

合并资产负债表

2021年6月30日

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	2021年6月30日	2020年12月31日	项 目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	7,429,567,306.27	3,767,071,797.59	短期借款	五、16	40,114,583.33	1,110,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	五、2	4,472,756,118.62	4,414,068,066.57	应付账款	五、17	196,763,439.04	194,099,309.29
应收款项融资				预收款项	五、18	1,369,200.00	1,363,155,381.73
预付款项	五、3	127,589,898.75	116,599,946.61	合同负债	五、19	1,867,803,977.09	
其他应收款	五、4	9,396,985,739.05	9,449,663,368.74	应付职工薪酬	五、20	10,143,390.39	16,395,649.91
其中：应收利息				应交税费	五、21	269,739,832.48	369,474,341.80
应收股利				其他应付款	五、22	8,066,642,284.77	6,290,029,413.08
存货	五、5	31,011,257,808.89	26,961,488,761.55	其中：应付利息			64,556,632.24
合同资产				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五、23	1,639,333,682.85	2,219,062,445.43
其他流动资产	五、6	156,477,824.88	103,116,464.15	其他流动负债	五、24	114,277,878.49	
流动资产合计		52,594,634,696.46	44,812,008,405.21	流动负债合计		12,206,188,268.44	11,562,216,541.24
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产	五、7		4,629,849,202.95	长期借款	五、25	17,020,267,665.26	13,856,823,978.49
债权投资				应付债券	五、26	5,615,320,404.53	3,026,428,739.24
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	五、8	870,367,139.06	870,367,139.06	租赁负债			
其他权益工具投资	五、9	4,629,849,202.95		长期应付款	五、27	6,173,986,871.12	5,547,339,636.34
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产	五、10	1,045,559,331.41	894,651,988.04	预计负债			
固定资产	五、11	56,781,110.90	57,364,731.55	递延收益			
在建工程	五、12	902,761,312.10	890,258,643.29	递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债	五、28	77,519,685.12	77,519,685.12
油气资产				非流动负债合计		28,887,094,626.03	22,508,112,039.19
使用权资产				负债合计		41,093,282,894.47	34,070,328,580.43
无形资产	五、13	11,952,110.93	12,516,752.49	所有者权益：			
开发支出				实收资本	五、29	526,000,000.00	526,000,000.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用	五、14	8,085,328.86	8,911,130.93	其中：优先股			
递延所得税资产				永续债			
其他非流动资产	五、15	1,401,128,959.82	1,401,128,959.82	资本公积	五、30	14,920,228,549.64	13,946,728,549.64
非流动资产合计		8,926,484,496.03	8,765,048,548.13	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、31	154,251,544.57	154,251,544.57
				未分配利润	五、32	4,832,439,655.45	4,883,595,769.37
				归属于母公司所有者权益合计		20,432,919,749.66	19,510,575,863.58
				少数股东权益		-5,083,451.64	-3,847,490.67
				所有者权益合计		20,427,836,298.02	19,506,728,372.91
资产总计		61,521,119,192.49	53,577,056,953.34	负债和所有者权益总计		61,521,119,192.49	53,577,056,953.34

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张兴林

会计机构负责人：

姜茹

合并利润表

2021年1-6月

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	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业总收入	五、33	434,029,237.67	313,567,664.80
其中：营业收入		434,029,237.67	313,567,664.80
二、营业总成本		500,386,856.41	403,894,031.33
其中：营业成本	五、33	298,077,545.26	299,869,406.15
税金及附加	五、34	9,456,285.49	4,632,979.40
销售费用	五、35	576,278.46	484,446.99
管理费用	五、36	43,910,736.19	36,459,290.38
研发费用			
财务费用	五、37	148,366,011.01	62,447,908.41
其中：利息费用		167,571,373.69	83,609,323.40
利息收入		19,266,701.81	21,219,344.72
加：其他收益	五、38	10,563,983.29	40,716,763.60
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	64,000.00	70,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、40	18,591,895.62	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、41		-34,466,136.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、42	2,559.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-37,135,180.83	-84,005,739.36
加：营业外收入	五、43	422,765.25	377,574.55
减：营业外支出	五、44	2,706,726.95	144,799.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-39,419,142.53	-83,772,964.05
减：所得税费用	五、45	12,972,932.36	-300,415.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-52,392,074.89	-83,472,548.33
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-52,392,074.89	-83,472,548.33
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-51,141,517.64	-82,365,429.47
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,250,557.25	-1,107,118.86
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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）其他权益工具投资公允价值变动			
2. 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）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-52,392,074.89	-83,472,548.33
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-51,141,517.64	-82,365,429.47
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,250,557.25	-1,107,118.86

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张永村

会计机构负责人：

姜茹

合并现金流量表

2021年1-6月

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	2021年1-6月	2020年1-6月
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	1,048,701,124.28	813,194,787.05
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,019,149,152.58	2,537,045,446.51
经营活动现金流入小计	5,067,850,276.86	3,350,240,233.56
购买商品、接受劳务支付的现金	2,243,994,215.54	1,781,444,769.99
支付给职工以及为职工支付的现金	56,556,776.14	57,799,726.34
支付的各项税费	100,526,250.88	23,118,173.13
支付其他与经营活动有关的现金	1,272,860,155.55	2,083,116,315.73
经营活动现金流出小计	3,673,937,398.11	3,945,478,985.19
经营活动产生的现金流量净额	1,393,912,878.75	-595,238,751.63
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	64,000.00	70,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,908.79
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	28,762,127.52	679,675,729.67
投资活动现金流入小计	28,826,127.52	679,774,638.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,539,085,262.64	962,413,578.59
投资支付的现金		241,106,418.40
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	297,000,000.00	784,215,940.02
投资活动现金流出小计	1,836,085,262.64	1,987,735,937.01
投资活动产生的现金流量净额	-1,807,259,135.12	-1,307,961,298.55
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		56,000,000.00
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	8,322,178,566.85	5,602,540,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,069,236,576.61	2,247,957,985.53
筹资活动现金流入小计	10,391,415,143.46	7,906,497,985.53
偿还债务支付的现金	3,658,363,580.07	1,360,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	627,607,476.74	507,937,204.12
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	1,782,108,767.72	913,957,105.99
筹资活动现金流出小计	6,068,079,824.53	2,781,894,310.11
筹资活动产生的现金流量净额	4,323,335,318.93	5,124,603,675.42
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	3,909,989,062.56	3,221,403,625.24
加：期初现金及现金等价物余额	3,499,055,959.46	1,871,660,504.60
六、期末现金及现金等价物余额	7,409,045,022.02	5,093,064,129.84

法定代表人：



主管会计工作负责：

张东林

会计机构负责人：

姜希

2021年1-6月

单位:元 币种:人民币

2021年1-6月

且
頃

归属于母公司所有者权益

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

人: 姜

張永林

王文博印

合并所有者权益变动表

2021年1-6月

单位：元 币种：人民币

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

项 目	2020年1-6月									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
			永续债							
			其他							
一、上年年末余额	120,000,000.00			13,079,616,792.70			154,251,544.57	4,486,716,590.52	17,840,584,927.79	-55,242.91
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	120,000,000.00			13,079,616,792.70			154,251,544.57	4,486,716,590.52	17,840,584,927.79	-55,242.91
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	56,000,000.00			-182,822,418.77				96,419,211.52	-30,403,207.25	-1,107,118.86
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本	56,000,000.00			-182,822,418.77				-82,365,429.47	-82,365,429.47	-1,107,118.86
1. 所有者投入的普通股	56,000,000.00							178,784,640.99	51,962,222.22	
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									56,000,000.00	56,000,000.00
(三) 利润分配				-182,822,418.77				178,784,640.99	-4,037,777.78	
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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	176,000,000.00			12,896,794,373.93			154,251,544.57	4,583,135,802.04	17,810,181,720.54	-1,162,361.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张永林

姜节

母公司资产负债表

2021年6月30日

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

资 产	附注	2021年6月30日	2020年12月31日	负债和所有者权益	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		788,423,143.02	520,170,945.58	短期借款			300,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项				合同负债			
其他应收款	十四、1	1,085,842,672.11	367,308,064.10	应付职工薪酬		115,048.79	259,911.16
其中：应收利息				应交税费			43,750.00
应收股利				其他应付款		4,259,553,213.66	4,222,492,671.53
存货				其中：应付利息		50,868,493.15	13,808,219.18
合同资产				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		30,000,000.00	
其他流动资产		21,815.09		其他流动负债			
流动资产合计		1,874,287,630.22	887,479,009.68	流动负债合计		4,289,668,262.45	4,522,796,332.69
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款		270,000,000.00	
债权投资				应付债券		1,988,436,289.73	993,867,528.77
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	十四、2	21,239,166,660.77	21,239,166,660.77	租赁负债			
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产				预计负债			
固定资产		55,671.34	55,569.02	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		2,258,436,289.73	993,867,528.77
使用权资产				负债合计		6,548,104,552.18	5,516,663,861.46
无形资产				所有者权益：			
开发支出				实收资本		526,000,000.00	526,000,000.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用				其中：优先股			
递延所得税资产				永续债			
其他非流动资产				资本公积		16,122,166,660.77	16,122,166,660.77
非流动资产合计		21,239,222,332.11	21,239,222,229.79	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润		-82,761,250.62	-38,129,282.76
资产总计		23,113,509,962.33	22,126,701,239.47	所有者权益合计		16,565,405,410.15	16,610,037,378.01
				负债和所有者权益总计		23,113,509,962.33	22,126,701,239.47

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张炎林

姜



母公司利润表

2021年1-6月

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	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		203,268.30	7,500.00
销售费用			
管理费用		1,781,114.37	937,355.34
研发费用			
财务费用		42,647,118.17	-498,442.26
其中：利息费用		46,424,868.20	
利息收入		3,778,566.03	499,942.38
加：其他收益			
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			1,337.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-44,631,500.84	-445,075.61
加：营业外收入		447.69	
减：营业外支出		914.71	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-44,631,967.86	-445,075.61
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-44,631,967.86	-445,075.61
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-44,631,967.86	-445,075.61
（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. 其他权益工具投资公允价值变动			
（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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
六、综合收益总额		-44,631,967.86	-445,075.61

