2018/07/16-2023/07/13	250,000,000.00	-	保证人：高新投资
永强围垦	金华银行	抵押	2018/03/30-2021/01/22	100,000,000.00	-	质押物：臻龙集团在建工程中创客小镇部分房屋和土地、保证人：臻龙集团
龙强农业	恒丰银行	保证	2016/12/09-2019/12/09	66,200,000.00	66,200,000.00	保证人：温州市龙湾区龙腾新农村建设开发有限公司、臻龙集团
海滨新农村	中国农业发展银行温州市分行	质押	2016/05/20-2031/05/19	165,000,000.00	-	质押物：龙湾区海滨街道教新城村改造二期工程 YBbb06-029 地块工程项目政府购买服务协议下的应收账款、保证人：臻龙集团
海滨新农村	建设银行温州龙湾支行	质押	2017/01/18-2027/01/17	350,000,000.00	-	质押物：温州市龙湾区人民政府海滨街道办事处与温州市海滨新农村建设投资有限公司签订的《政府购买协议》下的全部应收账款
瑶溪新农村	温州中恒投资发展有限公司	信用	2016/10/31-2041/10/31	305,000,000.00	-	/
永兴新农村	龙商行永兴支行	保证	2018/10/30-2021/10/17	100,000,000.00	2,000,000.00	保证人：城市建设
永兴新农村	农发行温州分行	质押	2016/05/26-2034/05/19	225,000,000.00	30,000,000.00	质押物：永兴街道五溪村搬迁安置一期工程项目（A、B 地块）政府购买服务协议项下应收账款
永兴新农村	农发行温州分行	质押	2016/05/26-2031/05/19	62,000,000.00	8,400,000.00	质押物：永兴街道乐一城中村改造项目政府购买服务协议项下应收账款
永中新农村	农行龙湾支行	保证	2018/12/30-2023/12/30	5,000,000.00	-	保证人：高新投资

永中新农村	国家开发银行	信用	2016/06/30-2024/06/29	219,560,000.00	6,180,000.00	/
龙湾城投	宁波银行龙湾支行	信用	2016/06/03-2021/06/01	300,000,000.00	-	/
龙湾城投	上海兴瀚资产管理有限公司	信用	2016/03/31-2021/03/30	1,000,000,000.00	300,000,000.00	/
合 计	—	—	—	7,426,436,758.25	1,137,780,000.00	/

(3) 公司报告期各年末长期借款不存在已逾期未偿还的情况。

24. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
14 温高新债 01	239,480,956.11	359,069,838.33	478,558,817.02
14 温高新债 02	478,579,617.60	717,561,744.03	956,198,385.36
17 温州高新 CP001	449,163,829.84	449,043,668.10	-
17 温州民科债	1,192,929,715.05	1,191,233,632.98	-
18 浙温州高新 ZR001	279,776,000.00	-	-
合 计	2,639,930,118.60	2,716,908,883.44	1,434,757,202.38

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2017.12.31	本期发行
14 温高新债 01	100.00	2014.3.21	7 年	600,000,000.00	479,069,838.33	-
14 温高新债 02	100.00	2014.5.30	7 年	1,200,000,000.00	957,561,744.03	-
17 温州高新 CP001	100.00	2017.9.18	7 年	450,000,000.00	449,043,668.10	-
17 温州民科债	100.00	2017.7.17	7 年	1,200,000,000.00	1,191,233,632.98	-
18 浙温州高新 ZR001	100.00	2018.1.11	3 年	279,776,000.00	-	279,776,000.00
合 计	—	—	—	3,729,776,000.00	3,076,908,883.44	279,776,000.00

(续上表)

债券名称	本期应付利息	溢折价摊销	本期偿还	2018.12.31	一年内到期的应付债券
14 温高新债 01	-	411,117.78	120,000,000.00	359,480,956.11	120,000,000.00
14 温高新债 02	-	1,017,873.57	240,000,000.00	718,579,617.60	240,000,000.00
17 温州高新 CP001	-	120,161.74	-	449,163,829.84	-
17 温州民科债	-	1,696,082.07	-	1,192,929,715.05	-
18 浙温州高新 ZR001	-	-	-	279,776,000.00	-

债券名称	本期应付利息	溢折价摊销	本期偿还	2018.12.31	一年内到期的应付债券
合 计	-	3,245,235.16	360,000,000.00	2,999,930,118.60	360,000,000.00

25. 长期应付款

(1) 分类列示

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
长期应付款	3,560,000,000.00	2,544,280,000.00	540,000,000.00
专项应付款	704,883,478.33	445,848,786.00	458,199,386.00
合 计	4,264,883,478.33	2,990,128,786.00	998,199,386.00

(2) 长期应付款

①按款项性质列示长期应付款

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
借款	3,560,000,000.00	2,544,280,000.00	540,000,000.00
合 计	3,560,000,000.00	2,544,280,000.00	540,000,000.00

②长期应付款明细

贷款单位	2018.12.31	借款期限		其中：一年内到期的金额
		起始日	到期日	
国开证券安泰【25-1】号温州定向资产管理计划	3,200,000,000.00	2017.10.31	2027.12.21	-
中银资产管理有限公司	540,000,000.00	2016.6.13	2021.6.30	180,000,000.00
合 计	3,740,000,000.00	—	—	180,000,000.00

