

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

审计报告

大华审字[2021]000392 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

审计报告及财务报表

(2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	1-57

审计报告

大华审字[2021]000392号

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司全体董事：

我们审计了温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司(以下简称温州高新公司)财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

一、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公司，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。

二、管理层和治理层对财务报表的责任

温州高新公司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，温州高新公司管理层负责评估温州高新公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算温州高新公司、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公司的财务报告过程。

三、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公司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告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公司不能持续经营。

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. 就温州高新公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

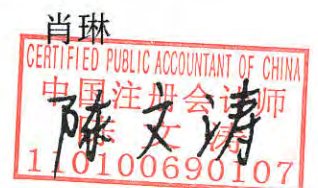
大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



陈文涛

二〇二一年四月一日

10/10/10

10/10/10

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	416,520,430.61	109,877,022.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
应收票据			
应收账款	注释2	77,916,687.00	40,346,490.00
预付款项		-	
其他应收款	注释3	5,339,427,675.59	4,783,280,772.11
存货	注释4	9,931,714,746.60	7,896,357,671.13
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释5	43,050,904.20	31,185,998.08
流动资产合计		15,808,630,444.00	12,861,047,953.62
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释6	-	360,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	注释7	3,615,114.10	
长期股权投资		-	
投资性房地产	注释8	389,259,167.81	397,612,618.41
固定资产	注释9	4,395,196.26	1,666,141.83
在建工程	注释10	3,151,069,831.46	2,659,719,185.37
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注释11	217,938.86	296,007.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	注释12	210,948.10	208,412.72
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,548,768,196.59	3,419,502,366.03
资产总计		19,357,398,640.59	16,280,550,319.65

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

林王
印晓

主管会计工作负责人：

王银书

会计机构负责人：

叶雅斯

合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释13	436,000,000.00	283,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	注释14	2,296,653.81	612,400.00
预收款项	注释15	69,627,951.21	46,434,249.51
应付职工薪酬	注释16	1,082,706.62	1,078,390.19
应交税费	注释17	714,931,674.17	688,794,957.47
其他应付款	注释18	1,335,245,454.69	768,181,281.08
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释19	971,667,263.89	39,250,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,530,851,704.39	1,827,351,278.25
非流动负债：			
长期借款	注释20	4,962,390,909.09	3,597,550,000.00
应付债券	注释21	1,315,932,564.77	1,747,996,531.35
长期应付款	注释22	1,582,405,102.99	1,677,072,022.85
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,860,728,576.85	7,022,618,554.20
负债合计		11,391,580,281.24	8,849,969,832.45
所有者权益：			
实收资本	注释23	720,000,000.00	340,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	注释24	4,706,566,396.80	4,706,566,396.80
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释25	173,242,299.10	157,567,375.30
未分配利润	注释26	2,011,628,395.95	1,872,100,669.79
归属于母公司所有者权益合计		7,611,437,091.85	7,076,234,441.89
少数股东权益		354,381,267.50	354,346,045.31
所有者权益合计		7,965,818,359.35	7,430,580,487.20
负债和所有者权益总计		19,357,398,640.59	16,280,550,319.65

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

王印晓

主管会计工作负责人：

张银书

会计机构负责人：

叶雅斯

合并利润表

2020年度

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释27	700,900,424.87	583,420,029.60
减：营业成本	注释27	568,971,224.33	461,117,771.12
税金及附加	注释28	721,584.41	550,438.31
销售费用			
管理费用	注释29	13,483,350.93	13,040,006.12
研发费用			
财务费用	注释30	6,276,508.69	4,994,969.21
其中：利息费用	注释30	5,044,624.96	5,646,880.20
利息收入	注释30	470,723.68	686,690.22
资产减值损失	注释31	10,141.51	66,234.06
加：其他收益			
投资收益			
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			
资产处置收益			
二、营业利润		111,437,615.00	103,650,610.78
加：营业外收入	注释32	97,104,149.90	99,311,699.16
减：营业外支出	注释33	749,296.14	55,744.21
三、利润总额		207,792,468.76	202,906,565.73
减：所得税费用	注释34	52,589,818.80	51,856,229.28
四、净利润		155,202,649.96	151,050,336.45
(一) 按经营持续性分类			
持续经营净利润		155,202,649.96	151,050,336.45
终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		155,202,649.96	151,050,336.45
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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净变动额			
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		155,202,649.96	151,050,336.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		155,202,649.96	151,050,336.45
归属于少数股东的综合收益总额			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

张银才

会计机构负责人：

叶雅斯

合并现金流量表

2020年度

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注六	本期金额	上期金额
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		716,577,955.06	617,982,835.74
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释35、1	2,578,922,285.44	2,239,163,018.16
经营活动现金流入小计		3,295,500,240.50	2,857,145,853.90
购买商品、接受劳务支付的现金		2,344,402,171.81	382,805,072.19
支付给职工以及为职工支付的现金		16,822,832.75	15,037,748.83
支付的各项税费		873,006.65	1,603,410.81
支付其他与经营活动有关的现金	注释35、2	2,596,937,418.42	2,871,780,195.32
经营活动现金流出小计		4,959,035,429.63	3,271,226,427.15
经营活动产生的现金流量净额		-1,663,535,189.13	-414,080,573.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		360,000,000.00	
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		360,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		432,337,603.23	151,656,976.10
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		432,337,603.23	151,656,976.10
投资活动产生的现金流量净额		-72,337,603.23	-151,656,976.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		380,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,715,600,000.00	1,646,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释35、3	750,000,000.00	836,130,001.00
筹资活动现金流入小计		3,845,600,000.00	2,482,630,001.00
偿还债务支付的现金		992,709,090.91	1,094,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		360,374,708.42	419,597,540.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释35、4	450,000,000.00	360,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,803,083,799.33	1,874,297,540.90
筹资活动产生的现金流量净额		2,042,516,200.67	608,332,460.10
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		306,643,408.31	42,594,910.75
加：年初现金及现金等价物余额		107,477,022.30	64,882,111.55
六、期末现金及现金等价物余额		414,120,430.61	107,477,022.30

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

叶晓

会计机构负责人：

叶雅斯

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	本期金额					
	归属于母公司所有者权益					
	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
一、上年年末余额	340,000,000.00		4,706,566,366.80		157,567,375.30	1872,100,669.79
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、本年初余额	340,000,000.00		4,706,566,366.80		157,567,375.30	1872,100,669.79
三、本年增减变动金额	380,000,000.00				15,674,923.80	139,527,726.16
(一) 综合收益总额						
(二) 所有者投入和减少资本	380,000,000.00					
1. 所有者投入资本	380,000,000.00					
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						
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积					15,674,923.80	-15,674,923.80
2. 对所有者的分配						
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增实收资本						
2. 盈余公积转增实收资本						
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、本年年末余额	720,000,000.00		4,706,566,366.80		173,242,299.10	2,011,628,386.95
少数所有者权益						
所有者权益合计						

(后附财务报表附注为合并财务报表组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

叶雅斯

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		390,269,444.18	101,778,040.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	注释1	77,806,465.00	40,346,490.00
预付款项			
其他应收款	注释2	5,169,611,084.44	4,805,058,842.55
存货		9,931,714,746.60	7,896,357,671.13
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		42,644,551.71	31,036,777.24
流动资产合计		15,612,046,291.93	12,874,577,821.12
非流动资产：			
可供出售金融资产			360,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款		3,615,114.10	
长期股权投资	注释3	42,164,274.93	37,164,274.93
投资性房地产		389,259,167.81	397,612,618.41
固定资产		293,607.67	375,619.40
在建工程		3,150,938,347.46	2,659,198,034.93
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		99,041.41	158,016.25
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		198,730.50	200,962.94
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,586,568,283.88	3,454,709,526.86
资产总计		19,198,614,575.81	16,329,287,347.98