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张炎林

会计机构负责人：

姜伟

母公司现金流量表

2021年1-6月

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	2021年1-6月	2020年1-6月
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		447.69	4,325.22
经营活动现金流入小计		447.69	4,325.22
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		1,479,217.90	834,840.16
支付的各项税费		268,833.39	42,737.68
支付其他与经营活动有关的现金		471,432.71	9,131,031.63
经营活动现金流出小计		2,219,484.00	10,008,609.47
经营活动产生的现金流量净额		-2,219,036.31	-10,004,284.25
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		10,280,066.02	499,942.38
投资活动现金流入小计		10,280,066.02	499,942.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,999.00	13,826.00
投资支付的现金			230,000,000.00
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		725,000,000.00	
投资活动现金流出小计		725,012,999.00	230,013,826.00
投资活动产生的现金流量净额		-714,732,932.98	-229,513,883.62
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			56,000,000.00
取得借款收到的现金		1,300,000,000.00	300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,300,000,000.00	356,000,000.00
偿还债务支付的现金		300,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,295,833.27	
支付其他与筹资活动有关的现金		6,500,000.00	104,200,000.00
筹资活动现金流出小计		314,795,833.27	104,200,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		985,204,166.73	251,800,000.00
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		268,252,197.44	12,281,832.13
加：期初现金及现金等价物余额		520,170,945.58	49,582,060.85
六、期末现金及现金等价物余额		788,423,143.02	61,863,892.98

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张炎林

会计机构负责人：

姜节

母公司所有者权益变动表

2021年1-6月

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		2021年1-6月							单位：元	币种：人民币
项目	实收资本	优先股	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
一、上年年末余额	526,000,000.00			16,122,166,660.77					-38,129,282.76	16,610,037,378.01
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	526,000,000.00			16,122,166,660.77					-38,129,282.76	16,610,037,378.01
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)									-44,631,967.86	-44,631,967.86
(一) 综合收益总额									-44,631,967.86	-44,631,967.86
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	526,000,000.00			16,122,166,660.77					-82,761,250.62	16,565,405,410.15



法定代表人：

主管会计工作负责人：

张长林

会计机构负责人：

王

母公司所有者权益变动表

2021年1-6月

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

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、上年年末余额	120,000,000.00				16,122,166,660.77					-10,458,476.18	16,231,708,184.59
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	120,000,000.00				16,122,166,660.77					-10,458,476.18	16,231,708,184.59
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	56,000,000.00									-445,075.61	55,554,924.39
(一) 综合收益总额										-445,075.61	-445,075.61
(二) 所有者投入和减少资本	56,000,000.00										56,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	56,000,000.00										56,000,000.00
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											
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. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	176,000,000.00				16,122,166,660.77					-10,903,551.79	16,287,263,108.98



法定代表人：

主管会计工作负责人：

张永林

会计机构负责人：

姜市

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

2021 年 1-6 月

(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、本公司或温州国控集团)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。

2018 年 12 月 29 日公司名称变更为温州市高新技术产业开发区国有控股集团有限公司,并将温州民科产业基地开发有限公司、温州臻龙建设投资集团有限公司、温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司、温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司 4 个财政局下属平台公司无偿划转进入本公司进行整合,同时公司股东变更为温州高新技术产业开发区财政局。

2019 年 6 月 30 日,温州高新技术产业开发区财政局对本公司增资 10,000.00 万元。2020 年 1 月 21 日,温州高新技术产业开发区财政局对本公司增资 5,600.00 万元,2020 年 11 月 26 日,温州高新技术产业开发区财政局对本公司增资 20,000.00 万元,2020 年 12 月 28 日,温州高新技术产业开发区财政局对本公司增资 15,000.00 万元。截止 2021 年 6 月 30 日,公司注册资本增加至 52,600.00 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) 本期末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（%）	
			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	温州市龙湾文化发展有限公司	龙湾文化	-	100.00
7	温州瑶溪山庄有限公司	瑶溪山庄	-	54.09
8	温州市龙湾区时尚发展投资有限公司	龙湾时尚	-	100.00
9	温州市龙湾人力资源服务有限公司	人力资源	-	100.00
10	温州市龙湾塘河综合开发有限公司	塘河开发	-	100.00
11	温州市龙湾区卫生投资管理有限公司	卫生投资	-	100.00
12	温州市龙湾区市域铁路投资有限责任公司	市域铁路	-	100.00
13	温州市蒲州新农村投资建投有限公司	蒲州新农村	-	100.00
14	温州市状元新农村建设投资有限公司	状元新农村	-	100.00
15	温州龙湾城市建设投资发展有限公司	龙湾城投	-	60.00
16	温州龙湾科技投资管理有限公司	龙湾科技	-	100.00
17	温州市龙湾区农业生产资料公司	龙湾农业	-	100.00
18	温州市龙湾区再生资源有限公司	龙湾再生	-	100.00
19	温州市龙湾区百货公司	龙湾百货	-	100.00
20	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	-
21	温州高新智慧城市投资开发有限公司	智慧城市	-	100.00

22	温州东跃建设有限公司	东跃建设	-	51.00
23	温州市龙湾区城市管理服务有限公司	城市管理	-	100.00
24	温州市龙湾区鸿龙旅游体育投资开发有限公司	鸿龙旅投	-	100.00
25	温州市龙湾区公路养护工程有限公司	公路养护	-	100.00
26	温州市龙湾区文化传媒有限公司	文化传媒	-	100.00
27	温州智汇物业管理有限公司	智汇物业	-	100.00
28	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
29	温州民科产业基地开发有限公司	温州民科	100.00	-
30	温州市龙湾保安公司	龙湾保安	-	100.00
31	温州市龙湾标准厂房建设开发有限公司	标准厂房	-	100.00
32	温州市龙湾区永强围垦建设服务有限公司	永强围垦	-	100.00
33	温州市龙昌农业开发有限公司	龙昌农业	-	100.00
34	温州市龙强农业开发有限公司	龙强农业	-	100.00
35	温州市龙兴农业开发有限公司	龙兴农业	-	100.00
36	温州市江岸农业开发有限公司	江岸农业	-	100.00
37	温州市龙祥农业开发有限公司	龙祥农业	-	100.00
38	温州市龙湾区交通投资有限公司	交通投资	-	100.00
39	温州市龙湾区海洋开发公司	海洋开发		100.00
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	100.00	-
41	温州市海滨新农村建设投资有限公司	海滨新农村	-	100.00
42	温州市瑶溪新农村建设投资有限公司	瑶溪新农村	-	100.00
43	温州市永兴新农村建设投资有限公司	永兴新农村	-	100.00
44	温州市永中新农村建设投资有限公司	永中新农村	-	100.00
45	温州龙开棚改股权投资合伙企业(有限合伙)	龙开棚改	-	20.00
46	温州市龙湾水产招待所	龙湾水产	-	100.00

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)本报告期内合并财务报表范围变化

本期新增子公司：

无。

本期减少子公司：

无。

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。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见“附注三、6（6）”。

(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。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见“附注三、6（6）”。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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)关于母公司是投资性主体的特殊规定

如果母公司是投资性主体，则只将那些为投资性主体的投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围，其他子公司不予以合并，对不纳入合并范围的子公司的股权投资方确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- ①该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。
- ②该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报。
- ③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。

当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视

同为购买的交易对价，按照非同一控制下企业合并的会计处理方法进行处理。

(3)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。

(4)本期增减子公司的处理

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。

(5)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。

(6)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

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；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。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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合并日新增投资成本之和，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，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。

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，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，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，应当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；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当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。

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。
- 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

自 2021 年 1 月 1 日起适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融

资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

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。

(4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量,并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产,公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外,衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失,直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如主合同为金融资产的,混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产,且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量,则将混合工具整体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。

(5) 金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等,以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计

提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1：商业承兑汇票

应收票据组合 2：银行承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1：应收合并范围内关联方款项及应收政府部门款项

注：政府性单位指同受最终控制方龙湾区人民政府控制的行政机关单位、事业单位、政府融资平台公司等单位。

应收账款组合 2：应收其他款项（本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征）

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。公司对应收账款组合 1 不计提坏账准备。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收合并范围内关联方款项及应收政府部门款项

注：政府性单位指同受最终控制方龙湾区人民政府控制的行政机关单位、事业单位、政府融资平台公司等单位。

其他应收款组合 2：应收其他款项（本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征）

其他应收款组合 3：应收利息、应收股利

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。公司对应收账款组合 1 不计提坏账准备。

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 1：应收票据

应收款项融资组合 2：应收账款

对于划分为组合的应收款项融资，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1：未到期质保金

合同资产组合 2：工程施工项目

对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1：应收质保金、应收工程款、应收租赁款

长期应收款组合 2：应收其他款项

对于划分为组合 1 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合 2 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种

类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）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，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）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继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收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根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）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，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（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）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、9。

以下金融工具会计政策适用于 2020 年度及以前

(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。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或持有至到期投资重分类为可供出售金融资产后持有期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。成本或摊余成本为重分类日该金融资产的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原直接计入其他综合收益的利得或损失，

在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，与该金融资产相关、原直接计入其他综合收益的利得或损失仍保留在所有者权益中，在该金融资产被处置时转出，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，例如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

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.以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产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，减记金额计入当期损益。

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。

本公司对摊余成本计量的金融资产进行减值测试时，将金额大于或等于 1,000.00 万元的金融资产作为单项金额重大的金融资产，此标准以下的作为单项金额非重大的金融资产。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试；已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后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。

B.可供出售金融资产减值测试

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。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。

（9）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、9。

9. 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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。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。

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。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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。

10. 应收款项

以下应收款项会计政策适用2020及以前年度

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。

注：政府性单位指同受最终控制方龙湾区人民政府控制的行政机关单位、事业单位、政府融资平台公司等单位。

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。

11. 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。

12. 合同资产及合同负债

自 2021 年 1 月 1 日起适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、8。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

13. 合同成本

自 2021 年 1 月 1 日起适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流

动资产”项目中列示。

14. 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。

15. 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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与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。

(4)减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

16. 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，计提资产减值方法见附注三、21。

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
-------	-------	---	-----------

17. 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

以下会计政策适用于2020年度及以前

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。

18. 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。

19. 借款费用

(1)借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

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，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2)借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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。

20. 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。

21. 长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房

地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的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。本公司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。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22. 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

23. 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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

(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。

24. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

25. 收入确认原则和计量方法

自 2021 年 1 月 1 日起适用

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而与其有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

主要责任人与代理人

对于本公司自第三方取得贸易类商品控制权后，再转让给客户，本公司有权自主决定所交易商品的价格，即本公司在向客户转让贸易类商品前能够控制该商品，因此本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

(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、工程代建收入、代建管理费收入、商品销售收入、租赁收入、管理服务费收入、检测费收入、建设工程设计收入、放映收入及其他收入等，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代建管理费收入。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。根据签订的代建工程协议规定的收款期间确认收入的实现。