(3) 专项应付款

项 目	2017.12.31	本期增加额	本期减少额	2018.12.31	形成原因
温州市洞头至鹿城公路龙湾永中至海城段工程建设资金	383,769,486.00	237,239,845.00	-	621,009,331.00	上级拨款
垦造地专项资金	23,100,000.00	-	-	23,100,000.00	上级拨款
时尚商圈起步区附属配套工程资金	19,438,000.00	-	-	19,438,000.00	上级拨款
汤西、双车头安置房项目补助经费	-	6,550,802.70	-	6,550,802.70	上级拨款
旱改水项目专项资金	15,541,300.00	1,837,107.00	-	17,378,407.00	上级拨款
永兴北围垦项目资金	-	11,625,637.32	-	11,625,637.32	上级拨款
江前项目专项资金	-	1,781,300.31	-	1,781,300.31	上级拨款

项 目	2017.12.31	本期增加额	本期减少额	2018.12.31	形成原因
市级众创社区认定补助经费	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00	上级拨款
合 计	445,848,786.00	259,034,692.33	-	704,883,478.33	—

26. 递延收益

(1) 递延收益按项目列示

项 目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31	形成原因
医疗卫生和计划生育专项补助	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	收到的与资产相关的政府补助
合 计	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	—

(2) 涉及政府补助的项目

负债项目	2017.12.31	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	2018.12.31	与资产相关/与收益相关
医疗卫生和计划生育专项补助	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	与资产相关
合 计	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	—

27. 其他非流动负债

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
预收租金	89,019,525.66	84,649,146.09	94,292,265.75
合 计	89,019,525.66	84,649,146.09	94,292,265.75

28. 实收资本

股东名称	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
温州市龙湾区水利建设办公室	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00
合 计	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00

(续上表)

股东名称	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
温州市龙湾区城市东片防洪工程建设指挥部	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
温州市龙湾区水利建设办公室	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00
合 计	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00

29. 资本公积

(1) 按项目列示

项 目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
政府拨入	11,251,141,320.12	742,028,122.81	81,925,124.75	11,911,244,318.18
合 计	11,251,141,320.12	742,028,122.81	81,925,124.75	11,911,244,318.18

(2) 2018 年度资本公积增加 742,028,122.81 元，主要系根据温空港管[2018]15 号文要求，温州市龙湾区人民政府将温州市龙湾保安公司 100%股权划入温州民科，增加温州民科资本公积 16,849,654.26 元；根据温州市龙湾区财政局关于拨付补贴资金的通知，蒲州新农村收到资本性投入资金 273,373,613.45 元，增加蒲州新农村资本公积 273,373,613.45 元；根据温州市龙湾区财政局关于拨付补贴资金的通知，臻龙集团收到资本性投入资金 24,570,000.00 元，增加臻龙集团资本公积 24,570,000.00 元；根据温州市龙湾区财政局关于拨付补贴资金的通知，状元新农村收到资本性投入资金 422,234,855.00 元，增加状元新农村资本公积 422,234,855.00 元。

2018 年度资本公积减少 81,925,124.75 元主要系根据温空港管[2018]24 号文要求，温州民科将空港建筑股权无偿划转至温州空港新区管理委员会，减少温州民科资本公积 19,558,275.50 元；根据温州市龙湾区人民政府办公室公文处理单[2017]9-496 号精神和温州市龙湾区人民政府[2017]17 号专题会议纪要精神，臻龙集团将温州市龙湾区龙翔新农村建设开发服务有限公司和温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司股权无偿划出至温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会和温州市龙湾区国有资产办公室，臻龙集团资本公积减少 62,366,849.25 元。

30. 盈余公积

项 目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
法定盈余公积	154,251,544.57	-	-	154,251,544.57
合 计	154,251,544.57	-	-	154,251,544.57

31. 未分配利润

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
调整前上期末未分配利润	3,697,176,943.74	3,222,141,871.62	-9,469,957.62
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-	2,764,533,665.28
调整后期初未分配利润	3,697,176,943.74	3,222,141,871.62	2,755,063,707.66
加：本期归属于母公司所有者的净利润	395,631,499.54	475,035,072.12	467,078,163.96
减：提取法定盈余公积	-	-	-

减：应付普通股股利	12,000.00	-	-
期末未分配利润	4,092,796,443.28	3,697,176,943.74	3,222,141,871.62

32. 营业收入及营业成本

(1) 分类

项 目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,573,287,375.59	1,074,537,281.89	1,969,508,181.58	1,377,672,478.86	999,207,470.54	652,179,003.33
其他业务	68,763.17	-	68,543.39	-	305,234.28	-
合 计	1,573,356,138.76	1,074,537,281.89	1,969,576,724.97	1,377,672,478.86	999,512,704.82	652,179,003.33