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

林王印晓

主管会计工作负责人：

王敏

会计机构负责人：

叶雅斯

母公司资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十四	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		266,000,000.00	218,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		67,142,485.30	45,278,548.17
应付职工薪酬			141,098.27
应交税费		714,438,907.79	662,191,394.23
其他应付款		2,167,304,685.08	1,649,224,334.21
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		881,667,263.89	39,250,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,096,553,342.06	2,614,085,374.88
非流动负债：			
长期借款		4,862,390,909.09	3,597,550,000.00
应付债券		1,405,932,564.77	1,747,996,531.35
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		1,582,405,102.99	1,677,072,022.85
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,850,728,576.85	7,022,618,554.20
负债合计		11,947,281,918.91	9,636,703,929.08
所有者权益：			
实收资本		720,000,000.00	340,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,341,763,584.82	4,319,763,584.82
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		173,227,702.82	157,552,779.02
未分配利润		2,016,341,369.26	1,875,267,055.06
所有者权益合计		7,251,332,656.90	6,692,583,418.90
负债和所有者权益总计		19,198,614,575.81	16,329,287,347.98

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

林王印晓

主管会计工作负责人

王银中

会计机构负责人：

叶雅斯

母公司利润表

2020年度

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	658,324,189.62	562,771,531.54
减：营业成本	注释4	529,960,766.76	442,557,400.85
税金及附加		684,409.96	375,213.43
销售费用			
管理费用		7,904,506.96	8,132,283.93
研发费用			
财务费用		6,687,876.36	5,013,354.22
其中：利息费用		5,044,624.96	5,646,880.20
利息收入		51,494.21	686,690.22
资产减值损失		-8,929.75	36,434.95
加：其他收益		16,714.84	
投资收益			
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			
资产处置收益			
二、营业利润		113,112,274.17	106,656,844.16
加：营业外收入		96,634,602.00	99,134,527.34
减：营业外支出		747,892.17	451.73
三、利润总额		208,998,984.00	205,790,919.77
减：所得税费用		52,249,746.00	51,693,157.58
四、净利润		156,749,238.00	154,097,762.19
(一) 持续经营净利润		156,749,238.00	154,097,762.19
(二) 终止经营净利润			
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净变动额			
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			
六、综合收益总额		156,749,238.00	154,097,762.19
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

林王印晓

主管会计工作负责人：

张银水

会计机构负责人：

叶雅斯

母公司现金流量表

2020年度

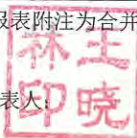
编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十四	本期金额	上期金额
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		670,227,603.13	596,537,823.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,439,927,416.08	2,937,463,038.46
经营活动现金流入小计		4,110,155,019.21	3,534,000,861.89
购买商品、接受劳务支付的现金		2,304,735,340.60	363,131,079.71
支付给职工以及为职工支付的现金		5,619,482.31	4,455,663.40
支付的各项税费		500,883.86	686,847.65
支付其他与经营活动有关的现金		3,279,510,785.42	3,605,002,420.63
经营活动现金流出小计		5,590,366,492.19	3,973,276,011.39
经营活动产生的现金流量净额		-1,480,211,472.98	-439,275,149.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		360,000,000.00	
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		360,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		428,813,323.71	149,200,874.89
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		428,813,323.71	149,200,874.89
投资活动产生的现金流量净额		-68,813,323.71	-149,200,874.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		380,000,000.00	
取得借款收到的现金		2,425,600,000.00	1,581,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		750,000,000.00	836,130,001.00
筹资活动现金流入小计		3,555,600,000.00	2,417,630,001.00
偿还债务支付的现金		907,709,090.91	1,044,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		360,374,708.42	389,597,540.90
支付其他与筹资活动有关的现金		450,000,000.00	360,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,718,083,799.33	1,794,297,540.90
筹资活动产生的现金流量净额		1,837,516,200.67	623,332,460.10
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		288,491,403.98	34,856,435.71
加：年初现金及现金等价物余额		99,378,040.20	64,521,604.49
六、期末现金及现金等价物余额		387,869,444.18	99,378,040.20

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人



主管会计工作负责人

陈银书

会计机构负责人

叶雅斯

母公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额					
	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
一、上年年末余额	340,000,000.00		4,319,763,584.82		157,552,779.02	1,875,267,055.06
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	340,000,000.00		4,319,763,584.82		157,552,779.02	1,875,267,055.06
三、本年增减变动金额	380,000,000.00		22,000,000.00		15,674,923.80	558,749,238.00
(一) 综合收益总额						
(二) 所有者投入和减少资本	380,000,000.00		22,000,000.00			156,749,238.00
1. 所有者投入资本	380,000,000.00					402,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本						380,000,000.00
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						22,000,000.00
2. 对所有者的分配						
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增实收资本						
2. 盈余公积转增实收资本						
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、本年年末余额	720,000,000.00		4,341,763,584.82		173,227,702.82	2,016,341,369.26
						7,251,332,656.90

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人

林王印

主管会计工作负责人

叶雅斯

会计机构负责人



公司所有者权益变动表

2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

项目	上期金额					
	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
一、上年年末余额	300,000,000.00		4,095,659,309.89		142,044,911.74	1,736,677,160.15
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	300,000,000.00		4,095,659,309.89		142,044,911.74	1,736,677,160.15
三、本年增减变动金额	40,000,000.00		224,104,274.93		15,507,867.28	138,589,894.91
(一) 综合收益总额						154,097,762.19
(二) 所有者投入和减少资本	40,000,000.00		224,104,274.93			264,104,274.93
1. 所有者投入资本	40,000,000.00					40,000,000.00
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						
(三) 利润分配						224,104,274.93
1. 提取盈余公积						-15,507,867.28
2. 对所有者的分配						-15,507,867.28
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增实收资本						
2. 盈余公积转增实收资本						
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、本年年末余额	340,000,000.00		4,319,763,584.82		157,552,779.02	1,875,267,055.06

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 林王印

主管会计工作负责人: 叶雅斯

会计机构负责人: 叶雅斯

温州高新技术产业开发区投资建设

开发有限公司

2020 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司简介

2007 年 11 月 29 日，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部出资设立了中心区服务公司，领取了温州市工商行政管理局龙湾分局核发的注册号为 330303000010041 号的《企业法人营业执照》。经温州浙南会计师事务所于 2007 年 11 月 29 日出具的温浙南会龙字(2007)第 369 号《验资报告》验证，截至 2007 年 11 月 29 日，中心区服务公司（筹）已收到股东以货币方式缴纳的出资 292 万元。

2011 年 11 月 11 日，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部作出股东决定，同意将中心区服务公司的注册资本、实收资本由 292 万元人民币增加至 3000 万元人民币，新增 2708 万元人民币全部由温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部以货币认缴。经温州浙南会计师事务所有限公司于 2011 年 11 月 11 日出具的温浙南会龙验变字(2011)第 026 号《验资报告》验证，截至 2011 年 11 月 11 日，中心区服务公司已收到股东以货币方式缴纳的增资 2708 万元。至此，中心区服务公司的注册资本和实收资本为 3000 万元。中心区服务公司就本次增资修改了公司章程，办理了相应工商变更登记手续。

2012 年 5 月 10 日，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部作出股东决定，同意将中心区服务公司的注册资本、实收资本由 3000 万元人民币增加至 8000 万元人民币，新增 5000 万元人民币全部由温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部以货币认缴；经温州诚达会计师事务所（普通合伙）于 2012 年 5 月 11 日出具的温诚达验字(2012)第 026 号《验资报告》验证，截至 2012 年 5 月 10 日，中心区服务公司已收到股东以货币方式缴纳的增资 5000 万元。至此，中心区服务公司的注册资本和实收资本为 8000 万元。中心区服务公司就本次增资修改了公司章程，办理了相应工商变更登记手续。