③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。

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、房产租金已经收到或取得了收款的证据时确认收入的实现。

⑤管理服务费收入。按管理服务费合同、协议约定的服务提供日期与金额，在服务费已经收到或取得了收款的证据时确认收入的实现。

⑥检测费收入。公司在完成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后开票确认收入。

⑦建设工程设计收入。按建设工程设计合同提供设计服务，在劳务已经提供或者取得收取价款的凭证时确认收入的实现。

⑧放映收入。根据相关放映场次批文放映，在每月电影放映结束后向有关单位申请支付放映收入，同时开票确认相关收入。

⑨其他收入。公司在从事其他经营活动中所取得的各项服务性和经营性收入，在劳务已经提供或者取得收取价款的凭证时确认收入的实现。

以下收入会计政策适用于 2020 年度及以前

（1）销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本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，依据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

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

26. 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。

27. 租赁

自 2021 年 1 月 1 日起适用

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于短期租赁中的资产和低价值资产租赁/对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、24。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容:

- 固定付款额及实质固定付款额, 存在租赁激励的, 扣除租赁激励相关金额;
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 购买选择权的行权价格, 前提是承租人合理确定将行使该选择权;
- 行使终止租赁选择权需支付的款项, 前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权;
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率, 无法确定租赁内含利率的, 采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用, 在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用, 并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后, 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时, 本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债, 并相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日, 本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁, 除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入, 发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊, 分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日, 本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收

款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间,本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理: A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围; B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日,本公司重新确定租赁期,并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时,采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率;无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的,采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响,区分以下情形进行会计处理:

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益;
- 其他租赁变更,相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

经营租赁发生变更的,本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理:如果租赁变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作

为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（6）售后租回

本公司按照附注三、25 的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注三、8 对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注三、8 对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

以下经营租赁和融资租赁会计政策适用于 2020 年度及以前

本公司将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。

28. 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相关联计划的一部分；

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。

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

①财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、8。

于 2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

②2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、25。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即 2021 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时,本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

因执行新收入准则,本公司合并财务报表相应调整 2021 年 1 月 1 日合同负债 1,273,614,742.27 元、其他流动负债 63,680,737.11 元、预收款项-1,337,295,479.38 元。相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益无影响金额。本公司母公司财务报表相应调整 2021 年 1 月 1 日合同负债 0.00 元、其他流动负债 0.00 元、预收款项 0.00 元。相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益无影响金额。

③2019 年 12 月 10 日,财政部发布了《企业会计准则解释第 13 号》。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行该解释,对以前年度不进行追溯。

④2018 年 12 月 7 日,财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自 2019 年 1 月 1 日起实施新租赁准则,其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则,对会计政策的相关内容进行调整,详见附注三、27。

⑤2021 年 1 月 26 日,财政部发布了《企业会计准则解释第 14 号》,本公司于 2021 年 1 月 1 日执行该解释。

(2) 重要会计估计变更

本期,本公司无重大会计估计变更。

(3) 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
可供出售金融资产	4,629,849,202.95	-	-4,629,849,202.95
其他权益工具投资	-	4,629,849,202.95	4,629,849,202.95
短期借款	1,110,000,000.00	1,110,114,583.33	114,583.33

其他应付款	6,290,029,413.08	6,225,472,780.84	-64,556,632.24
其中：应付利息	64,556,632.24	-	-64,556,632.24
一年内到期的非流动负债	2,219,062,445.43	2,283,504,494.34	64,442,048.91

母公司资产负债表

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
其他应付款	4,222,492,671.53	4,208,684,452.35	-13,808,219.18
其中：应付利息	13,808,219.18	-	-13,808,219.18
一年内到期的非流动负债	-	13,808,219.18	13,808,219.18

(4) 首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

①于 2021 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则前后金融资产的分类和计量对比表

A. 合并财务报表

2020 年 12 月 31 日（原金融工具准则）			2021 年 1 月 1 日（新金融工具准则）		
项 目	计量类别	账面价值	项 目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工 具）	4,629,849,202.95	其他权益工具投资	以公允价值计量且变动计入其他综合收益	4,629,849,202.95

B. 母公司财务报表

无。

②于 2021 年 1 月 1 日，按新金融工具准则将原金融资产账面价值调整为新金融工具准则账面价值的调节表

A. 合并财务报表

项 目	2020 年 12 月 31 日的账面价值（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日的账面价值（按新金融工具准则）
一、新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（按原金融工具准则列示金额）	-	-	-	-
加：从可供出售金融资产转入	-	4,629,849,202.95	-	-
加：公允价值重新计量		-	-	-

其他权益工具投资(按新融工具准则 列示金额)	-	-	-	4,629,849,202.95
------------------------	---	---	---	------------------

B. 母公司财务报表

无。

③于 2021 年 1 月 1 日, 执行新金融工具准则将原金融资产减值准备调整到新金融工具准则金融资产减值准备的调节表

A. 合并财务报表

计量类别	2020 年 12 月 31 日 计提的减值准备(按 原金融工具准则)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日计提 的减值准备(按新金 融工具准则)
(一)以摊余成本计量的金融资产				
其中: 应收账款减值准备	2,251,690.32	-	-	2,251,690.32
其他应收款减值准备	112,712,056.31	-	-	112,712,056.31

B. 母公司财务报表

无。

(4) 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

①合并资产负债表

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
预收款项	1,363,155,381.73	25,859,902.35	-1,337,295,479.38
合同负债	不适用	1,273,614,742.27	1,273,614,742.27
其他流动负债	-	63,680,737.11	63,680,737.11

②母公司资产负债表

无。

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、9、10、13
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《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70 号）的规定，温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司获得的安置房政府补贴收入、财政性补贴收入属于专项用途财政性资金，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

(1) 账面余额

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
现金	38,783.41	54,032.97
银行存款	7,427,128,522.86	3,764,617,764.62
其他货币资金	2,400,000.00	2,400,000.00
合 计	7,429,567,306.27	3,767,071,797.59

(2) 银行存款 2021 年 6 月 30 日余额中 18,119,250.00 元为定期存单质押金额、3,034.25 元为安置房项目专项资金；其他货币资金 2021 年 6 月 30 日余额中 2,400,000.00 元为贷款保证金，均为受限资金，详见附注五、47 所有权或使用权受限的资产。

(3) 除此之外，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) 货币资金 2021 年 6 月 30 日余额较 2020 年 12 月 31 日余额增长 97.22%，主要系本期发行债券及新增银行借款所致。

2. 应收账款

(1) 分类披露

类 别	2021 年 6 月 30 日				
	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应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,473,850,349.22	99.97	1,094,230.60	0.02	4,472,756,118.62
其中：组合 1	4,455,303,214.05	99.56	-	-	4,455,303,214.05
组合 2	18,547,135.17	0.41	1,094,230.60	5.90	17,452,904.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,140,948.00	0.03	1,140,948.00	100.00	-
合 计	4,474,991,297.22	100.00	2,235,178.60	0.05	4,472,756,118.62

(续上表)

类 别	2020 年 12 月 31 日				
	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应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,415,178,808.89	99.97	1,110,742.32	0.03	4,414,068,066.57
其中：组合 1	4,397,462,120.15	99.60	-	-	4,397,462,120.15
组合 2	17,716,688.74	0.40	1,110,742.32	6.27	16,605,946.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,140,948.00	0.03	1,140,948.00	100.00	-
合 计	4,416,319,756.89	100.00	2,251,690.32	0.05	4,414,068,066.57

组合 1 中，应收政府部门款项

单位名称	2021 年 6 月 30 日			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	不计提理由
温州空港新区管理中心	2,857,927,611.39	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区财政局	1,115,071,376.92	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区卫生健康局	375,783,728.21	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区机关事务所管理局	60,291,040.00	-	-	政府部门，风险小
温州市龙湾区交通工程建设办公室	42,303,305.00	-	-	政府部门，风险小
其他政府单位	3,926,152.53	-	-	政府部门，风险小
合 计	4,455,303,214.05	-	-	—

(续上表)

单位名称	2020 年 12 月 31 日			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	不计提理由
温州空港新区管理中心	2,857,927,611.39	-	-	政府部门, 风险小
温州市龙湾区财政局	1,115,071,376.92	-	-	政府部门, 风险小
温州市龙湾区卫生健康局	343,788,623.97	-	-	政府部门, 风险小
温州市龙湾区交通工程建设办公室	42,303,305.00	-	-	政府部门, 风险小
温州市龙湾区机关事务所管理局	35,091,040.00	-	-	政府部门, 风险小
其他政府单位	3,280,162.87	-	-	政府部门, 风险小
合 计	2,656,041,368.43	-	-	—

组合 2 中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2021 年 6 月 30 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	17,390,644.27	869,532.22	5.00
1 至 2 年	559,734.99	55,973.50	10.00
2 至 3 年	531,346.91	106,269.38	20.00
3 至 4 年	747.00	373.50	50.00
4 至 5 年	12,900.00	10,320.00	80.00
5 年以上	51,762.00	51,762.00	100.00
合 计	18,547,135.17	1,094,230.60	5.90

(续上表)

账 龄	2020 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	15,399,516.84	769,975.84	5.00
1-2 年	1,720,415.99	172,041.60	10.00
2-3 年	531,346.91	106,269.38	20.00
3-4 年	747.00	373.50	50.00
4-5 年	12,900.00	10,320.00	80.00
5 年以上	51,762.00	51,762.00	100.00
合 计	17,716,688.74	1,110,742.32	6.27

(2) 期末单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	2021 年 6 月 30 日余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
保安费	471,500.00	471,500.00	2-5 年	100.00	预计无法收回
飞帆皮饰有限公司	669,448.00	669,448.00	2-3 年	100.00	预计无法收回
合 计	1,140,948.00	1,140,948.00	-	100.00	-

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况。

本期计提坏账准备金额为 0.00 元，转回坏账准备金额为 16,511.72 元，无收回的坏账准备情况。

(4) 本期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	2021 年 6 月 30 日余额	占应收账款余额 合计数的比例 (%)	坏账准备期 末余额
温州空港新区管理中心	2,857,927,611.39	63.86	-
温州市龙湾区财政局	1,115,071,376.92	24.92	-
温州市龙湾区卫生健康局	375,783,728.21	8.40	-
温州市龙湾区机关事务管理局	60,291,040.00	1.35	-
温州市龙湾区交通工程建设办公室	42,303,305.00	0.95	-
合 计	4,451,377,061.52	99.47	-