(2) 主营业务（分产品）

项 目	2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
土地开发与整理	804,510,603.92	489,707,297.98
代建工程收入	531,621,155.23	454,900,804.49
安置房销售收入	111,491,736.43	83,531,600.94
租赁费收入	73,534,764.47	25,494,569.48
代建管理费收入	19,565,796.56	-
管理服务费收入	12,851,413.94	11,807,622.36
检测费	5,075,334.97	2,854,398.70
设计费收入	4,828,308.37	2,455,771.14
放映收入	2,258,692.81	813,403.12
其他收入	7,549,568.89	2,971,813.68
合 计	1,573,287,375.59	1,074,537,281.89

（续上表）

项 目	2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
土地整理与开发	1,493,397,104.54	1,042,142,287.12
代建工程收入	235,326,306.07	205,451,983.34
安置房销售收入	121,399,696.86	86,874,053.70
租赁费收入	74,269,613.42	24,568,485.54
代建管理费收入	16,437,497.52	-

管理服务费收入	8,163,830.71	6,754,948.19
检测费	7,360,255.26	3,193,837.75
设计费收入	4,274,469.11	2,089,800.35
放映收入	2,524,180.86	876,586.41
其他收入	6,355,227.23	5,720,496.46
合 计	1,969,508,181.58	1,377,672,478.86

(续上表)

项 目	2016 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
土地开发与整理	868,437,648.12	570,364,706.77
代建工程收入	57,676,330.50	56,105,379.86
租赁费收入	30,375,421.98	15,102,476.17
代建管理费收入	20,420,796.51	-
检测费	9,252,729.38	3,286,498.97
设计费收入	2,674,548.18	1,598,483.29
放映收入	2,269,642.20	834,198.05
管理服务费收入	2,668,543.33	1,105,464.10
其他收入	5,431,810.34	3,781,796.12
合 计	999,207,470.54	652,179,003.33

(3) 营业收入 2017 年度发生额较 2016 年度上升 97.05%，营业成本 2017 年度发生额较 2016 年度上升 111.24%，主要系 2018 年度公司确认的土地开发与整理收入及成本增加所致。

33. 税金及附加

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
城建税	2,080,023.09	933,001.65	774,889.28
教育费附加	336,355.40	672,535.71	553,383.67
房产税	968,929.85	5,571,202.90	810,155.43
土地使用税	4,678,584.30	2,773,066.28	2,087,160.88
水利基金	-	-	248,254.27
印花税	2,968,026.26	1,455,303.16	53,656.43
营业税	-	-	3,946,223.60
其他	2,682,566.91	22,944.91	9,704.12

合 计	12,104,976.34	11,428,054.61	8,483,427.68
-----	---------------	---------------	--------------

税金及附加 2017 年度发生额较 2016 年度上升 34.71%，主要系公司 2017 年度计提的房产税及土地使用税增加所致。

34. 销售费用

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
广告及业务宣传费	-	48,000.00	600,000.00
交通费及差旅费	11,536.00	57,294.50	-
销售服务费	423,551.68	375,000.00	-
其他费用	74,487.97	5,137.00	-
合 计	509,575.65	485,431.50	600,000.00

35. 管理费用

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
职工薪酬	38,588,229.29	34,708,191.70	22,175,617.58
折旧及摊销	4,770,346.84	3,707,079.96	3,370,466.20
中介服务费	2,823,596.79	1,735,039.00	2,115,185.85
差旅费	102,917.51	72,141.48	130,906.76
租赁费	774,272.03	896,317.75	932,590.06
车辆使用费	-	49,407.00	45,960.00
办公费	2,211,158.88	1,791,826.53	1,075,279.28
税费	-	-	1,137,972.65
基金管理费	2,428,767.83	716,101.49	528,833.33
基金托管费	2,479,524.09	627,145.05	139,551.67
其他	2,408,308.06	2,048,799.13	1,704,571.99
合 计	56,587,121.32	46,352,049.09	33,356,935.37

36. 财务费用

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息支出	155,262,349.03	114,936,567.13	39,295,076.30
减：利息收入	49,878,817.27	33,340,556.32	24,252,535.05
汇兑损失	-	-	-
减：汇兑收益	-	-	-
银行手续费	49,349.37	35,691.58	37,621.33

其他	900,000.00	1,606,327.42	1,500,892.01
合 计	106,332,881.13	83,238,029.81	16,581,054.59

财务费用 2017 年度发生额较 2016 年度上升 402.01%，主要系公司借款增加相应计提的利息支出增加所致。

37. 资产减值损失

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
坏账损失	28,291,071.41	-124,680.35	-5,465,436.05
合 计	28,291,071.41	-124,680.35	-5,465,436.05

38. 其他收益

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	与资产相关/与收益相关
递延收益转入	1,000,000.00	-	-	与资产相关
稳岗补贴	1,872.00	-	-	与收益相关
堤塘和水闸管理经费补贴	-	678,800.00	-	与收益相关
城市棚区改造补助资金	41,560,300.00	3,242,300.00	-	与收益相关
合 计	42,562,172.00	3,921,100.00	-	—

其他收益 2018 年度发生额较大，主要系公司收到的与日常活动有关的政府补助较大所致。

39. 投资收益

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	552,833.13	324,716.24	236,735.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	75,000.00	-	-
银行理财产品投资收益	-	105,001.72	120,978.10
合 计	627,833.13	429,717.96	357,713.10