2012 年 5 月 31 日，为促进和配合温州高新技术产业园区的开发建设，加快龙湾经济的发展，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部作出股东决定，将所持有的温州市龙湾区城市中心区开发服务有限公司 51%的股权，出资额 4080 万元无偿划转给温州高新技术产业园区财政局；将所持有的温州市龙湾区城市中心区开发服务有限公司 49%的股权，出资额 3920 万元无偿划拨给龙湾区财政局。中心区服务公司就本次无偿划拨修改了公司章程，办理了相应工商变更登记手续。

2012 年 11 月 29 日，中心区服务公司股东会作出决议，将中心区服务公司更名为“温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司”。温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司就本次名称变更修改了公司章程，办理了相应工商变更登记手续。

2016 年 4 月，为确保瓯海大道东延立交及立交以南段工程顺利进行，由温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司和温州市龙湾区龙富投资合伙企业（有限合伙）双方共同出资成立温州东跃建设有限公司。其中温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司以货币出资 306 万，期末持股比例 51%，温州市龙湾区龙富投资合伙企业（有限合伙）以货币出资 294 万，期末持股比例 49%。温州东跃建设有限公司主要负责瓯海大道东延立交及立交以南段工程项目的投融资事宜等。

2017 年，经股东会决议，同意将本公司注册资本、实收资本由 8000 万元人民币增加至 30000 万元人民币，新增人民币 22000 万元出资额分别由股东温州高新技术产业园区财政局出资 11220 万元、龙湾区财政局出资 10780 万元，均以货币形式出资；此次出资已由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2017 年 12 月 11 日出具大信验字[2017]第 5-00019 号验资报告。截止 2017 年 11 月 28 日，已收到各股东以货币形式缴纳的出资额共计 22000 万元，至此本公司实收资本、注册资本为人民币 30000 万元。本公司就本次增资修改了公司章程，办理了相应工商变更登记手续。

2019 年 2 月，根据《区属国有企业整合重组实施方案》的文件，本公司股东变更为温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司；同年 10 月，对公司增资 4000 万元。

2020 年 6 月，经股东会决议，同意将本公司注册资本由 30000 万元人民币增加至 100000 万元人民币，新增人民币 70000 万元出资额由股东温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司以货币形式出资，并于 2030 年 6 月 7 日前足额缴纳，2020 年度已收到股东以货币形式缴纳的出资额共计 38000 万元，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 100000 万元，实收资本为人民币 72000 万元。本公司就本次增资修改了公司章程，办理了相应工商变更登记手续。

上述变更已经温州市工商行政管理局批准，变更后情况如下

统一社会信用代码：91330303669183275F

法定住所：浙江省温州市龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼

法人代表：王晓林

注册资本：拾亿元整

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

本公司的最终控制方为温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

基础设施建设配套服务；生态环境建设配套服务；旅游项目开发；开发项目配套服务；工程技术咨询；物业管理（凭资质经营）；建筑材料（不含危险化学品）销售；自有房屋出租；房产销售；房地产开发。（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）

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2021 年 4 月 1 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 7 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
温州东跃建设有限公司	控股子公司	1 级	51.00	51.00
温州高新智慧城市投资开发有限公司	全资子公司	1 级	100.00	100.00
温州市龙湾区城市管理服务有限公司	全资子公司	1 级	100.00	100.00
温州市龙湾区鸿龙旅游体育投资开发有限公司	全资子公司	1 级	100.00	100.00
温州市龙湾区公路养护工程有限公司	全资子公司	1 级	100.00	100.00
温州市龙湾区文化传媒有限公司	全资子公司	1 级	100.00	100.00
温州智汇物业管理有限公司	全资子公司	1 级	100.00	100.00

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
温州智汇物业管理有限公司	新设

三、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、重要会计政策、会计估计

(一) 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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司的主要业务为土地综合整理、房屋销售、租赁、代建管理等。房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 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，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于

发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(六)合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各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，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，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。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一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净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项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. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司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；但是，在丧失控制权之前每一次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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

3) 购买子公司少数股权

本公司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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则

则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

6) 本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产

或金融负债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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

②取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

③属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

①该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

②风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

③包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

④包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。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) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。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。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其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。但是，遇到下列情况可以除外：

①出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

②根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

③出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。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的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 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：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 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。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则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合同条款作出实质性修改的，则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时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，

本公司采用在当前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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- 1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- 2) 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；
- 3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- 5) 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；
- 6) 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，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- 7) 权益工具发行方经营所处的技术、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；
- 8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

1) 可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所

期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

2) 持有至到期投资减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，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：

- 1) 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；
- 2) 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。

(十) 应收款项

本公司应收款项（包含应收账款、长期应收款和其他应收款）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收款项列为坏账损失。

在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

本公司坏账准备的计提方法及计提比例：坏账准备的计提方法采用应收款项余额百分比法及个别认定相结合的方法，余额百分比法按应收款项期末余额的 5% 计提坏账准备。其中，对温州市龙湾财政局、温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会等政府类平台应收款项以及收回无风险的部分个人借款和政府借款不计提坏账。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(十一) 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、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、土地整理成本、开发产品等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按个别计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、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，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(十二) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- 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。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括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、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十三) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。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。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投

资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

1) 成本法

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，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有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

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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；对于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。

本公司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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的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转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

3) 权益法核算转公允价值计量

本公司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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，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。

4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益

法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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。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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作

为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次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，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. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；3) 与被投资单位之间发生重要交易；4) 向被投资单位派出管理人员；5) 向被投资单位提供关键技术资料。

(十四) 投资性房地产

投资性房地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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧

(摊销)率列示如下:

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋建筑物	50	5.00	1.90

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十五)固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- 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。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

2) 自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

3) 投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额,除应予资本化的以外,在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折

旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、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（%）
房屋建筑物	直线法	50	5.00	1.90
机器设备	直线法	8-10	5.00	8.80—11.30
运输设备	直线法	8-10	5.00	8.80—11.30
其他设备	直线法	3-5	5.00	19.00—31.67

2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，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。

3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- 2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- 3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。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。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。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。

(十六) 在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

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。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，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，但不调整原已计提的折旧额。

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十八) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、房屋建筑物。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的

前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本,不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产,其成本包括:开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用,以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命,划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下:

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	50	直线摊销法
软件	5	直线摊销法

每期末,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,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。

经复核,本期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。划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

(十九)长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的,以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计,根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明,长期资产的可收回金额低于其账面价值的,将长期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,同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后,减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整,以使该资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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，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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。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，确认商誉的减值损失。

(二十) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指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 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十一) 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。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司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。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工

的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(二十二) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十三) 收入

本公司的营业收入主要包括土地整理收入、商品销售收入、代建项目管理费收入、租金收入等，其收入确认原则如下：

1) 土地整理收入

与土地交易相关的经济利益很可能流入公司，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认土地整理收入，即土地出让手续办理完毕，政府相关部门收到土地出让金并确定返还土地整理补偿金额后，公司确认土地整理收入的实现（土地补偿费通过成本加成的方式确定）。

2) 商品销售收入

与销售的相关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

本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。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。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）；对于已经全部完工的项目，根据项目整体回购，并且支付一定比例管理费收入。

4) 房屋管理收入

本公司在与房屋管理相关的经济利益很可能流入，收入金额能够可靠计量时确认收入。即按有关合同、协议规定的时间和办法，在劳务已经提供、同时收讫价款或者取得收取价款的凭证时确认房屋管理收入的实现。

5) 停车泊位收入

本公司在与停车费相关的经济利益很可能流入，收入金额能够可靠计量时确认收入。即按有关管理规定的办法，在劳务已经提供、同时收讫价款或者取得收取价款的凭证时确认停车泊位收入的实现。