(6) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	12,847,868.41	10.07	58,160,870.88	49.88
1 至 2 年	57,013,910.71	44.69	1,178,548.10	1.01
2 至 3 年	1,103,475.76	0.86	636,483.76	0.55
3 年以上	56,624,643.87	44.38	56,624,043.87	48.56

合计	127,589,898.75	100.00	116,599,946.61	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	2021 年 6 月 30 日 余额	占预付账款余额合计 数的比例(%)
温州经济技术开发区财政集中支付中心	56,288,153.00	44.12
温州市龙湾区温瑞塘河工程建设中心	52,964,031.50	41.51
温州市龙湾区永兴街道水潭村股份经济合作社	7,514,285.68	5.89
苍南县飞龙资产经营有限公司	2,033,654.00	1.59
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	1.57
合 计	120,800,124.18	94.68

(3) 账龄超过 1 年的重要预付款项

单位名称	2021 年 6 月 30 日余额	未结算原因
温州市龙湾区温瑞塘河工程建设中心	52,964,031.50	未达结算期
合 计	52,964,031.50	—

4. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	9,396,985,739.05	9,449,663,368.74
合 计	9,396,985,739.05	9,449,663,368.74

(2) 其他应收款

①分类披露

类 别	2021 年 6 月 30 日				
	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	9,488,501,437.09	99.97	92,255,813.05	0.97	9,396,245,624.04
其中：组合 1	8,592,978,703.53	90.54	-	-	8,592,978,703.53
组合 2	895,522,733.56	9.44	92,255,813.05	10.30	803,266,920.51

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,620,974.37	0.03	1,880,859.36	71.76	740,115.01
合 计	9,491,122,411.46	100.00	94,136,672.41	0.99	9,396,985,739.05

(续上表)

类 别	2020 年 12 月 31 日				
	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	9,560,494,565.69	99.98	110,831,196.95	1.16	9,449,663,368.74
其中：组合 1	8,873,113,194.86	92.79	-	-	8,873,113,194.86
组合 2	687,381,370.83	7.19	110,831,196.95	16.12	576,550,173.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,880,859.36	0.02	1,880,859.36	100.00	-
合 计	9,562,375,425.05	100.00	112,712,056.31	1.18	9,449,663,368.74

组合 1 中，应收政府性单位款项

单位名称	2021 年 6 月 30 日			
	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	2,057,780,200.22	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	1,769,120,325.99	-	-	政府性单位，风险小
温州浙南科技城财政局	1,036,635,442.74	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府永中街道办事处	421,429,329.55	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区国有资产管理办公室	304,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州浙南科技城盈信新家园建设开发有限公司	273,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州空港新区管理中心	265,347,094.11	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区土地储备中心	262,700,406.44	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府永兴街道办事处	243,580,174.93	-	-	政府性单位，风险小
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	207,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府海滨街道办事处	201,954,264.72	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府瑶溪街道办事处	195,253,476.78	-	-	政府性单位，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	-	-	政府性单位，风险小
温州科隆开发建设有限	150,591,780.82	-	-	政府性单位，风险小

公司				
温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	103,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州浙南科技城新农村建设开发有限公司	102,547,945.21	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区水利投资开发有限公司	100,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州浙南科技城百川建设开发有限公司	100,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区水利工程建设中心	89,848,260.50	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区城市化建设办公室	69,076,745.32	-	-	政府性单位，风险小
温州浙南科技城科泰建设投资有限公司	65,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府蒲州街道办事处	63,666,072.00	-	-	政府性单位，风险小
温州浙南科技城建设投资集团有限公司	50,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区实验中学	18,838,428.49	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区永昌堡保护修建管理委员会	17,103,202.71	-	-	政府性单位，风险小
温州市住房和城乡建设局	13,276,793.50	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙兴新农村建设有限公司	9,784,000.73	-	-	政府性单位，风险小
其他政府单位	247,090,524.48	-	-	政府性单位，风险小
合 计	8,592,978,703.53	-	-	—

(续上表)

单位名称	2020 年 12 月 31 日			
	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	2,135,791,262.20	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	1,999,791,517.56	-	-	政府性单位，风险小
温州市浙南科技城财政局	1,036,635,442.74	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府永中街道办事处	421,429,329.55	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区国有资产管理办公室	304,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州浙南科技城盈信新家园建设开发有限公司	273,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	207,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州空港新区管理中心	265,347,094.11	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区土地储备中心	262,700,406.44			政府性单位，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	-	-	政府性单位，风险小
温州科隆开发建设有限公司	150,591,780.82			政府性单位，风险小
温州市龙湾区水利投资开发有限公司	120,000,000.00			政府性单位，风险小
温州浙南科技城新农村建设开发有限公司	102,547,945.21			政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府海滨街道办事处	201,954,264.72			政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府瑶溪街道办事处	195,253,476.78	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府状元街道办事处	12,000,000.00			政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府永兴街道办事处	243,580,174.93	-	-	政府性单位，风险小
温州市浙南科技城建设投资集团有限公司	50,000,000.00			政府性单位，风险小
温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	60,000,000.00			政府性单位，风险小
温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	103,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区人民政府蒲州街道办事处	63,666,072.00			政府性单位，风险小
温州市龙湾区水利工程建设中心	89,848,260.50	-	-	政府性单位，风险小
温州市住房和城乡建设局	13,276,793.50			政府性单位，风险小
永昌堡管委会	17,103,202.71			政府性单位，风险小
温州市龙兴新农村建设有限公司	9,784,000.73			政府性单位，风险小
温州市龙湾区城市化建设办公室	69,076,745.32	-	-	政府性单位，风险小
温州空港新区管理委员会	35,000,000.00	-	-	政府性单位，风险小
温州市龙湾区实验中学	18,838,428.49	-	-	政府性单位，风险小
其他政府单位	291,542,762.26	-	-	政府性单位，风险小
合 计	8,873,113,194.86	-	-	—

组合 2 中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2021 年 6 月 30 日		
	其他应收款	坏账准备	计提率(%)
1 年以内	698,748,638.62	34,941,462.86	5.00
1-2 年	116,788,188.91	11,678,818.90	10.00
2-3 年	10,065,240.24	2,013,048.05	20.00
3-4 年	49,853,208.50	24,926,604.25	50.00
4-5 年	6,857,891.53	5,486,313.23	80.00

5 年以上	13,209,565.76	13,209,565.76	100.00
合 计	895,522,733.56	92,255,813.05	10.30

(续上表)

账 龄	2020 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提率(%)
1 年以内	546,260,445.46	27,313,022.28	5.00
1-2 年	10,702,098.60	1,070,209.86	10.00
2-3 年	22,146,683.70	4,429,336.74	20.00
3-4 年	37,805,223.54	18,902,611.77	50.00
4-5 年	56,754,516.16	45,403,612.93	80.00
5 年以上	13,712,403.37	13,712,403.37	100.00
合 计	687,381,370.83	110,831,196.95	16.12

②期末单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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	2,620,974.37	1,880,859.36	1-2 年	71.76	预计无法收回
合 计	2,620,974.37	1,880,859.36	—	71.76	—

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 0.00 元，转回坏账准备金额为 18,575,383.90 元，无收回的坏账准备情况。

④本期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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
往来款	8,204,465,372.38	8,661,645,030.70
拆迁补偿款	776,035,929.70	775,369,954.70
押金及保证金	56,840,769.02	80,500,011.17
代垫款	305,358,495.78	37,788,737.32
其他	148,421,844.58	7,071,691.16
合 计	9,491,122,411.46	9,562,375,425.05

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	2021 年 6 月 30 日余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
温州市龙湾区财政局	往来款	2,057,780,200.22	3 年以内	21.68	-
温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	往来款	1,769,120,325.99	2 年以内	18.64	-
温州市浙南科技城财政局	往来款	1,036,635,442.74	1 年以内	10.92	-
温州市龙湾区人民政府永中街道办事处	往来款	421,429,329.55	2 年以内	4.44	-
温州市龙湾区国有资产管理办公室	往来款	304,000,000.00	2 年以内	3.20	-
合 计	—	5,588,965,298.50	——	37.20	-

⑦期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。

⑧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。

5. 存货

(1) 存货分类

项 目	2021 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程项目	26,894,339,141.36	-	26,894,339,141.36
开发产品	3,129,882,710.99	-	3,129,882,710.99
土地开发和整理	924,305,269.68	-	924,305,269.68
土地使用权	62,551,350.00	-	62,551,350.00
原材料	179,336.86	-	179,336.86
合 计	31,011,257,808.89	-	31,011,257,808.89

(续上表)

项 目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程项目	23,222,944,837.73	-	23,222,944,837.73
开发产品	2,868,143,913.19	-	2,868,143,913.19
土地开发和整理	807,717,957.68	-	807,717,957.68
土地使用权	62,551,350.00	-	62,551,350.00
原材料	130,702.95	-	130,702.95
合 计	26,961,488,761.55	-	26,961,488,761.55

(2) 本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（截至期末账面价值为 213,170,000.00 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

(4) 臻龙集团以蒲州街道 A-04 地块（截至期末账面价值为 352,283,663.79 元）为其在中国农业银行温州状元支行的 290,000,000.00 元长期借款提供抵押担保。

(5) 臻龙集团以状元街道横街村城中村改造二期工程（状元北单元 A-10 地块）、龙湾区状元街道横街村（温州市状蒲片区状元北单元 A-07、A-08 地块）土地及在建工程(地上)（截至期末账面价值为 489,343,431.59 元）为其在中国工商银行温州龙湾支行 400,000,000.00 元长期借款提供抵押担保。

(6) 臻龙集团以温州市国土资源局浙 2018 温州市不动产权第 0112677 号土地及在建工程(地上)（截至期末账面价值为 445,727,956.75 元）为其在中国民生银行温州分行营业部的 720,000,000.00 元长期借款提供抵押担保。

(7) 市域铁路以市域铁路 S1 线龙腾站拆迁安置房工程用地（截至期末账面价值为 187,369,209.90 元）为其在浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司营业部 124,000,000.00 元长期借款提供抵押担保。

(8) 臻龙集团以状元街道横街村城中村改造二期工程（状元北单元 A-10 地 块）、龙湾区状元街道横街村（温州市状蒲片区状元北单元 A-07、A-08 地块）土地及在建工程(地上)（截至期末账面价值为 501,707,450.00 元）为其在中国工商银行温州龙湾支行的 400,000,000.00 元借款提供抵押担保。