40. 资产处置收益

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失：	61,772,439.08	2,396,935.03	-
其中：固定资产处置利得	34,861.09	2,396,935.03	-
投资性房地产处置利得	61,737,577.99	-	-
合 计	61,772,439.08	2,396,935.03	-

资产处置收益 2018 年度发生额较大, 主要系公司处置投资性房地产产生的收益较大所致。

41. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
政府补助	30,280,000.00	36,500,000.00	177,024,814.00
违约赔偿金	3,327,600.00	-	-
其他	223,445.56	293,521.41	975,763.33
合 计	33,831,045.56	36,793,521.41	178,000,577.33

(2) 政府补助明细情况

补助项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	与资产相关/ 与收益相关
补贴收入	-	-	50,000,000.00	与收益相关
“大建大美”专项补助资金	-	35,000,000.00	125,867,600.00	与收益相关
生产性服务平台补助资金		1,500,000.00	-	与收益相关-
稳岗补贴	-	-	25,214.00	与收益相关
堤塘和水闸管理经费补贴	-	-	1,132,000.00	与收益相关
区组织部人才之家建设经费	100,000.00	-	-	与收益相关
区组织部人才公寓服务联合会活动费	30,000.00	-	-	与收益相关
基础设施建设专项补助	30,000,000.00	-	-	与收益相关-
龙湾区（高新区）重点文化企业奖补	150,000.00	-	-	与收益相关
合 计	30,280,000.00	36,500,000.00	177,024,814.00	—

(3) 营业外收入 2017 年度发生额较 2016 年度下降 79.33%，主要系公司收到的政府补助金额减少所致。

42. 营业外支出

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
捐赠款	10,000.00	1,050,000.00	58,000.00
非流动资产损坏报废损失	22,693.92	10,777.75	26,103.02
罚款、滞纳金支出	4,817,490.17	2,747.91	819.94
其他	32,984.10	24,816.56	21,325.92
合 计	4,883,168.19	1,088,342.22	106,248.88

营业外支出 2018 年度发生额较 2017 年度上升 348.68%，主要系公司发生的税收滞纳金支出金额较大所致；2017 年度发生额较 2016 年度上升 924.33%，主要系公司发生的捐赠支出金额较大所致。

43. 所得税费用

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用	33,750,739.39	18,502,294.25	6,037,748.55
递延所得税费用	-	-	-
合 计	33,750,739.39	18,502,294.25	6,037,748.55

所得税费用 2018 年度发生额较 2017 年度上升 82.41%，2017 年度发生额较 2016 年度上升 206.44%，主要系公司代建业务及房屋管理业务产生的应纳税所得税较多所致。

44. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年度	2017 年度	2016 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	395,152,813.21	474,475,999.38	465,992,012.90
加：资产减值准备	28,291,071.41	-124,680.35	-5,465,436.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,538,707.58	10,302,927.81	3,418,454.72
无形资产和长期待摊费用摊销	9,450,517.67	6,669,067.46	6,673,445.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-61,772,439.08	-2,396,935.03	-
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	22,693.92	10,777.75	26,103.02
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）			-
财务费用（收益以“—”号填列）	106,283,531.76	83,202,338.23	13,541,649.24
投资损失（收益以“—”号填列）	-627,833.13	-429,717.96	-357,713.10
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-	-	-
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）			-
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,999,285,221.09	-1,491,966,722.61	-1,531,510,551.12
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-2,837,248,668.41	-1,967,695,970.69	546,128,281.28
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	3,602,780,686.40	1,801,300,848.55	741,294,759.12
其 他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,746,414,139.76	-1,086,652,067.46	239,741,005.74

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3. 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	1,637,462,191.40	2,203,364,076.49	1,767,779,633.66
减: 现金的期初余额	2,203,364,076.49	1,767,779,633.66	919,355,288.88
加: 现金等价物的期末余额	-	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-565,901,885.09	435,584,442.83	848,424,344.78

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、现金	1,637,462,191.40	2,203,364,076.49	1,767,779,633.66
其中: 库存现金	66,012.29	53,876.39	59,934.16
可随时用于支付的银行存款	1,642,627,321.34	2,203,310,200.10	1,767,719,699.50
可随时用于支付的其他货币资金	-	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-	-
二、现金等价物	-	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	1,637,462,191.40	2,203,364,076.49	1,767,779,633.66

45. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2018 年末账面价值	受限原因
货币资金	23,331,142.23	定期存单
其他应收款	87,522,136.00	贷款质押
存货	27,834,100.00	借款担保
投资性房地产	2,309,623.21	借款担保
在建工程	146,752,035.51	借款担保
合 计	287,749,036.95	—

46. 政府补助

补助项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	结转计入损益的列报项目
与日常活动有关的政府补助明细:				
递延收益转入	1,000,000.00	-	-	其他收益
稳岗补贴	1,872.00	-	-	其他收益

城市棚区改造补助资金	41,560,300.00	3,242,300.00	-	其他收益
堤塘和水闸管理经费补贴	-	678,800.00	-	其他收益
合 计	42,562,172.00	3,921,100.00	-	—