6) 公路养护收入

本公司相关的经济利益很可能流入并且收入金额能够可靠地计量。在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计，采用完工百分比法确认提供劳务收入，本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。

(二十四) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益或冲减相关资产账面价值；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：1）该交易不是企业合并；2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- 1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- 2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- 3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- 1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十六) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总

额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2 融资租赁会计处理

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

五、税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率	备 注
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务	13%	注
	建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权	9%	注
	其他应税销售服务行为	6%	
	简易计税方法	5%或 3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%、12%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%、2%	

注：根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	16,746.17	24,066.02
银行存款	414,103,684.44	107,452,956.28
其他货币资金	2,400,000.00	2,400,000.00

项 目	期末余额	期初余额
合 计	416,520,430.61	109,877,022.30

截止 2020 年 12 月 31 日, 本公司其他货币资金 240 万元主要系贷款保证金, 存在使用限制, 其他不存在质押、冻结, 或有潜在收回风险的款项。

注释2. 应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收账款	77,916,687.00	40,346,490.00
合 计	77,916,687.00	40,346,490.00

(一) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类 别	期末余额				
	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					
其中：按照账龄组合	10,760.00	0.01	538.00	5.00	10,222.00
不计提坏账准备	77,906,465.00	99.99			77,906,465.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	77,917,225.00	100.00	538.00	——	77,916,687.00

2. 应收账款账龄披露

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	37,999,648.00	538.00	0.00
1—2 年	2,437,176.00		
2—3 年	37,480,401.00		
合 计	77,917,225.00	538.00	—

3. 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)
温州市龙湾区交通工程建设办公室	42,303,305.00	54.29
温州市龙湾区机关事务管理局	35,091,040.00	45.04
合 计	77,394,345.00	99.33

注释3. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	5,339,427,675.59	4,783,280,772.11
合 计	5,339,427,675.59	4,783,280,772.11

(一)其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类 别	期末余额				
	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					
其中：按照余额百分比组合	16,867,590.57	0.32	843,254.37	5.00	16,024,336.20
不计提坏账准备	5,323,403,339.39	99.68			5,323,403,339.39
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	5,340,270,929.96	100.00	843,254.37	——	5,339,427,675.59

续：

类 别	期初余额				
	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					
其中：按照余额百分比组合	16,676,487.24	0.35	833,824.36	5.00	15,842,662.88
不计提坏账准备	4,767,438,109.23	99.65			4,767,438,109.23
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	4,784,114,596.47	100.00	833,824.36	----	4,783,280,772.11

2. 其他应收款账龄披露

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,684,820,216.83	63,906.01	0.00
1—2 年	542,933,083.63	29,776.83	0.01
2—3 年	18,523,244.99	70,479.61	0.38

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
3—4 年	971,899.70	41,094.99	4.23
4—5 年	328,697.23	8,314.14	2.53
5 年以上	92,693,787.58	629,682.79	0.68
合 计	5,340,270,929.96	843,254.37	---

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)
温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司	借款	2,565,000,000.00	1 年以内	48.03
温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	往来款	1,895,816,686.10	1 年以内、1-2 年	35.50
温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司	往来款	645,695,910.33	1 年以内	12.09
温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	往来款	103,000,000.00	1 年以内	1.93
温州空港新区管理中心	往来款	35,000,000.00	5 年以上	0.66
合 计	---	5,244,512,596.43	---	98.21

注释4. 存货

1. 存货

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,931,714,746.60		9,931,714,746.60	7,896,357,671.13		7,896,357,671.13
合 计	9,931,714,746.60		9,931,714,746.60	7,896,357,671.13		7,896,357,671.13

注释5. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待认证进项税额	42,969,030.78	31,104,526.80
预缴个人所得税	81,370.07	81,471.28
预缴企业所得税	503.35	0.00
合 计	43,050,904.20	31,185,998.08

注释6. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具				360,000,000.00		360,000,000.00
按成本计量				360,000,000.00		360,000,000.00
合 计				360,000,000.00		360,000,000.00

期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
温州市龙湾区龙富投资合伙企业（有限合伙）	24.83	360,000,000.00		360,000,000.00	
合 计	—	360,000,000.00		360,000,000.00	

注释7. 长期应收款

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁						
其中：未实现融资收益	3,615,114.10		3,615,114.10			
合 计	3,615,114.10		3,615,114.10			

注释8. 投资性房地产

项 目	房屋建筑物	合 计
一. 账面原值		
1. 期初余额	417,672,530.20	417,672,530.20
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	417,672,530.20	417,672,530.20
二. 累计折旧		
1. 期初余额	20,059,911.79	20,059,911.79
2. 本期增加金额	8,353,450.60	8,353,450.60
本期计提	8,353,450.60	8,353,450.60
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	28,413,362.39	28,413,362.39
三. 减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		

项 目	房屋建筑物	合 计
4. 期末余额		
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	389,259,167.81	389,259,167.81
2. 期初账面价值	397,612,618.41	397,612,618.41

注释9. 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产原值及折旧	4,395,196.26	1,666,141.83
合 计	4,395,196.26	1,666,141.83

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	机器设备	运输工具	电子设备	专用设备	其他设备	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	548,579.31	196,591.04	707,148.01	3,282,916.98	196,302.00	4,931,537.34
2. 本期增加金额	22,495.00		7,484.96	3,906,913.00		3,936,892.96
购置	22,495.00		7,484.96	3,906,913.00		3,936,892.96
在建工程转入						-
其他增加						-
3. 本期减少金额	142,200.00		2,100.00			144,300.00
处置或报废	142,200.00		2,100.00			144,300.00
其他减少						-
4. 期末余额	428,874.31	196,591.04	712,532.97	7,189,829.98	196,302.00	8,724,130.30
二. 累计折旧						-
1. 期初余额	306,171.51	99,825.36	382,122.38	2,469,276.25	8,000.01	3,265,395.51
2. 本期增加金额	75,296.47	44,766.76	106,654.25	936,635.65	44,380.40	1,207,733.53
本期计提	75,296.47	44,766.76	106,654.25	936,635.65	44,380.40	1,207,733.53
其他增加						-
3. 本期减少金额	142,200.00		1,995.00			144,195.00

项目	机器设备	运输工具	电子设备	专用设备	其他设备	合计
处置或报废	142,200.00		1,995.00			144,195.00
其他减少						-
4.期末余额	239,267.98	144,592.12	486,781.63	3,405,911.90	52,380.41	4,328,934.04
三.减值准备						-
1.期初余额						-
2.本期增加金额						-
3.本期减少金额						-
4.期末余额						-
四.账面价值						-
1.期末余额	189,606.33	51,998.92	225,751.34	3,783,918.08	143,921.59	4,395,196.26
2.期初余额	242,407.80	96,765.68	325,025.63	813,640.73	188,301.99	1,666,141.83

注释10. 在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	3,151,069,831.46	2,659,719,185.37
合 计	3,151,069,831.46	2,659,719,185.37

(一) 在建工程

1. 在建工程情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
F 地块大型地下停车场及配套工程（一期）项目	59,372,092.40		59,372,092.40	59,372,092.40		59,372,092.40
城市中心区数字城管应急处理工程项目	5,813,293.56		5,813,293.56	2,131,560.64		2,131,560.64
大楼装饰、智能化工程项目	52,923,185.40		52,923,185.40	52,923,185.40		52,923,185.40
道路工程（府东路）项目	3,802,737.00		3,802,737.00	3,802,737.00		3,802,737.00
道路工程（高新 I、II 标）项目	14,428,914.75		14,428,914.75	14,428,914.75		14,428,914.75
道路工程（高新南延）项目	153,862.80		153,862.80	153,862.80		153,862.80
道路工程（灵昆 I、II 标）项目	3,104,036.05		3,104,036.05	3,104,036.05		3,104,036.05
道路工程（永定路）项目	1,419,011.00		1,419,011.00	1,419,011.00		1,419,011.00
道路工程（永宁西路）项目	19,542,025.36		19,542,025.36	19,475,753.35		19,475,753.35