(9) 永中新农村以永中新农村 F-04 地块（截至期末账面价值为 684,278,725.81 元）为其在中国农业银行股份有限公司温州龙湾支行的 590,000,000.00 元长期借款提供抵押担保。除此之外期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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
增值税借方余额重分类	151,586,439.16	102,088,103.82
预缴税费	4,832,553.75	985,471.14

其他	58,831.97	42,889.19
合 计	156,477,824.88	103,116,464.15

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	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	-	-	-	4,629,849,202.95	-	4,629,849,202.95
其中：按成本计量的	-	-	-	4,629,849,202.95	-	4,629,849,202.95
合计	-	-	-	4,629,849,202.95	-	4,629,849,202.95

可供出售金融资产 2021 年 6 月 30 日余额较 2020 年 12 月 31 日余额下降 100%，主要系根据新金融准则调整计入其他权益工具投资核算所致。

(2) 按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	2020 年 12 月 31 日			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司	3,573,950,000.00	-	3,573,950,000.00	-
浙江温州沈海高速公路有限公司	545,484,018.40	-	545,484,018.40	-
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	-
温州市信保融资担保有限公司	60,000,000.00	-	60,000,000.00	-
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	-
温州中科永强创业投资合伙企业	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	4,629,849,202.95	-	4,629,849,202.95	-

(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
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司	-	-	-	-	-	-
浙江温州沈海高速公路有限公司	-	-	-	-	-	-

温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	-	-	-	-	-	-
温州市信保融资担保有限公司	-	-	-	-	-	-
温州机场路建设有限公司	-	-	-	-	-	-
温州大罗山投资建设有限公司	-	-	-	-	-	-
温州中科永强创业投资合伙企业	-	-	-	-	-	-
浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司	-	-	-	-	-	-
香港雁荡有限公司	-	-	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-	—	-

8. 长期股权投资

被投资单位	2020 年 12 月 31 日	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
合营企业						
温州市龙湾区浙石油综合能源销售有限公司	86,733,343.18	-	-	-	-	-
联营企业	-					
温州市瓯飞经济开发投资有限公司	360,141,059.81	-	-	-	-	-
温州金丽温高速公路东延线有限公司	308,930,000.00	-	-	-	-	-
苍南玉龙开发建设有 限公司	99,377,636.07	-	-	-	-	-
温州市龙湾区城科浙石油综合能源销售有限公司	15,185,100.00	-	-	-	-	-
合 计	870,367,139.06	-	-	-	-	-

(续上表)

被投资单位	增减变动			2021 年 6 月 30 日	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
合营企业					
温州市龙湾区浙石油综合能源销售有限公司	-	-	-	86,733,343.18	-
联营企业				-	
温州市瓯飞经济开发投资有限公司	-	-	-	360,141,059.81	-
温州金丽温高速公路东延线有限公司	-	-	-	308,930,000.00	-

苍南玉龙开发建设有 限公司	-	-	-	99,377,636.07	-
温州市龙湾区城科浙 石油综合能源销售有 限公司	-	-	-	15,185,100.00	-
合 计	-	-	-	870,367,139.06	-

9. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
非上市权益工具投资	4,629,849,202.95	-
合计	4,629,849,202.95	-

(2) 非交易性权益工具的投资情况

项 目	本期确认的 股利收入	累计利得/ 损失	其他综合收 益转入留存 收益的金额	1. 指定为以公允价值 计量且其变动计入其他 综合收益的原因	2. 其他综合 收益转入留存 收益的原因
温州市龙湾区千宸新农村 建设有限公司	-	-	-	非交易性股权投资	-
浙江温州沈海高速公路有 限公司	-	-	-	非交易性股权投资	-
温州市龙湾一越新农村建 设开发有限公司	-	-	-	非交易性股权投资	-
温州市信保融资担保有限 公司	-	-	-	非交易性股权投资	-
温州机场路建设有限公司	-	-	-	非交易性股权投资	-
温州大罗山投资建设有限 公司	-	-	-	非交易性股权投资	-
温州中科永强创业投资合 伙企业	-	-	-	非交易性股权投资	-
浙江温州龙湾农村商业银行 股份有限公司	-	-	-	非交易性股权投资	-
香港雁荡有限公司	-	-	-	非交易性股权投资	-

10. 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			
1.2020 年 12 月 31 日余额	932,599,984.54	80,912,107.46	1,013,512,092.00

2.本期增加金额	148,820,305.60	21,574,875.26	170,395,180.86
其中：购置	148,820,305.60	21,574,875.26	170,395,180.86
存货转入	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4. 2021 年 6 月 30 日余额	1,081,420,290.14	102,486,982.72	1,183,907,272.86
二、累计折旧或累计摊销			
1. 2020 年 12 月 31 日余额	43,987,352.83	74,872,751.13	118,860,103.96
2.本期增加金额	15,540,681.48	3,947,156.01	19,487,837.49
其中：计提或摊销	15,540,681.48	3,947,156.01	19,487,837.49
3.本期减少金额	-	-	-
4. 2021 年 6 月 30 日余额	59,528,034.31	78,819,907.14	138,347,941.45
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值			
1. 2021 年 6 月 30 日账面价值	1,021,892,255.83	23,667,075.58	1,045,559,331.41
2. 2020 年 12 月 31 日账面价值	888,612,631.71	6,039,356.33	894,651,988.04

(2) 本期无采用公允价值计量模式的投资性房地产。

(3) 截止 2021 年 6 月 30 日，未办妥产权证书的房屋及建筑物账面价值为 484,080,561.89 元。其中主要未办妥产权证书的投资性房地产情况如下：

项 目	2021 年 6 月 30 日账面价值	2020 年 12 月 31 日账面价值
安心公寓一期	484,080,561.89	490,004,897.27
合 计	484,080,561.89	490,004,897.27

(4) 期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。

11. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
固定资产	56,781,110.90	57,364,731.55
固定资产清理		-
合 计	56,781,110.90	57,364,731.55

(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. 2020 年 12 月 31 日余额	91,251,831.54	2,921,903.97	2,259,887.58	17,973,975.70	114,407,598.79
2. 本期增加金额	1,342.00	11,600.00	247,536.81	2,044,971.42	2,305,450.23
其中：购置	1,342.00	11,600.00	247,536.81	2,044,971.42	2,305,450.23
3. 本期减少金额	-	98,195.81	240,400.00	445,344.43	783,940.24
其中：处置或报废	-	98,195.81	240,400.00	445,344.43	783,940.24
4. 2021 年 6 月 30 日余额	91,253,173.54	2,835,308.16	2,267,024.39	19,573,602.69	115,929,108.78
二、累计折旧：					
1. 2020 年 12 月 31 日余额	42,910,227.68	2,161,288.70	1,981,076.82	9,990,274.04	57,042,867.24
2. 本期增加金额	1,395,529.94	89,283.20	88,442.47	1,297,310.89	2,870,566.50
其中：计提	1,395,529.94	89,283.20	88,442.47	1,297,310.89	2,870,566.50
无偿划转增加					
3. 本期减少金额	-	95,244.92	240,400.00	429,790.94	765,435.86
其中：处置或报废	-	95,244.92	240,400.00	429,790.94	765,435.86
4. 2021 年 6 月 30 日余额	44,305,757.62	2,155,326.98	1,829,119.29	10,857,793.99	59,147,997.88
三、减值准备	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-
1. 2021 年 6 月 30 日账面价值	46,947,415.92	679,981.18	437,905.10	8,715,808.70	56,781,110.90
2. 2020 年 12 月 31 日账面价值	48,341,603.86	760,615.27	278,810.76	7,983,701.66	57,364,731.55

②截止 2021 年 6 月 30 日，无暂时闲置的固定资产情况。

③截止 2021 年 6 月 30 日，无通过融资租赁租入和经营租赁租出的固定资产情况。

④截止 2021 年 6 月 30 日，未办妥产权证书的房屋及建筑物账面价值为 9,659,341.37 元。

⑤截止 2021 年 6 月 30 日，无抵押的固定资产情况。

12. 在建工程

(1) 分类列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------

在建工程	902,761,312.10	890,258,643.29
工程物资	-	-
合 计	902,761,312.10	890,258,643.29

(2) 在建工程分类列示

①在建工程情况

项 目	2021 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面净值
温州文昌创客小镇项目	654,996,572.21	-	654,996,572.21
龙湾区海滨围垦造地农业开发工程项目	203,425,391.31	-	203,425,391.31
龙湾区时尚商圈项目工程项目	24,166,256.60	-	24,166,256.60
龙湾区海滨围垦“旱改水”工程项目	20,173,091.98	-	20,173,091.98
合 计	902,761,312.10	-	902,761,312.10

(续上表)

项 目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面净值
温州文昌创客小镇项目	650,381,874.74	-	650,381,874.74
龙湾区海滨围垦造地农业开发工程项目	195,537,419.97	-	195,537,419.97
龙湾区时尚商圈项目工程项目	24,166,256.60	-	24,166,256.60
龙湾区海滨围垦“旱改水”工程项目	20,173,091.98	-	20,173,091.98
合 计	890,258,643.29	-	890,258,643.29

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)	2020 年 12 月 31 日	本期增加金额	转入固定 资产金额	本期其他 减少金额	2021 年 6 月 30 日
温州文昌创客小镇项目	66,000.00	650,381,874.74	4,614,697.47	-	-	654,996,572.21
龙湾区海滨围垦造地农业开发工程项目	20,000.00	195,537,419.97	7,887,971.34	-	-	203,425,391.31
龙湾区时尚商圈项目工程项目	2,500.00	24,166,256.60	-	-	-	24,166,256.60
龙湾区海滨围垦“旱改水”工程项目	3,000.00	20,173,091.98	-	-	-	20,173,091.98
合 计	91,500.00	890,258,643.29	12,502,668.81	-	-	902,761,312.10

(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	99.24	99.00	-	-	-	自筹
龙湾区海滨围垦造地农业开发工程项目	100.00	100.00	-	-	-	自筹
龙湾区时尚商圈项目工程项目	96.67	96.00	-	-	-	自筹
龙湾区海滨围垦“旱改水”工程项目	67.24	67.00	-	-	-	自筹
合 计	—	—	-	-	-	—