与日常活动无关的政府补助明细：

补贴收入	-	-	50,000,000.00	营业外收入
“大建大美”专项补助资金	-	35,000,000.00	125,867,600.00	营业外收入
生产性服务平台补助资金		1,500,000.00	-	营业外收入
稳岗补贴	-	-	25,214.00	营业外收入
堤塘和水闸管理经费补贴	-	-	1,132,000.00	营业外收入
区组织部人才之家建设经费	100,000.00	-	-	营业外收入
区组织部人才公寓服务联合会活动费	30,000.00	-	-	营业外收入
基础设施建设专项补助	30,000,000.00	-	-	营业外收入
龙湾区（高新区）重点文化企业奖补	150,000.00	-	-	营业外收入
合 计	30,280,000.00	36,500,000.00	177,024,814.00	—

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式
温州市龙湾保安公司	2018.12.31	-	100.00	政府划拨

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
温州市龙湾保安公司	2018.12.31	政府划转文件	-	-

(2) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	温州市龙湾保安公司
	购买日账面价值
资产：	24,236,115.23
货币资金	9,285,399.66
应收款项	9,299,158.37
其他应收款	4,747,042.02

存货	81,350.24
固定资产	823,164.94
负债：	7,386,460.97
应付职工薪酬	5,887,871.40
应交税费	567,242.19
其他应付款	931,347.38
净资产	16,849,654.26
取得的净资产	16,849,654.26

2. 同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
臻龙集团	100.00	合并前后同受温州高新技术产业开发区财政局或温州市龙湾区财政局控制	2018.12.31	股权划转协议
高新投资	100.00	合并前后同受温州高新技术产业开发区财政局或温州市龙湾区财政局控制	2018.12.31	股权划转协议
温州民科	100.00	合并前后同受温州高新技术产业开发区财政局或温州市龙湾区财政局控制	2018.12.31	股权划转协议
城市建设	100.00	合并前后同受温州高新技术产业开发区财政局或温州市龙湾区财政局控制	2018.12.31	股权划转协议

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间(2017年度)被合并方的收入	比较期间(2017年度)被合并方的净利润	比较期间(2016年度)被合并方的收入	比较期间(2016年度)被合并方的净利润
臻龙集团	212,274,168.19	33,309,702.35	214,369,030.20	41,131,916.33	83,135,653.23	106,248,713.33
高新投资	481,637,762.40	289,990,863.53	477,013,051.58	292,967,740.23	420,726,030.79	209,001,694.86
温州民科	880,491,539.41	62,851,991.26	1,278,194,643.19	69,900,580.24	495,651,020.80	111,558,251.76
城市建设	-	-5,743,746.16	-	-716,726.19	-	9,467,520.24

(2) 合并成本

合并成本	臻龙集团	高新投资	温州民科	城市建设
—现金	-	-	-	-
—非现金资产的账面价值	-	-	-	-
—发行或承担的债务的账面价值	-	-	-	-
—发行的权益性证券的面值	-	-	-	-
—或有对价	-	-	-	-

3. 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
温州空港建筑工程有限公司	-	100.00	划拨	2018.12.28	划拨文件	-19,558,275.50
温州市龙湾区龙翔新农村建设开发服务有限公司	-	100.00	划拨	2018.1.12	划拨文件	-387,469.21
温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	-	100.00	划拨	2018.1.12	划拨文件	-61,979,380.04

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
温州空港建筑工程有限公司	-	-	-	-	—	-
温州市龙湾区龙翔新农村建设开发服务有限公司	-	-	-	-	—	-
温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	-	-	-	-	—	-

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
温州臻龙建设投资集团有限公司	温州市	温州市	城市建设、基础设施建设等	100.00	-	划转
温州市龙湾交通开发公司	温州市	温州市	交通建设	-	100.00	划转
温州市龙湾交通运输有限公司	温州市	温州市	普通货物搬运装卸服务、售票服务等	-	100.00	划转
温州市龙湾规划建筑设计院	温州市	温州市	建筑工程设计；装潢设计、晒图	-	100.00	划转
温州市龙湾区建设工程质量检测中心	温州市	温州市	建设工程材料见证取样检测、建设工程地基基础检测等	-	100.00	划转
温州市龙湾区城市管理服务有限公司	温州市	温州市	市政设施维修、道路养护等	-	100.00	划转