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司
2020 年度
财务报表附注

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
道路工程（永中西路）项目	110,982,076.19		110,982,076.19	110,982,076.19		110,982,076.19
道路交通安全设施工程项目	6,010,881.16		6,010,881.16	5,885,895.37		5,885,895.37
府后路道路、桥梁工程项目	5,512,084.29		5,512,084.29	4,866,146.00		4,866,146.00
行政中心综合景观项目	6,629,714.80		6,629,714.80	6,629,714.80		6,629,714.80
黄石山公园及周边配套一期工程 项目	148,370,224.79		148,370,224.79	148,370,224.79		148,370,224.79
科技创新中心大楼 1、2、3 期及 周边配套项目	1,324,203,075.57		1,324,203,075.57	1,322,804,013.11		1,322,804,013.11
龙湾城市中心区 A 地块配套小学及 幼儿园（一期）建设项目	110,119,080.80		110,119,080.80	110,119,080.80		110,119,080.80
龙湾城市中心区 E-10 地块整治 项目	964,139.72		964,139.72	964,139.72		964,139.72
龙湾城市中心区物流园建设项 目	1,698,051.02		1,698,051.02	1,698,051.02		1,698,051.02
龙湾区 I101 指挥中心建设项目	17,494,302.70		17,494,302.70	17,494,302.70		17,494,302.70
龙湾区 C 地块区间道路提升工 程项目	2,412,014.00		2,412,014.00	2,412,014.00		2,412,014.00
龙湾区百亿项目	4,428,394.80		4,428,394.80	4,428,394.80		4,428,394.80
龙湾区规划展示馆建设工程项 目	64,588,352.13		64,588,352.13	57,534,467.44		57,534,467.44
龙湾区国家卫生城市创建综合 整治工程项目	1,689,413.47		1,689,413.47	1,670,023.22		1,670,023.22
龙湾区外国语小学工程项目	12,001,330.64		12,001,330.64	12,001,330.64		12,001,330.64
龙湾区瑶溪风景名胜名区钟秀园 建设工程项目	17,700,009.55		17,700,009.55	17,602,496.34		17,602,496.34
龙湾区瑶溪南新二中工程项目	91,420,887.26		91,420,887.26	2,606,753.91		2,606,753.91
龙湾区瑶溪休闲旅游乡村振兴 示范带项目	64,714,131.91		64,714,131.91	54,776,582.99		54,776,582.99
龙湾区永昌五小扩建工程（刘 宅小学）项目	3,588,759.70		3,588,759.70	3,492,107.76		3,492,107.76
龙湾区永中文化中心项目	16,142,889.28		16,142,889.28	15,850,248.16		15,850,248.16
龙湾瑶溪南新一小工程项目	217,933,572.89		217,933,572.89	61,775,029.09		61,775,029.09
龙湾中心区 A 地块、G 地块区间 道路工程项目	25,264,584.29		25,264,584.29	25,264,584.29		25,264,584.29
龙湾中心区公交停靠站建设项 目	2,409,450.57		2,409,450.57	2,335,428.82		2,335,428.82
龙湾中心区亮化工程项目	7,211,120.27		7,211,120.27	7,154,381.22		7,154,381.22
龙湾中心区绿化工程项目	14,892,044.83		14,892,044.83	13,833,021.24		13,833,021.24
龙湾中心区企业围墙拆迁项目	3,817,459.22		3,817,459.22	3,783,291.50		3,783,291.50
绿轴景观工程项目	797,715.00		797,715.00	797,715.00		797,715.00
茅竹岭公园工程项目	2,823,909.29		2,823,909.29	2,817,089.38		2,817,089.38
瓯江路（蒲州桥-龙腾路）绿化 提升工程项目	10,146,988.58		10,146,988.58	9,161,626.90		9,161,626.90
市民、便民活动中心项目	15,209,318.50		15,209,318.50	15,178,753.21		15,178,753.21
双桥河北段综合整治项目	5,751,880.00		5,751,880.00	5,751,880.00		5,751,880.00
纬二十三路道路工程项目	2,055,363.00		2,055,363.00	2,055,363.00		2,055,363.00
温州大道市政道路工程项目	118,836,912.73		118,836,912.73	118,836,912.73		118,836,912.73

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
温州第八中学周边道路工程项目	362,660.00		362,660.00	362,660.00		362,660.00
温州市智慧龙湾示范区中心区建设项目	1,781,955.07		1,781,955.07	1,781,955.07		1,781,955.07
雁荡中路市政道路工程项目	147,262,604.17		147,262,604.17	57,680,382.23		57,680,382.23
瑶南二路市政道路工程项目	119,182,838.37		119,182,838.37	4,004,727.21		4,004,727.21
永昌路整治工程项目	826,429.00		826,429.00	826,429.00		826,429.00
永强片轮船河中段整治工程项目	3,769,334.00		3,769,334.00	3,769,334.00		3,769,334.00
永强中学拆扩建项目	1,138,333.90		1,138,333.90	1,138,333.90		1,138,333.90
永中街道沙城街道工程项目	53,915,915.91		53,915,915.91	53,915,915.91		53,915,915.91
永中片区综合整治工程项目	58,503,432.60		58,503,432.60	58,503,432.60		58,503,432.60
永中西路延伸段建设工程二期项目	16,272,538.21		16,272,538.21			
钟秀园建设工程三期项目	17,837,833.11		17,837,833.11	17,837,833.11		17,837,833.11
桩基工程	14,515,321.00		14,515,321.00	14,515,321.00		14,515,321.00
综合楼工程	111,012,000.00		111,012,000.00	111,012,000.00		111,012,000.00
其他零星项目	6,309,344.85		6,309,344.85	6,626,567.81		6,626,567.81
合 计	3,151,069,831.46		3,151,069,831.46	2,659,719,185.37		2,659,719,185.37

注释11. 无形资产

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1. 期初余额	367,864.70	367,864.70
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	367,864.70	367,864.70
二、累计折旧		
1. 期初余额	71,857.00	71,857.00
2. 本期增加金额	78,068.84	78,068.84
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	149,925.84	149,925.84
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		

项 目	软件	合 计
1. 期末账面价值	217,938.86	217,938.86
2. 期初账面价值	296,007.70	296,007.70

注释12. 递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	843,792.40	210,948.10	833,650.88	208,412.72
合 计	843,792.40	210,948.10	833,650.88	208,412.72

注释13. 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	416,000,000.00	88,000,000.00
信用借款	20,000,000.00	195,000,000.00
合 计	436,000,000.00	283,000,000.00

1. 短期借款分类

借款明细如下：

序 号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率(%)	借款条件
			起始日期	截止日期		
1	宁波银行龙湾支行	20,000,000.00	2020-09-27	2021-09-24	5.40	信用借款
2	兴业银行温州龙湾支行	150,000,000.00	2020-05-29	2021-05-29	5.60	保证借款
3	恒丰银行温州分行	48,000,000.00	2020-03-04	2021-03-03	7.20	保证借款
4	杭州银行温州分行营业部	170,000,000.00	2020-06-05	2021-06-03	5.80	保证借款
5	福建海峡银行温州分行	48,000,000.00	2020-03-02	2021-03-02	6.00	保证借款

注释14. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	2,296,653.81	612,400.00
合 计	2,296,653.81	612,400.00

注释15. 预收款项

1. 预收账款情况

项 目	期末余额	期初余额
预收保障房房款	69,627,951.21	46,434,249.51

项 目	期末余额	期初余额
合 计	69,627,951.21	46,434,249.51

注释16. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,061,998.02	16,774,748.91	16,757,779.66	1,078,967.27
离职后福利-设定提存计划	16,392.17	52,400.27	65,053.09	3,739.35
合 计	1,078,390.19	16,827,149.18	16,822,832.75	1,082,706.62