(3) 2021 年 6 月 30 日在建工程受限情况见附注五、47 所有权或使用权受限的资产。

13. 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. 2020 年 12 月 31 日余额	19,165,585.95	530,981.00	1,241,608.96	20,938,175.91
2. 本期增加金额	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2021 年 6 月 30 日余额	19,165,585.95	530,981.00	1,241,608.96	20,938,175.91
二、累计摊销				
1. 2020 年 12 月 31 日余额	7,661,658.78	201,772.78	557,991.86	8,421,423.42
2. 本期增加金额	479,021.05	13,274.55	72,345.96	564,641.56
3. 本期减少金额				
4. 2021 年 6 月 30 日余额	8,140,679.83	215,047.33	630,337.82	8,986,064.98
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 2021 年 6 月 30 日账面价值	11,024,906.12	315,933.67	611,271.14	11,952,110.93
2. 2020 年 12 月 31 日账面价值	11,503,927.17	329,208.22	683,617.10	12,516,752.49

(2) 截止 2021 年 6 月 30 日，无未办妥产权证书的土地使用权。

(3) 无形资产 2021 年 6 月 30 日余额中无用于抵押、担保或其他所有权受限的情况。

14. 长期待摊费用

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2021 年 6 月 30 日
托管费	7,442,382.50	-	946,004.69	-	6,496,377.81

装修费	1,468,748.43	727,060.00	606,857.38	-	1,588,951.05
合 计	8,911,130.93	727,060.00	1,552,862.07	-	8,085,328.86

15. 其他非流动资产

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
温州市域铁路龙湾段项目投资	1,398,889,500.00	1,398,889,500.00
预付工程款及其他	2,239,459.82	2,239,459.82
合 计	1,401,128,959.82	1,401,128,959.82

16. 短期借款

(1) 短期借款明细

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
信用借款	20,000,000.00	320,000,000.00
保证借款	20,000,000.00	790,000,000.00
短期借款应付利息	114,583.33	-
合 计	40,114,583.33	1,110,000,000.00

(2) 信用借款情况

序号	借款单位	借款银行	借款金额	借款起始日	借款到期日
1	高新投资	宁波银行龙湾支行	20,000,000.00	2020/9/27	2021/9/24
合 计	—	—	20,000,000.00	—	—

(3) 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
温州民科	标准厂房	宁波银行股份有限公司温州分行	20,000,000.00	2020/8/29	2021/8/30
合 计	—	—	20,000,000.00	—	—

(4) 短期借款 2021 年 6 月 30 日余额较 2020 年 12 月 31 日余额下降 96.39%，主要系本期归还短期借款所致。

17. 应付账款

(1) 按款项性质列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
工程款	192,586,330.51	188,432,071.41

租金	1,112,098.00	1,112,098.00
其他	3,065,010.53	4,555,139.88
合 计	196,763,439.04	194,099,309.29

(2) 本期末无账龄超过 1 年的重要应付账款情况。

18. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
预收购房款	-	1,330,295,478.58
租金	1,369,200.00	25,859,902.35
其他	-	7,000,000.80
合 计	1,369,200.00	1,363,155,381.73

(2) 本期末无账龄超过 1 年的重要预收款项。

19. 合同负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
预收购房款	1,867,803,977.09	-
合 计	1,867,803,977.09	-

20. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
一、短期薪酬	16,338,237.89	45,104,734.76	51,471,473.81	9,971,498.84
二、离职后福利-设定提存计划	57,412.02	1,850,250.80	1,735,771.27	171,891.55
合 计	16,395,649.91	46,954,985.56	53,207,245.08	10,143,390.39

(2) 短期薪酬列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,253,757.06	40,830,575.52	47,210,079.46	9,874,253.12
二、职工福利费		674,229.33	674,229.33	-
三、社会保险费	58,307.66	1,011,254.89	997,903.00	71,659.55
其中：医疗保险费	58,286.34	982,530.53	971,372.48	69,444.39

工伤保险费	21.32	27,233.77	25,039.93	2,215.16
生育保险费	-	1,490.59	1,490.59	-
四、住房公积金	557.00	1,978,618.05	1,979,175.05	-
五、工会经费和职工教育经费	25,616.17	610,056.97	610,086.97	25,586.17
合 计	16,338,237.89	45,104,734.76	51,471,473.81	9,971,498.84

(3) 设定提存计划列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
基本养老保险	54,201.49	1,799,322.35	1,688,941.95	164,581.89
失业保险费	3,210.53	50,928.45	46,829.32	7,309.66
合 计	57,412.02	1,850,250.80	1,735,771.27	171,891.55

21. 应交税费

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
企业所得税	128,799,190.13	144,896,096.45
增值税	128,113,643.11	132,890,709.58
代扣代缴税费	507,270.39	79,121,702.55
城市维护建设税	5,093,960.98	5,226,074.47
土地使用税	2,360,313.02	2,506,969.00
教育费附加	3,974,681.73	4,074,243.82
房产税	795,593.39	10,257.15
个人所得税	80,998.83	124,118.01
其他	14,180.90	624,170.77
合 计	269,739,832.48	369,474,341.80

22. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付利息	-	64,556,632.24
应付股利	-	-
其他应付款	8,066,642,284.77	6,225,472,780.84
合 计	8,066,642,284.77	6,290,029,413.08

(2) 应付利息明细

项 目	2021年6月30日	2020年12月31日
短期及长期借款应付利息	-	4,362,308.96
企业债券利息	-	60,194,323.28
合 计	-	64,556,632.24

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2021年6月30日	2020年12月31日
往来款	6,558,509,181.07	4,903,369,079.89
拆迁补偿款	1,287,158,803.89	1,139,797,907.45
押金及保证金	202,838,729.19	159,804,742.31
其他	18,135,570.62	22,501,051.19
合 计	8,066,642,284.77	6,225,472,780.84

②其他应付款金额前五名单位情况

单位名称	2021年6月30日余额	年限	占其他应付款余额合计数的比例(%)
温州空港建筑工程有限公司	949,323,873.82	1年以内	11.77
温州市文昌创客小镇建设投资有限公司	849,000,000.00	1年以内	10.52
温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	787,160,000.00	2年以内	9.76
温州市龙湾区人民政府状元街道办事处	677,997,624.50	2年以内	8.40
温州市龙湾区臻融投资有限公司	399,899,211.12	1年以内	4.96
合 计	3,663,380,709.44	—	45.41

23. 一年内到期的非流动负债

项 目	2021年6月30日	2020年12月31日
一年内到期的长期借款	978,741,811.00	1,046,432,661.00
一年内到期的长期应付款	199,078,151.31	203,262,520.54
一年内到期的应付债券	330,000,000.00	969,367,263.89
一年内到期的长期借款应付利息	3,601,194.52	-
一年内到期的应付债券应付利息	127,912,526.02	-
合 计	1,639,333,682.85	2,219,062,445.43

24. 其他流动负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
待转销项税额	114,277,878.49	
合 计	114,277,878.49	

25. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
质押借款	801,310,550.00	849,119,700.00
抵押借款	3,947,741,136.77	2,421,940,000.00
保证借款	8,123,345,078.40	6,037,018,369.40
信用借款	4,147,870,900.09	4,548,745,909.09
合 计	17,020,267,665.26	13,856,823,978.49

(2) 质押借款情况（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	2021 年 6 月 30 日余额	其中：一年内到期的长期借款	质押物
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	175,000,000.00	-	质押物：龙湾区海滨街道教新城中村改造二期工程 YBbb06-029 地块工程项目政府购买服务协议下的应收账款 31336 万元；保证人：臻龙集团
海滨新农村	中国建设银行股份有限公司温州龙湾支行	质押	2017/01/19-2027/01/18	254,400,000.00	67,289,450.00	质押物：根据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
永兴新农村	中国农业发展银行温州市分行	质押	2016/05/26-2034/05/19	469,200,000.00	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 块）政府购买协议》向下应收账款，评估价值为 75399 万元；保证人：臻龙集团
合计	—	—	—	898,600,000.00	97,289,450.00	/

(3) 抵押借款情况（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	2021 年 6 月 30 日余额	其中：一年内到期的长期借款	抵押物
臻龙	中国农业银行温	抵押	2019/10/17-2025/12/31	230,000,000.00	-	抵押物：蒲州街道

集团	州状元支行	抵押	2021/2/22-2024/10/16	30,000,000.00	-	A-04 地块、保证人： 高新投资
		抵押	2021/3/31-2024/10/16	30,000,000.00	-	
臻龙集团	中国民生银行温州分行营业部	抵押	2019/7/5-2024/6/25	600,000,000.00	-	抵押物：温州市国土资源局浙 2018 温州市不动产权第 0112677 号
		抵押	2021/1/18-2024/6/25	40,000,000.00	-	
		抵押	2021/4/27-2022/6/20	80,000,000.00	-	
臻龙集团	中国工商银行温州龙湾支行	抵押	2021/6/10-2022/6/3	100,000,000.00	-	抵押物：状元街道横街村城中村改造二期工程（状元北单元 A-10 地 块）
臻龙集团	中国工商银行温州龙湾支行	抵押	2021/4/1-2024/4/2	300,000,000.00	-	抵押物：龙湾区状元街道横街村（温州市状蒲片区状元北单元 A-07、A-08 地块）土地及在建工程(地上)
臻龙集团	绍兴银行温州分行	抵押	2020/1/16-2035/1/16	144,741,136.77	-	抵押物：浙(2019)温州市不动产权 0131952 号
市域铁路	浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司营业部	抵押	2019/7/15-2024/6/25	97,500,000.00	-	抵押物：市域铁路 S1 线龙腾站拆迁安置房工程用地
		抵押	2021/1/22-2024/6/25	2,300,000.00	-	
		抵押	2021/2/4-2024/6/25	8,200,000.00	-	
		抵押	2021/5/14-2024/6/25	16,000,000.00	-	
温州民科	中国民生银行股份有限公司温州龙湾支行	抵押	2020/6/12-2024/10/31	200,000,000.00	-	抵押物：温州民科资产
温州民科	中国民生银行股份有限公司温州龙湾支行	抵押	2021/1/15-2024/10/31	100,000,000.00	-	抵押物：温州民科资产
温州民科	宁波银行股份有限公司温州龙湾小微企业专营支行	抵押	2020/1/2-2021/8/31	30,000,000.00	30,000,000.00	抵押物：温州民科资产；保证人：温州空港建设投资管理有限公司
高新投资	农业银行龙湾支行	抵押	2021/1/1-2024/8/28	210,000,000.00	-	抵押物：浙（2018）温州市不动产权第 0104926 号
高新投资	农业银行龙湾支行	抵押	2019/8/30-2024/9/9	250,000,000.00	-	抵押物：浙（2018）温州市不动产权第 0104926 号
高新投资	民生银行温州分行营业部	抵押	2020/5/22-2022/11/20	300,000,000.00	-	抵押物：浙（2020）温州市不动产权第 0015826 号、地字第浙规证 2018-030300018 号、建字第浙规证 2019-030300009 号、施工许可证 330303201904340101
永中新农村	中国农业银行股份有限公司温州龙湾支行	抵押	2018/12/28-2023/10/08	590,000,000.00	5,000,000.00	抵押物：永中新农村 F-04 地块；保证人：高新投资
永中新农村	中信银行温州龙湾支行	抵押	2021/2/9-2026/2/6	299,000,000.00	-	抵押物：温州市龙湾区永中街道青山村城中村改造项目