温州市龙湾文化发展有限公司	温州市	温州市	电影放映、国内广告业务的设计、制作、发布等	-	100.00	划转
温州瑶溪山庄有限公司	温州市	温州市	自有房产出租	-	45.08	划转
温州市龙湾区时尚发展投资有限公司	温州市	温州市	对基础设施建设、公用配套设施建设的投资;投融资咨询	-	100.00	划转
温州市龙湾人力资源服务有限公司	温州市	温州市	职业介绍、劳动和社会保障事务代理等	-	100.00	划转
温州市龙湾塘河综合开发有限公司	温州市	温州市	塘河综合开发、截污等	-	100.00	划转
温州市龙湾区教育投资管理有限公司	温州市	温州市	教育项目资产运营管理、教育产业的投资及管理	-	100.00	划转
温州市龙湾区卫生投资管理有限公司	温州市	温州市	对卫生业的投资管理	-	100.00	划转
温州市龙湾区市域铁路投资有限责任公司	温州市	温州市	对安置房建设、轨道交通配套设施建设的投资、投融资咨询等	-	100.00	划转
温州市龙湾区永强围垦建设服务有限公司	温州市	温州市	围垦建设工程配套服务;养殖设施建设服务等	-	100.00	划转
温州市龙昌农业开发有限公司	温州市	温州市	围垦建设服务、养殖设施建设服务等	-	100.00	划转
温州市龙强农业开发有限公司	温州市	温州市	围垦建设服务、养殖设施建设服务等	-	100.00	划转
温州市龙兴农业开发有限公司	温州市	温州市	围垦建设服务、养殖设施建设服务等	-	100.00	划转
温州市江岸农业开发有限公司	温州市	温州市	围垦建设服务、养殖设施建设服务等	-	100.00	划转
温州市龙祥农业开发有限公司	温州市	温州市	围垦建设服务、养殖设施建设服务等	-	100.00	划转
温州市海滨新农村建设投资有限公司	温州市	温州市	城市建设、基础设施建设等	-	100.00	划转
温州市蒲州新农村建设投资有限公司	温州市	温州市	城市建设、基础设施建设等	-	100.00	划转
温州市瑶溪新农村建设投资有限公司	温州市	温州市	城市建设、基础设施建设等	-	100.00	划转
温州市永兴新农村建设投资有限公司	温州市	温州市	城市建设、基础设施建设等	-	100.00	划转
温州市永中新农村建设投资有限公司	温州市	温州市	城市建设、基础设施建设等	-	100.00	划转
温州市状元新农村建设投资有限公司	温州市	温州市	城市建设、基础设施建设等	-	100.00	划转
温州龙湾城市建设投资发展有限公司	温州市	温州市	对城市建设、基础设施建设的投资,公用设施建设等	-	100.00	划转

温州市龙湾区永昌堡旅游投资开发有限公司	温州市	温州市	对旅游项目的投资、开发与经营管理;基础设施建设等	-	100.00	划转
温州龙湾科技投资管理有限公司	温州市	温州市	科技投资管理、物业管理等	-	100.00	划转
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	温州市	温州市	基础设施建设配套服务、生态环境建设配套服务等	100.00	-	划转
温州高新智慧城市投资开发有限公司	温州市	温州市	智慧城市项目投资、运营及管理;物业管理	-	100.00	划转
温州东跃建设有限公司	温州市	温州市	基础设施工程、公用事业工程等	-	51.00	划转
温州市龙湾区龙富投资合伙企业(有限合伙企业)	温州市	温州市	实业投资、股权投资等	-	24.83	划转
温州民科产业基地开发有限公司	温州市	温州市	城市建设、基础设施建设等	100.00	-	划转
温州市龙湾保安公司	温州市	温州市	门卫、巡逻等	-	100.00	划转
温州市龙湾标准厂房建设开发有限公司	温州市	温州市	厂房租赁、招商投资等	-	100.00	划转
温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司	温州市	温州市	城市建设、房地产开发等	100.00	-	划转
温州龙开棚改股权投资合伙企业(有限合伙)	温州市	温州市	服务;股权投资等	-	20.00	划转

2. 报告期内无非全资子公司

3. 在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
			直接	间接	
联营企业					
温州市瓯飞经济开发投资有限公司	温州市	温州市	-	17.094	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	温州市瓯飞经济开发投资有限公司		
	2018.12.31/2018 年度	2017.12.31/2017 年度	2016.12.31/2016 年度
流动资产	698,706,298.41	1,299,978,277.30	1,005,490,494.43
非流动资产	7,529,091,344.35	6,766,905,526.28	5,905,992,098.15
资产合计	8,227,797,642.76	8,066,883,803.58	6,911,482,592.58

流动负债	627,599,688.98	456,473,470.84	772,436,851.73
非流动负债	5,210,626,245.50	5,224,072,701.50	3,754,607,701.50
负债合计	5,838,225,934.48	5,680,546,172.34	4,527,044,553.23
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,389,571,708.28	2,386,337,631.24	2,384,438,039.35
营业收入	5,358,569.17	3,077,231.34	2,495,138.95
净利润	3,234,077.04	1,899,591.89	1,384,901.15
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	3,234,077.04	1,899,591.89	1,384,901.15
本期收到的来自联营企业的股利	-	-	-

九、关联方及关联关系

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	机构类型	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
温州市龙湾区水利建设办公室	温州市龙湾区	行政单位	—	100.00	100.00

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见“附注七、在其他主体中的权益”。

3. 本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注“附注七、在其他主体中的权益”。

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司	龙富投资参股的企业
温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	龙富投资参股的企业
浙江温州沈海高速公路有限公司	臻龙集团参股的企业
温州机场路建设有限公司	臻龙集团参股的企业
温州大罗山投资建设有限公司	臻龙集团参股的企业
温州龙跃建设发展有限公司	臻龙集团参股的企业