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,059,590.58	15,174,153.95	15,156,022.26	1,077,722.27
职工福利费		512,519.87	512,519.87	
社会保险费	2,407.44	233,088.09	234,280.53	1,215.00
其中：基本医疗保险费	2,359.58	231,712.76	232,878.66	1,193.68
工伤保险费	47.86	693.52	720.06	21.32
生育保险费		681.81	681.81	
住房公积金		711,141.00	711,141.00	
工会经费和职工教育经费		143,846.00	143,816.00	30.00
合 计	1,061,998.02	16,774,748.91	16,757,779.66	1,078,967.27

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	16,272.43	50,944.43	63,530.82	3,686.04
失业保险费	119.74	1,455.84	1,522.27	53.31
合 计	16,392.17	52,400.27	65,053.09	3,739.35

注释17. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	4,332.89	26,424,472.13
企业所得税	712,591,610.36	659,999,256.18

税费项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	1,556,637.63	1,566,031.66
教育费附加	539,174.13	543,143.71
地方教育费附加	189,924.65	192,665.10
其他税金	49,994.51	69,388.69
合 计	714,931,674.17	688,794,957.47

注释18. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	18,099,506.84	36,292,756.16
其他应付款	1,317,145,947.85	731,888,524.92
合 计	1,335,245,454.69	768,181,281.08

(一)应付利息

项 目	期末余额	期初余额
债权融资计划(PPN)	18,099,506.84	36,292,756.16
合 计	18,099,506.84	36,292,756.16

(二)其他应付款

1. 按账龄列示的其他应付款

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,175,645,562.92	89.26	552,248,582.50	75.46
1 至 2 年	44,938,192.89	3.41	58,635,291.63	8.01
2 至 3 年	44,962,283.33	3.41	8,667,227.75	1.18
3 年以上	51,599,908.71	3.92	112,337,423.04	15.35
合 计	1,317,145,947.85	100.00	731,888,524.92	100.00

2. 按款项性质分类列示

款项性质	期末余额	期初余额
工程款	167,205,443.45	128,152,124.23
往来款	1,112,051,140.79	594,475,576.17
押金及保证金	34,265,952.95	9,122,014.90
代收社保款	3,623,410.66	138,809.62
合 计	1,317,145,947.85	731,888,524.92

3. 截止 2020 年 12 月 31 日, 其他应付款金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	916,560,000.00	未结算往来款
温州市龙湾民晟新农村建设开发有限公司	143,100,000.00	未结算往来款
浙江省三建建设集团有限公司	25,550,336.63	未结算工程款
温州市中交第一公路工程局有限公司	18,073,565.00	未结算工程款
中天建设集团有限公司	12,240,896.00	未结算工程款
合 计	1,115,524,797.63	-----

注释19. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	242,300,000.00	39,250,000.00
一年内到期的应付债券	729,367,263.89	
合 计	971,667,263.89	39,250,000.00

注释20. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	1,903,300,000.00	758,550,000.00
信用借款	2,509,090,909.09	2,589,000,000.00
抵押借款	550,000,000.00	250,000,000.00
合 计	4,962,390,909.09	3,597,550,000.00

借款明细如下：

序 号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	借款条件
			起始日期	截止日期		
1	温州银行龙湾支行	100,000,000.00	2020-08-27	2023-08-27	5.50	信用借款
2	兴业银行温州龙湾支行	316,090,909.09	2016-11-17	2026-11-16	5.60	信用借款
3	兴业银行温州龙湾支行	500,000,000.00	2017-03-15	2026-11-16	5.50	信用借款
4	兴业银行温州龙湾支行	500,000,000.00	2017-03-21	2026-11-16	5.60	信用借款
5	兴业银行温州龙湾支行	593,000,000.00	2017-06-30	2026-11-16	6.50	信用借款
6	浙商银行股份有限公司温州分行	130,000,000.00	2019-10-17	2022-10-14	6.50	保证借款
7	浙商银行股份有限公司温州分行	180,000,000.00	2020-06-16	2023-06-15	5.50	保证借款
8	浙商银行股份有限公司温州分行	220,000,000.00	2020-06-29	2023-06-28	5.50	保证借款

序 号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	借款条件
			起始日期	截止日期		
9	浙商银行股份有限公司温州分行	70,000,000.00	2020-06-17	2023-06-16	5.50	保证借款
10	广发银行股份有限公司温州龙湾支行	90,000,000.00	2019-08-12	2022-08-08	6.41	信用借款
11	广发银行股份有限公司温州龙湾支行	60,000,000.00	2020-09-25	2023-09-25	5.50	保证借款
12	中信银行龙湾支行	237,000,000.00	2019-06-26	2024-05-30	5.70	保证借款
13	中信银行龙湾支行	10,000,000.00	2019-11-21	2024-11-05	5.70	保证借款
14	中信银行龙湾支行	30,000,000.00	2019-11-15	2024-11-05	5.70	保证借款
15	中信银行龙湾支行	60,000,000.00	2019-12-18	2024-11-05	5.70	保证借款
16	中信银行龙湾支行	200,000,000.00	2020-02-26	2024-11-05	5.70	保证借款
17	建行永强支行	80,000,000.00	2019-03-15	2022-03-14	4.98	保证借款
18	建行永强支行	20,000,000.00	2019-08-26	2022-08-25	4.98	保证借款
19	农业银行龙湾支行	130,000,000.00	2019-08-30	2024-08-05	5.84	抵押借款
20	农业银行龙湾支行	70,000,000.00	2019-09-17	2024-09-09	5.70	抵押借款
21	农业银行龙湾支行	50,000,000.00	2019-09-19	2024-07-01	5.70	抵押借款
22	绍兴银行股份有限公司温州分行	20,000,000.00	2020-01-19	2023-01-19	6.00	保证借款
23	中国工商银行温州状元支行	30,000,000.00	2020-03-12	2023-04-01	4.90	信用借款
24	中国工商银行温州状元支行	40,000,000.00	2020-03-12	2024-10-01	4.90	信用借款
25	中国工商银行温州状元支行	40,000,000.00	2020-03-12	2025-03-01	4.90	信用借款
26	中国工商银行温州状元支行	40,000,000.00	2020-04-26	2022-10-01	4.90	信用借款
27	中国工商银行温州状元支行	60,000,000.00	2020-04-26	2024-04-01	4.90	信用借款
28	中国工商银行温州状元支行	60,000,000.00	2020-04-26	2024-04-01	4.90	信用借款
29	中国工商银行温州状元支行	60,000,000.00	2020-04-26	2025-03-12	4.90	信用借款
30	中国工商银行温州状元支行	50,000,000.00	2020-08-25	2025-08-02	4.90	信用借款
31	中国工商银行温州状元支行	30,000,000.00	2020-08-25	2025-08-02	4.90	信用借款
32	民生银行温州分行营业部	100,000,000.00	2020-05-22	2022-11-20	5.30	抵押借款