永中新农村	中国农业银行温州龙湾支行	抵押	2020/12/25-2026/12/24	325,000,000.00	-	抵押物：龙湾区永中街道沧河村（区块）城中村改造
合计	—	—	—	3,982,741,136.77	35,000,000.00	/

(4) 保证借款情况（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	2021 年 6 月 30 日余额	其中：一年内到期的长期借款	保证人
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
臻龙集团	金华银行温州分行	保证	2019/12/13-2024/12/20	189,000,000.00	9,000,000.00	保证人：温州国控集团
臻龙集团	浙江稠州银行温州龙湾支行	保证	2020/1/15-2022/12/20	25,000,000.00	-	保证人：龙湾交通
臻龙集团	广发银行温州龙湾支行	保证	2020/7/31-2022/9/22	95,000,000.00	-	保证人：高新投资
臻龙集团	杭州银行温州分行	保证	2020/2/13-2024/12/31	166,000,000.00	-	保证人：市域铁路
臻龙集团	杭州银行温州分行	保证	2021/1/8-2024/12/31	174,000,000.00	-	保证人：市域铁路
臻龙集团	建设银行龙湾支行	保证	2020/11/20-2025/5/4	50,000,000.00	-	保证人：高新投资
臻龙集团	建设银行龙湾支行	保证	2021/1/1-2025/9/4	200,000,000.00	-	保证人：高新投资
臻龙集团	建设银行龙湾支行	保证	2021/3/9-2025/9/4	100,000,000.00	-	保证人：高新投资
臻龙集团	建设银行龙湾支行	保证	2021/6/23-2025/5/4	69,000,000.00	-	保证人：高新投资
臻龙集团	福建海峡银行温州分行营业部	保证	2020/10/29-2023/10/29	39,500,000.00	-	保证人：温州市龙融区臻融投资有限公司
臻龙集团	福建海峡银行温州分行营业部	保证	2021/5/6-2024/5/6	35,000,000.00	-	保证人：温州市龙融区臻融投资有限公司
臻龙集团	福建海峡银行温州分行营业部	保证	2021/5/14-2024/5/14	50,000,000.00	-	保证人：温州市龙融区臻融投资有限公司
臻龙集团	温州银行龙湾支行	保证	2020/6/29-2023/7/7	255,000,000.00	5,000,000.00	保证人：城市建设
卫生投资	交通银行	保证	2016/4/29-2023/12/31	159,120,730.40	48,652,361.00	保证人：城市建设
卫生投资	宁波银行龙湾小微企业专营支行	保证	2020/4/29-2023/4/29	50,000,000.00	-	保证人：臻龙集团
卫生投资	温州银行高新区支行	保证	2020/6/11-2024/12/31	120,000,000.00	-	保证人：臻龙集团
市域铁路	民生银行温州支行	保证	2018/2/14-2023/2/14	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	2018/7/16-2023/7/13	250,000,000.00	-	保证人：高新投资
龙湾时尚	温州银行黎明支行	保证	2020/9/25-2022/9/25	198,000,000.00	2,000,000.00	保证人：臻龙集团
龙湾时尚	温州银行黎明支行	保证	2020/11/24-2022/11/24	99,000,000.00	1,000,000.00	保证人：臻龙集团
龙湾时尚	温州银行黎明支行	保证	2021/1/5-2022/9/25	100,000,000.00	-	保证人：臻龙集团
龙湾时尚	温州银行黎明支行	保证	2021/2/2-2022/11/24	100,000,000.00	-	保证人：臻龙集团

状元农投	温州银行高新区支行	保证	2021/2/26-2025/2/24	230,000,000.00	-	保证人：臻龙集团
温州民科	渤海银行股份有限公司温州分行	保证	2019/10/29-2021/10/27	70,000,000.00	70,000,000.00	保证人：高新投资
温州民科	华夏银行股份有限公司温州龙湾支行	保证	2020/4/29-2023/4/15	95,000,000.00	5,000,000.00	保证人：温州空港建设投资管理有限公司
温州民科	中国建设银行股份有限公司温州龙湾支行	保证	2018/10/26-2023/10/25	300,000,000.00	1,250,000.00	保证人：高新投资
温州民科	广发银行股份有限公司温州龙湾支行	保证	2019/12/19-2021/12/18	51,000,000.00	51,000,000.00	保证人：高新投资
温州民科	厦门国际银行股份有限公司福州分行	保证	2020/4/30-2022/4/29	40,000,000.00	15,000,000.00	保证人：高新投资
温州民科	温州银行股份有限公司龙湾支行	保证	2020/3/27-2026/12/27	213,000,000.00	30,000,000.00	保证人：高新投资
温州民科	宁波银行股份有限公司温州分行	保证	2020/9/24-2023/9/18	50,000,000.00	-	保证人：臻龙集团
温州民科	宁波银行股份有限公司温州分行	保证	2020/6/12-2023/6/11	420,000,000.00	-	保证人：高新投资
温州民科	中国农业银行股份有限公司温州龙湾支行	保证	2020/8/3-2025/11/5	35,000,000.00	-	保证人：温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务公司、高新投资
		保证	2021/2/1-2026/2/1	50,000,000.00	-	
温州民科	嘉兴银行	保证	2021/4/19-2024/1/31	50,000,000.00	-	保证人：标准厂房
温州民科	嘉兴银行	保证	2021/4/19-2024/1/31	50,000,000.00	-	保证人：标准厂房
温州民科	嘉兴银行	保证	2021/4/25-2024/4/24	100,000,000.00	-	保证人：标准厂房
标准厂房	温州银行股份有限公司龙湾支行	保证	2021/1/27-2024/6/30	70,000,000.00	-	保证人：温州民科
温州民科	宁波银行股份有限公司温州龙湾小微企业专营支行	保证	2020/1/2-2021/8/31	50,000,000.00	2,000,000.00	保证人：温州空港建设投资管理有限公司
温州民科	中国工商银行股份有限公司温州龙湾支行	保证	2019/6/26-2022/6/10	39,000,000.00	3,000,000.00	保证人：臻龙集团
标准厂房	温州银行股份有限公司龙湾支行	保证	2020/4/27-2022/12/30	100,000,000.00	-	保证人：温州民科
标准厂房	温州龙湾区农村商业银行区府支行	保证	2020/7/30-2023/7/12	140,000,000.00	-	保证人：温州市龙湾民晟新农村建设开发有限公司
高新投资	浙商银行股份有限公司温州分行	保证	2020/9/25-2023/9/25	600,000,000.00	-	保证人：城市建设
智汇物业	宁波银行龙湾支行	保证	2021/3/31-2023/3/30	50,000,000.00	-	保证人：高新投资
高新投资	农业银行龙湾支行	保证	2021/5/18-2037/11/1	350,000,000.00	-	保证人：温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务公司
高新投资	杭州银行温州分行	保证	2021/1/4-2024/6/28	200,000,000.00	-	保证人：温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务公司

高新投资	杭州银行温州分行	保证	2021/1/8-2024/12/28	50,000,000.00	-	保证人:温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务公司
高新投资	杭州银行温州分行	保证	2021/2/5-2024/8/3	50,000,000.00	-	保证人:温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务公司
高新投资	杭州银行温州分行	保证	2021/5/27-2024/12/28	150,000,000.00	-	保证人:温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务公司
高新投资	广发银行股份有限公司温州龙湾支行	保证	2021/1/19-2024/1/20	87,000,000.00	-	保证人:温州空港建设投资管理有限公司
高新投资	广发银行股份有限公司温州龙湾支行	保证	2021/2/1-2024/2/1	10,000,000.00	-	保证人:温州空港建设投资管理有限公司
高新投资	中信银行龙湾支行	保证	2019/6/26-2024/11/5	536,000,000.00	-	保证人:温州民科
高新投资	建行永强支行	保证	2019/3/15-2022/8/25	100,000,000.00	80,000,000.00	保证人:城市建设
高新投资	建设银行	保证	2021/5/25-2036/5/24	123,826,709.00		保证人:温州国控集团
高新投资	绍兴银行股份有限公司温州分行	保证	2020/1/19-2023/1/19	20,000,000.00	-	保证人:温州市龙翔实业发展有限公司
高新投资	福建海峡银行温州分行	保证	2020/5/28-2023/5/28	214,800,000.00	-	保证人:温州空港建设投资管理有限公司
高新投资	温州银行龙湾支行	保证	2020/6/5-2022/6/17	286,000,000.00	160,000,000.00	保证人:城市建设
高新投资	华夏银行龙湾支行	保证	2020/5/27-2023/5/15	98,000,000.00	-	保证人:温州空港建设投资管理有限公司
高新投资	渤海银行温州分行营业部	保证	2019/10/29-2021/10/27	68,600,000.00	68,600,000.00	保证人:温州民科
城市管理	温州银行城西支行	保证	2020/8/27-2023/8/27	95,000,000.00		保证人:温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务公司
鸿龙旅投	兴业银行	保证	2021/6/11-2024/6/10	200,000,000.00		保证人:温州国控集团
城市建设	中国农业发展银行温州市分行	保证	2020/02/05-2022/08/04	50,000,000.00	25,000,000.00	保证人:温州国控集团
永中新农村	陆家嘴国际信托有限公司	保证	2019/08/23-2021/08/23	200,000,000.00	200,000,000.00	保证人:高新投资
永兴新农村	浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司永兴支行	保证	2020/07/13-2023/07/07	100,000,000.00	2,000,000.00	保证人:城市建设
永兴新农村	温州银行股份有限公司鹿城分行	保证	2020/07/02-2023/07/01	97,000,000.00	6,000,000.00	保证人:城市建设
合计	—	—	—	8,907,847,439.4	784,502,361.00	/

(5) 信用借款情况（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	2021 年 6 月 30 日余额	其中：一年内到期的长期借款
本公司	恒丰银行	信用	2021/1/7-2024/1/6	300,000,000.00	30,000,000.00