温州中科永强创业投资合伙企业（有限合伙）	臻龙集团参股的企业
浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司	臻龙集团参股的企业
香港雁荡有限公司	臻龙集团参股的企业
温州市瓯飞经济开发投资有限公司	温州民科联营企业
苍南玉龙开发建设有限公司	臻龙集团联营企业

5. 关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

(2) 关联租赁情况

无。

(3) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保借款金额	担保借款起始日	担保借款到期日	担保借款是否已经履行完毕
温州国控	臻龙集团	50,000,000.00	2018-10-15	2019-10-14	否
温州国控	永昌堡旅游	50,000,000.00	2018-10-15	2019-10-14	否
高新投资	市域铁路	250,000,000.00	2018-7-13	2023-7-13	否
高新投资	臻龙集团	290,000,000.00	2017-7-21	2019-7-21	否
高新投资	温州民科	300,000,000.00	2016-6-13	2019-11-29	否
高新投资	温州民科	32,000,000.00	2018-10-26	2023-10-25	否
高新投资	永中新农村	5,000,000.00	2018-12-30	2023-12-30	否
城市建设	永兴新农村	100,000,000.00	2018-10-24	2020-10-17	否
城市建设	教育投资	99,156,027.85	2017-3-17	2022-12-30	否
城市建设	卫生投资	177,120,730.40	2016-4-29	2023-12-31	否
城市建设	臻龙集团	145,000,000.00	2017-10-19	2022-10-18	否
城市建设	高新投资	30,000,000.00	2018-02-06	2019-02-05	否
城市建设	高新投资	50,000,000.00	2018-12-18	2019-11-20	否
城市建设	高新投资	70,000,000.00	2018-12-20	2019-11-20	否
城市建设	高新投资	300,000,000.00	2016-09-22	2019-09-20	否
城市建设	高新投资	200,000,000.00	2018-06-15	2021-06-15	否
城市建设	高新投资	30,000,000.00	2018-07-16	2021-07-16	否
城市建设	高新投资	50,000,000.00	2018-07-27	2021-07-27	否
臻龙集团	温州民科	40,000,000.00	2018-09-27	2020-09-18	否
臻龙集团	温州民科	20,000,000.00	2018-10-16	2020-09-18	否
臻龙集团	市域铁路	350,000,000.00	2018-02-14	2023-02-14	否

臻龙集团	永强围垦	100,000,000.00	2018-03-30	2021-01-22	否
臻龙集团	龙强农业	66,200,000.00	2016-12-09	2019-12-09	否
臻龙集团	海滨新农村	165,000,000.00	2016-05-20	2031-05-19	否
龙湾交通	温州国控	55,000,000.00	2018-12-28	2019-12-27	否
温州民科	标准厂房	40,000,000.00	2018-08-30	2019-8-29	否
标准厂房	温州民科	1,000,000.00	2017-02-28	2025-02-27	否
标准厂房	温州民科	299,000,000.00	2017-02-28	2025-02-27	否
空港建筑	高新投资	60,000,000.00	2018-05-28	2019-05-16	否
空港建筑	城市建设	30,000,000.00	2018-12-21	2019-9-1	否
合 计		3,454,476,758.25	—	—	—

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	温州市龙湾区财政局	802,856,967.67	-	7,554,051,284.01	-	3,345,265,637.44	-
其他应收款	温州市龙湾区水利建设办公室	89,853,917.39	-	89,797,399.12	-	87,206,631.75	-
其他应收款	香港雁荡有限公司	1,166,900.04	1,166,900.04	1,166,900.04	1,166,900.04	1,166,900.04	933,520.03
其他应收款	温州龙跃建设发展有限公司	187,500.00	187,500.00	187,500.00	187,500.00	187,500.00	150,000.00
其他应收款	温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	100,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-
合 计		994,065,285.10	6,354,400.04	7,645,203,083.17	1,354,400.04	3,433,826,669.23	1,083,520.03

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
其他应付款	温州市龙湾区财政局	116,302,511.00	240,859,828.13	637,518,784.60
其他应付款	温州龙跃建设发展有限公司	1,075,400.00	1,075,400.00	1,075,400.00
其他应付款	温州机场路建设有限公司	500,000.00	500,000.00	500,000.00
合 计		117,877,911.00	242,435,228.13	639,094,184.60

十、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至2018年12月31日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司及下属子公司对外担保总额为 1,251,691,104.00 元，具体明细情况如下：