序 号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	借款条件
			起始日期	截止日期		
33	民生银行锦绣支行	40,000,000.00	2020-06-17	2022-11-20	4.90	抵押借款
34	民生银行锦绣支行	140,000,000.00	2020-06-17	2023-11-20	4.90	抵押借款
35	民生银行锦绣支行	20,000,000.00	2020-06-17	2024-05-22	4.90	抵押借款
36	福建海峡银行温州分行	217,300,000.00	2020-05-28	2023-05-28	5.80	保证借款
37	温州银行龙湾支行	9,000,000.00	2020-06-05	2022-06-20	6.20	保证借款
38	温州银行龙湾支行	10,000,000.00	2020-06-05	2022-12-20	6.20	保证借款
39	温州银行龙湾支行	10,000,000.00	2020-06-05	2023-06-20	6.20	保证借款
40	温州银行龙湾支行	14,000,000.00	2020-06-05	2023-12-20	6.20	保证借款
41	温州银行龙湾支行	10,000,000.00	2020-06-05	2024-06-20	6.20	保证借款
42	温州银行龙湾支行	18,000,000.00	2020-06-05	2024-12-20	6.20	保证借款
43	温州银行龙湾支行	10,000,000.00	2020-06-05	2025-06-20	6.20	保证借款
44	温州银行龙湾支行	20,000,000.00	2020-06-05	2025-12-20	6.20	保证借款
45	温州银行龙湾支行	15,000,000.00	2020-06-05	2026-06-03	6.20	保证借款
46	温州银行龙湾支行	155,000,000.00	2020-06-18	2022-06-17	5.70	保证借款
47	华夏银行龙湾支行	98,000,000.00	2020-05-27	2023-05-15	6.05	保证借款

注释21. 应付债券

1. 应付债券类别

项 目	期末余额	期初余额
14 温高新债 01		239,777,087.36
14 温高新债 02		479,376,315.61
17 温州高新	269,425,987.59	449,291,128.38
18 浙温州高新 ZR001		279,552,000.00
19 温州高新 MTN001	300,000,000.00	300,000,000.00
20 温州高新 PPN001	746,506,577.18	
合 计	1,315,932,564.77	1,747,996,531.35

2. 应付债券的增减变动

债券名称	发行总额	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
14 温高新债 01	600,000,000.00	2014-3-21	7 年	600,000,000.00	239,777,087.36
14 温高新债 02	1,200,000,000.00	2014-5-30	7 年	1,200,000,000.00	479,376,315.61
17 温州高新	450,000,000.00	2017-9-18	7 年	450,000,000.00	449,291,128.38
18 浙温州高新 ZR001	280,000,000.00	2018-1-11	3 年	280,000,000.00	279,552,000.00
19 温州高新 MTN001	300,000,000.00	2019-8-30	3+N 年	300,000,000.00	300,000,000.00
20 温州高新 PPN001	750,000,000.00	2020-6-12	3 年	750,000,000.00	
合 计	3,580,000,000.00	-----	-----	3,580,000,000.00	1,747,996,531.35

续：

债券名称	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	其中一年内到期的金额	期末余额
14 温高新债 01		187,311.92	120,000,000.00	119,964,399.28	
14 温高新债 02		481,299.68	240,000,000.00	239,857,615.29	
17 温州高新		134,859.21	90,000,000.00	90,000,000.00	269,425,987.59
18 浙温州高新 ZR001		-6,750.68		279,545,249.32	
19 温州高新 MTN001					300,000,000.00
20 温州高新 PPN001	750,000,000.00	-3,493,422.82			746,506,577.18
合 计	750,000,000.00	-2,696,702.69	450,000,000.00	729,367,263.89	1,315,932,564.77

注释22. 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
政府债务置换	916,000,000.00	916,000,000.00
温州市龙湾区土地储备中心	567,789,988.89	328,789,988.89
华融金融租赁股份有限公司	98,615,114.10	432,282,033.96
合 计	1,582,405,102.99	1,677,072,022.85

注释23. 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加额	本期减少额	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司	340,000,000.00	100.00	380,000,000.00		720,000,000.00	100.00
合 计	340,000,000.00	100.00	380,000,000.00		720,000,000.00	100.00

注：本公司于 2020 年 1 月 16 日、2020 年 1 月 20 日、2020 年 12 月 14 日分别收到温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司的增资款 2 亿元、3000 万元及 1.5 亿元，本年共计收到股东增资款 3.8 亿元。

注释24. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	4,706,566,396.80			4,706,566,396.80
合 计	4,706,566,396.80			4,706,566,396.80

注释25. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	157,567,375.30	15,674,923.80		173,242,299.10
合 计	157,567,375.30	15,674,923.80		173,242,299.10

注释26. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	1,872,100,669.79	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,872,100,669.79	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	155,202,649.96	
减：提取法定盈余公积	15,674,923.80	
提取任意盈余公积		
期末未分配利润	2,011,628,395.95	

注释27. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	648,010,908.58	559,481,670.57	533,359,717.85	453,539,436.31
其他业务	52,889,516.29	9,489,553.76	50,060,311.75	7,578,334.81
合 计	700,900,424.87	568,971,224.33	583,420,029.60	461,117,771.12

2. 主营业务按照产品分项列示如下

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
土地整理收入	362,857,142.86	279,400,000.00	312,440,345.50	240,172,357.69
代建回购收入	200,000,000.00	194,400,000.00	200,000,000.00	194,400,000.00
安置房销售收入	42,577,530.47	46,671,213.00	442,074.29	406,708.35
停车泊位收入	30,633,374.29	29,871,381.53	15,494,194.75	13,973,200.83
公路养护收入	2,878,343.03	3,446,943.24	1,027,989.09	886,013.41

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
文化宣传收入	1,362,107.11	240,968.51	1,662,847.02	294,172.00
垃圾清运处置费	4,659,461.67	3,227,697.72	1,321,745.15	2,068,207.05
公园清洁保洁收入	1,613,539.00	1,429,669.77	749,964.81	711,121.79
市政维养服务费收入	432,517.15	586,869.48	185,179.88	425,649.21
渣土管理费收入	996,893.00	206,927.32	35,377.36	202,005.98
合 计	648,010,908.58	559,481,670.57	533,359,717.85	453,539,436.31

3. 其他业务按照产品分类列示如下

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
房屋管理收入	52,889,516.29	9,489,553.76	50,060,311.75	7,578,334.81
合 计	52,889,516.29	9,489,553.76	50,060,311.75	7,578,334.81

注释28. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	8,221.06	252,519.14
教育费附加	3,563.62	130,398.63
地方教育费附加	2,695.54	82,923.41
印花税	277,197.90	45,636.51
土地使用税	423,854.17	
其他	6,052.12	38,960.62
合 计	721,584.41	550,438.31

注释29. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,221,092.62	7,724,859.59
折旧费	1,207,733.53	657,650.03
办公费	693,896.59	383,984.43
水电费	55,987.38	4,801.51
差旅费	13,997.70	
聘请中介机构费用	1,415,001.00	2,772,896.50
劳务费	766,333.29	477,255.80
宣传费	4,134.00	184,810.92
其他	105,174.82	833,747.34
合 计	13,483,350.93	13,040,006.12

注释30. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	5,044,624.96	5,646,880.20
减：利息收入	470,723.68	686,690.22
其他	1,702,607.41	34,779.23
合 计	6,276,508.69	4,994,969.21

注释31. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	10,141.51	66,234.06
合 计	10,141.51	66,234.06

注释32. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
与日常活动无关的政府补助	96,609,867.00	99,130,000.00
其他	494,282.90	181,699.16
合 计	97,104,149.90	99,311,699.16

注释33. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	600,000.00	
其他	149,296.14	55,744.21
合 计	749,296.14	55,744.21

注释34. 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	52,592,354.18	51,872,787.80
递延所得税费用	-2,535.38	-16,558.52
合 计	52,589,818.80	51,856,229.28

注释35. 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
单位往来收到现金	2,471,107,131.96	2,223,933,480.04

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助收到现金	96,609,867.00	130,000.00
利息收入收到现金	470,723.68	686,690.22
退回保证金收到现金	10,734,562.80	14,412,847.90
合 计	2,578,922,285.44	2,239,163,018.16

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
单位往来支付现金	2,585,709,440.94	2,859,961,055.92
保证金支付现金	8,173,452.70	7,161,642.90
期间费用支付现金	3,054,524.78	4,657,496.50
合 计	2,596,937,418.42	2,871,780,195.32

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到短期融资债券、专项债券	750,000,000.00	836,130,001.00
合 计	750,000,000.00	836,130,001.00

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
偿还短期融资债券、专项债券	450,000,000.00	360,000,000.00
合 计	450,000,000.00	360,000,000.00

注释36. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	155,202,649.96	151,050,336.45
加：资产减值准备	10,141.51	66,234.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,207,733.53	9,413,884.59
无形资产摊销	78,068.84	71,857.00
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	5,044,624.96	5,646,880.20
投资损失（收益以“-”号填列）		

项 目	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-2,535.38	-16,558.52
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）	-2,035,357,075.47	-1,091,305,561.34
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-576,833,919.12	-536,013,503.35
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	787,115,122.04	1,047,005,857.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,663,535,189.13	-414,080,573.25
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	414,120,430.61	107,477,022.30
减：现金的期初余额	107,477,022.30	64,882,111.55
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	306,643,408.31	42,594,910.75

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	414,120,430.61	107,477,022.30
其中：库存现金	16,746.17	24,066.02
可随时用于支付的银行存款	414,103,684.44	107,452,956.28
二、期末现金及现金等价物余额	414,120,430.61	107,477,022.30

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
温州东跃建设有限公司	温州	温州	软件和信息 技术服务	51.00	—	投资设立
温州高新智慧城市投资开发有限公司	温州	温州	商务服务业	100.00	—	划转设立
温州市龙湾区城市管理服务有限公司	温州	温州	城市管理	100.00	—	划转设立
温州市龙湾区鸿龙旅游体育投资开发有限公司	温州	温州	旅游投资	100.00	—	划转设立
温州市龙湾区公路养护工程有限公司	温州	温州	公路养护	100.00	—	划转设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	取得方式
温州市龙湾区文化传媒有限公司	温州	温州	文化传媒	100.00	划转设立
温州智汇物业管理有限公司	温州	温州	物业管理	100.00	投资设立

八、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司	温州	---	100,000.00	100.00	100.00

(二) 关联方应收应付情况

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				
温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司	2,565,000,000.00			

九、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

(一) 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。

(二) 流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司融资部门持续监控公司短期和长期的资金需求,以确保维持充裕的现金储备;同时持续监控是否符合借款协议的规定,从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺,以满足短期和长期的资金需求。

(三)市场风险

1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内,主要业务以人民币结算,本公司不存在汇率风险。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出,并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响,管理层会依据最新的市场状况及时做出调整,这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

十、或有事项

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本期无重大未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 对外担保事项列示

单位: 万元

被担保人名称	担保金额	担保期间	担保方式	是否逾期
温州民科产业基地开发有限公司	8,500.00	2019.10.29-2021.10.27	连带责任保证	否
温州民科产业基地开发有限公司	5,700.00	2019.12.19-2021.12.18	连带责任保证	否
温州民科产业基地开发有限公司	3,000.00	2020.07.31-2022.07.30	连带责任保证	否
温州民科产业基地开发有限公司	4,000.00	2020.08.18-2022.08.18	连带责任保证	否
温州民科产业基地开发有限公司	3,000.00	2020.09.22-2022.09.22	连带责任保证	否
温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	10,000.00	2019.02.19-2022.01.17	连带责任保证	否
温州市龙湾区最新农村建设开发服务有限公司	12,000.00	2020.04.22-2022.04.01	连带责任保证	否
温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	2,000.00	2020.09.27-2021.09.24	连带责任保证	否
温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	10,000.00	2018.05.14-2023.05.11	连带责任保证	否

被担保人名称	担保金额	担保期间	担保方式	是否逾期
温州民科产业基地开发有限公司	4,500.00	2020.04.30-2022.04.29	连带责任保证	否
温州空港建设投资管理有限公司	8,000.00	2020.07.27-2022.07.23	连带责任保证	否
温州空港建设投资管理有限公司	9,000.00	2020.08.06-2022.08.03	连带责任保证	否
温州民科产业基地开发有限公司	21,900.00	2020.03.31-2026.12.27	连带责任保证	否
温州民科产业基地开发有限公司	28,500.00	2018.10.26-2033.10.25	连带责任保证	否
温州市龙湾区市域铁路投资有限责任公司	25,000.00	2018.07.16-2023.07.13	连带责任保证	否
合 计	155,100.00	---	---	—

(三) 其他或有负债及其财务影响

本期无其他或有负债及其财务影响

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止, 本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项说明

截至财务报告批准报出日止, 本公司无其他应披露未披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收账款	77,806,465.00	40,346,490.00
合 计	77,806,465.00	40,346,490.00

(一) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提					

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
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					
其中：按照账龄组合					
不计提坏账准备	77,806,465.00	100.00			77,806,465.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	77,806,465.00	100.00			77,806,465.00

2. 应收账款账龄披露

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	37,888,888.00		
1-2 年	2,437,176.00		
2-3 年	37,480,401.00		
合 计	77,806,465.00		

注释2. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	5,169,611,084.44	4,805,058,842.55
合 计	5,169,611,084.44	4,805,058,842.55

(一) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类 别	期末余额				
	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					
其中：按照余额百分比组合	15,898,439.92		794,922.00	5.00	15,103,517.92
不计提坏账准备	5,154,507,566.52				5,154,507,566.52
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	5,170,406,006.44		794,922.00	—	5,169,611,084.44

续：

类 别	期初余额				
	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					
其中：按照余额百分比组合	16,077,035.00	0.33	803,851.75	5.00	15,273,183.25
不计提坏账准备	4,789,785,659.30	99.67			4,789,785,659.30
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款		-			
合 计	4,805,862,694.30	100.00	803,851.75	---	4,805,058,842.55

2. 其他应收款账龄披露

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,534,560,298.06	24,176.25	0.00
1-2 年	540,499,399.45	24,257.61	0.00
2-3 年	1,351,924.42	67,396.22	4.99
3-4 年	971,899.70	41,094.99	4.23
4-5 年	328,697.23	8,314.14	2.53
5 年以上	92,693,787.58	629,682.79	0.68
合 计	5,170,406,006.44	794,922.00	---

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)
温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司	借款	2,565,000,000.00	1 年以内	49.61
温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	往来款	1,895,816,686.10	1 年以内、1-2 年	36.67
温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司	往来款	505,703,477.00	1 年以内	9.78
温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	往来款	103,000,000.00	1 年以内	1.99
温州空港新区管理中心	往来款	35,000,000.00	5 年以上	0.68
合 计	---	5,104,520,163.10	---	98.73

注释3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	42,164,274.93		42,164,274.93	37,164,274.93		37,164,274.93
合 计	42,164,274.93		42,164,274.93	37,164,274.93		37,164,274.93

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
温州东跃建设有限公司	3,060,000.00	3,060,000.00			3,060,000.00	----	----
温州高新智慧城市投资开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	----	----
温州市龙湾区文化传媒有限公司	2,369,060.01	2,369,060.01			2,369,060.01	----	----
温州市龙湾区公路养护工程有限公司	818,381.19	818,381.19			818,381.19	----	----
温州市龙湾区城市管理服务服务有限公司	13,683,621.70	13,683,621.70			13,683,621.70	----	----
温州市龙湾区鸿龙旅游体育投资开发有限公司	7,233,212.03	7,233,212.03			7,233,212.03	----	----
温州智汇物业管理有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00		5,000,000.00		
合 计	42,164,274.93	37,164,274.93	5,000,000.00		42,164,274.93	----	----

注释4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	605,434,673.33	520,471,213.00	512,882,419.79	434,979,066.04
其他业务	52,889,516.29	9,489,553.76	49,889,111.75	7,578,334.81
合 计	658,324,189.62	529,960,766.76	562,771,531.54	442,557,400.85

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

(公章)

二〇二一年四月一日