担保方	被担保方	担保借款金额	担保借款起始日	担保借款到期日	担保是否已经履行完毕
城市建设	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	120,000,000.00	2018-12-14	2019-10-20	否
城市建设	温州市龙湾区永强中学	9,986,792.00	2018-2-5	2020-2-6	否
城市建设	温州市龙湾区永强中学	4,896,968.00	2018-1-25	2020-1-24	否
城市建设	温州市龙湾区永强中学	1,041,344.00	2018-1-23	2020-1-15	否
高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	350,000,000.00	2017-12-27	2022-12-26	否
高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	40,000,000.00	2018-5-14	2023-5-11	否
高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	30,000,000.00	2018-7-30	2023-5-11	否
高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	10,000,000.00	2018-7-20	2023-5-11	否
高新投资	温州空港建设投资管理有限公司	165,000,000.00	2017-3-28	2020-3-28	否
标准厂房	温州空港建设投资管理有限公司	77,000,000.00	2016-6-13	2019-11-29	否
标准厂房	温州空港建设投资管理有限公司	120,000,000.00	2017-12-29	2019-7-19	否
标准厂房	温州空港建设投资管理有限公司	50,000,000.00	2018-8-8	2019-8-8	否
标准厂房	温州空港建设投资管理有限公司	83,766,000.00	2016-2-2	2019-12-20	否
温州民科	温州空港建设投资管理有限公司	90,000,000.00	2016-3-21	2020-12-20	否
温州民科	温州空港建设投资管理有限公司	100,000,000.00	2018-10-16	2019-12-19	否
合 计		1,251,691,104.00	—	—	—

十一、资产负债表日后事项

1、2019年3月19日，根据温龙财发【2019】22号文件要求，公司注册资本由2000万元增资至10亿元；公司出资人由温州市龙湾区水利建设办公室变更为温州高新技术产业区财政局。

2、2019年8月，公司子公司高新投资发行2019年第一期中期票据，发行期限为3+N（高新投资根据发行条款的约定赎回时到期），发行金额为3亿元。

截至2019年10月18日止，除上述事项外，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至2018年12月31日止，本公司无需要披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	89,853,917.39	144,816,255.56	87,254,131.75
合 计	89,853,917.39	144,816,255.56	87,254,131.75

(2) 其他应收款

①分类披露

项 目	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款项	89,853,917.39	100.00	-	-	89,853,917.39
其中：组合 1	89,853,917.39	100.00	-	-	89,853,917.39
组合 2	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	89,853,917.39	100.00	-	-	89,853,917.39

(续上表)

项目	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款项	144,892,255.56	100.00	76,000.00	0.05	144,816,255.56
其中：组合 1	144,797,255.56	99.93	-	-	144,797,255.56
组合 2	95,000.00	0.07	76,000.00	80.00	19,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-

合 计	144,892,255.56	100.00	76,000.00	0.05	144,816,255.56
-----	----------------	--------	-----------	------	----------------

(续上表)

项 目	2016.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款项	87,301,631.75	100.00	47,500.00	0.05	87,254,131.75
其中：组合 1	87,206,631.75	0.11	-	-	87,206,631.75
组合 2	95,000.00	99.89	47,500.00	50.00	47,500.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	87,301,631.75	100.00	47,500.00	0.05	87,254,131.75

组合 2 中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2017.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提率(%)
1 年以内	-	-	-
1-2 年	-	-	-
2-3 年	-	-	-
3-4 年	-	-	-
4-5 年	95,000.00	76,000.00	80.00
5 年以上	-	-	-
合 计	95,000.00	47,500.00	80.00

(续上表)

账 龄	2016.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提率(%)
1 年以内	-	-	-
1-2 年	-	-	-
2-3 年	-	-	-
3-4 年	95,000.00	47,500.00	50.00
4-5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合 计	95,000.00	47,500.00	50.00

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
往来款	89,853,917.39	144,797,255.56	87,206,631.75
押金	-	95,000.00	95,000.00
合 计	89,853,917.39	144,892,255.56	87,301,631.75

④按欠款方归集的余额主要的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2018.12.31	账龄	占其他应收款 2018 年末余额合计数的比例(%)	坏账准备 2018 年末余额
温州市龙湾区水利工程建设中心	往来款	89,853,917.39	1-5 年	100.00	-
合 计	—	89,853,917.39	—	100.00	-

⑤2018 年末其他应收款余额中无因金融资产转移而终止确认的款项。

⑥本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

⑦2018 年末其他应收款余额较 2017 年末下降 37.99%，2017 年末其他应收款余额较 2016 年末上升 65.97%，主要系往来变动所致。

2.长期股权投资

(1) 长期股权投资账面价值

项 目	2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	16,122,166,660.77	-	16,122,166,660.77
对联营企业的投资	-	-	-
合 计	16,122,166,660.77		16,122,166,660.77

(2) 对子公司投资


被投资单位	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31	本期计提减值准备	减值准备余额
臻龙集团	-	4,963,267,354.33	-	4,963,267,354.33	-	-
高新投资	-	7,241,501,389.40	-	6,639,496,339.68	-	-
温州民科	-	3,700,293,038.99	-	3,700,293,038.99	-	-
城市建设	-	217,104,878.05	-	217,104,878.05	-	-
合 计	-	16,122,166,660.77	-	16,122,166,660.77	-	-

(此页无正文，仅为签字盖章页)

公司名称：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

法定代表人：



主管会计工作负责人  张美林 会计机构负责人：徐锦曼

2019年10月18日



统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本)(3-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚军

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦
901-22至901-26

登记机关



2019 年05 月30 日



会计师事务所 执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0011869

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年六月十八日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000392

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
容诚会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：肖厚发

证书号：18

发证时间：二〇一九年七月二日

证书有效期至：二〇二一年七月二日