龙湾城建	上海兴瀚资产管理有限公司	信用	2016/3/31-2024/3/30	450,000,000.00	-
温州民科	中国工商银行股份有限公司温州龙湾支行	信用	2020/6/24-2025/6/10	195,000,000.00	10,000,000.00
高新投资	兴业银行温州龙湾支行	信用	2016/11/17-2026/11/16	1,909,090,900.09	-
高新投资	广发银行股份有限公司温州龙湾支行	信用	2019/8/12-2022/8/8	60,000,000.00	-
高新投资	工商银行	信用	2020/3/12-2025/8/25	630,000,000.00	-
永中新农村	温州市国有金融资本管理有限公司	信用	2016/06/30-2041/06/29	297,930,000.00	10,150,000.00
瑶溪新农村	温州市国有金融资本管理有限公司	信用	2016/10/31-2041/10/30	367,800,000.00	11,800,000.00
合 计	—	—	—	4,209,820,900.09	61,950,000.00

(6) 截止 2021 年 6 月 30 日，长期借款不存在已逾期未偿还的情况。

26. 应付债券

(1) 应付债券

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
17 温高新债	269,488,514.56	269,425,987.59
17 温州民科债	716,628,645.70	716,628,645.70
19 温州高新 MTN001	300,000,000.00	300,000,000.00
20 温州高新 PPN001	746,506,577.18	746,506,577.18
21 温州高新 PPN001	597,260,377.36	-
20 温国控债 01	994,461,481.51	993,867,528.77
21 温国控债 01	993,974,808.22	-
21 臻龙债 01	997,000,000.00	-
合计	5,615,320,404.53	3,026,428,739.24

(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	2020 年 12 月 31 日	本期发行
14 温高新债 01	100	2014.3.21	7 年	600,000,000.00	119,964,399.28	-
14 温高新债 02	100	2014.5.30	7 年	1,200,000,000.00	239,857,615.29	-
17 温高新债	100	2017.9.18	7 年	450,000,000.00	359,425,987.59	-
17 温州民科债	100	2017.7.17	7 年	1,200,000,000.00	1,194,849,341.30	-
18 浙温州高新 ZR001	100	2018.1.11	3 年	279,776,000.00	279,545,249.32	-
19 温州高新 MTN001	100	2019.8.30	3+N 年	300,000,000.00	300,000,000.00	-
20 温州高新 PPN001	100	2020.6.12	3 年	750,000,000.00	746,506,577.18	-
21 温州高新 PPN001	100	2021.1.7	3 年	600,000,000.00	-	600,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2020 年 12 月 31 日	本期发行
20 温国控债 01	100	2020.9.11	7 年	1,000,000,000.00	993,867,528.77	-
21 温国控债 01	100	2021.3.8	7 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00
21 臻龙债 01	100	2021.6.22	7 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00
合 计	—	—	—	8,379,776,000.00	4,234,016,698.73	2,600,000,000.00

(续上表)

债券名称	本期应付利息	溢折价摊销	本期偿还	2021 年 6 月 30 日	一年内到期的应付债券
14 温高新债 01	-	-	119,964,399.28	-	-
14 温高新债 02	-	-	239,857,615.29	-	-
17 温高新债	-	62,526.97	-	359,488,514.56	90,000,000.00
17 温州民科债	-	1,779,304.40	240,000,000.00	956,628,645.70	240,000,000.00
18 浙温州高新 ZR001	-	454,750.68	280,000,000.00	-	-
19 温州高新 MTN001	-	-	-	300,000,000.00	-
20 温州高新 PPN001	-	-	-	746,506,577.18	-
21 温州高新 PPN001	-	-2,739,622.64	-	597,260,377.36	-
20 温国控债 01	-	593,952.74	-	994,461,481.51	-
21 温国控债 01	-	-6,025,191.78	-	993,974,808.22	-
21 臻龙债 01	-	-3,000,000.00	-	997,000,000.00	-
合 计	-	-8,874,279.63	879,822,014.57	5,945,320,404.53	330,000,000.00

27. 长期应付款

(1) 分类列示

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
长期应付款	4,194,751,698.08	3,815,352,593.56
专项应付款	1,979,235,173.04	1,731,987,042.78
合计	6,173,986,871.12	5,547,339,636.34

(2) 长期应付款

①按款项性质列示长期应付款

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
借款	4,194,751,698.08	3,815,352,593.56

合计	4,194,751,698.08	3,815,352,593.56
----	------------------	------------------

②长期应付款明细

贷款单位	2021 年 6 月 30 日 余额	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	720,000,000.00	2016.6.13	2021.6.30	180,000,000.00
华融金融租赁股份有限公司	94,430,744.87	2019.4.26	2024.4.26	19,078,151.31
华融金融租赁股份有限公司	379,399,104.52	2021.1.15	2026.1.15	-
合 计	4,393,829,849.39	—	—	199,078,151.31

(3) 专项应付款

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2021 年 6 月 30 日	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	829,435,594.00	16,410,212.00	-	845,845,806.00	上级拨款
上江安置房项目补助资金	210,903,031.05	83,144,808.88	-	294,047,839.93	上级拨款
上庄 D 级危房货币补偿资金	1,384,881.53	-	-	1,384,881.53	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	24,177,227.80	-	-	24,177,227.80	上级拨款
汤西、双车头安置房项目补助经费	38,656,063.70	13,366,225.24	-	52,022,288.94	上级拨款
旱改水项目专项资金	17,378,407.00	-	-	17,378,407.00	上级拨款
永兴北围垦项目资金	21,146,518.91	-	-	21,146,518.91	上级拨款
江前项目专项资金	88,934,620.28	9,924,931.55	-	98,859,551.83	上级拨款
市级众创社区认定补助经费	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00	上级拨款
下埠村（会展路以西）城中村改造工程	72,848,441.00	-	-	72,848,441.00	上级拨款
下埠农房集聚城中村改造经费	16,564,309.99	-	-	16,564,309.99	上级拨款
汤东城中村改造工程专项资金	366,785,808.23	124,656,075.22	-	491,441,883.45	上级拨款
2020 年新冠肺炎防控应急款	882,002.70	-	254,122.63	627,880.07	上级拨款
城中村改造工作经费	8,995,153.39	-	-	8,995,153.39	上级拨款
特殊建筑物临时安置点建设工程经费	6,794,983.20	-	-	6,794,983.20	上级拨款
合计	1,731,987,042.78	247,502,252.89	254,122.63	1,979,235,173.04	—

28. 其他非流动负债

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
预收租金	77,519,685.12	77,519,685.12
合计	77,519,685.12	77,519,685.12

29. 实收资本

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
温州高新技术产业开发区财政局	526,000,000.00	-	-	526,000,000.00
合计	526,000,000.00	-	-	526,000,000.00

说明：实收资本的形成及变化情况详见“一、公司基本情况”。

30. 资本公积

(1) 按项目列示

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
政府拨入	13,946,728,549.64	973,500,000.00	-	14,150,228,549.64
合计	13,946,728,549.64	973,500,000.00	-	14,150,228,549.64

(2) 本期资本公积增加 973,500,000.00 元，其中：①根据温州市龙湾区财政局关于拨付补贴资金的通知，由于收到资本性投入资金导致增加臻龙集团资本公积 973,500,000.00 元。

31. 盈余公积

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
法定盈余公积	154,251,544.57	-	-	154,251,544.57
合计	154,251,544.57	-	-	154,251,544.57

32. 未分配利润

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度
调整前上期末未分配利润	4,883,595,769.37	4,486,716,590.52
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	4,883,595,769.37	4,486,716,590.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-51,141,517.64	396,879,178.85
减：提取法定盈余公积	-	-
减：应付普通股股利	-	-
减：其他减少	14,596.28	-

期末未分配利润	4,832,439,655.45	4,883,595,769.37
---------	------------------	------------------

33. 营业收入及营业成本

(1) 分类

项目	2021 年 1-6 月		2020 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	430,954,503.19	297,515,310.00	287,057,320.77	296,045,836.46
其他业务	3,074,734.48	562,235.26	26,510,344.03	3,823,569.69
合计	434,029,237.67	298,077,545.26	313,567,664.80	299,869,406.15

(2) 主营业务（分产品）

项目	2021 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本
租赁费收入	117,633,028.48	50,122,166.20
土地开发与整理	114,379,762.35	68,250,000.00
安置房销售收入	109,417,190.78	84,118,982.47
代建工程收入	52,159,350.01	50,722,578.43
管理服务费收入	21,981,460.20	23,291,295.87
检测费	4,298,257.77	1,500.00
设计费收入	62,351.89	6,979.00
放映收入	1,077,720.87	419,236.60
其他收入	9,945,380.84	20,582,571.43
合计	430,954,503.19	297,515,310.00

（续上表）

项目	2020 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本
安置房销售收入	100,891,599.66	167,459,650.35
代建工程收入	127,363,750.37	81,695,384.34
土地开发与整理	-	-
租赁费收入	29,231,451.40	19,903,274.29
管理服务费收入	18,609,871.81	19,006,484.26
检测费	5,929,992.75	3,673,355.08
设计费收入	1,138,633.43	1,265,619.59

放映收入	45,775.47	205,771.26
其他收入	3,846,245.88	2,836,297.29
合计	287,057,320.77	296,045,836.46

34. 税金及附加

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
土地使用税	4,330,280.85	2,824,628.70
房产税	3,539,398.55	116,713.60
城建税	716,031.86	861,784.20
教育费附加	384,087.43	687,779.01
印花税	485,468.37	142,073.89
其他	1,018.43	-
合计	9,456,285.49	4,632,979.40

35. 销售费用

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
销售服务费	526,926.57	400,412.87
其他费用	49,351.89	84,034.12
合计	576,278.46	484,446.99

36. 管理费用

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
职工薪酬	30,994,823.23	28,418,273.80
中介服务费	2,143,969.06	763,179.54
折旧及摊销	3,234,052.07	1,800,841.78
基金托管费	946,004.69	92,610.00
办公费	1,595,412.18	933,840.17
基金管理费	513,695.89	180,000.00
差旅费	34,794.70	17,277.00
租赁费	543,493.99	493,967.04
车辆使用费	-	9,334.60
其他	3,904,490.38	3,749,966.45
合计	43,910,736.19	36,459,290.38

37. 财务费用

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
利息支出	167,571,373.69	83,609,323.40
减：利息收入	19,266,701.81	21,219,344.72
利息净支出	148,304,671.88	62,389,978.68
银行手续费	61,339.13	57,256.88
其他	-	672.85
合计	148,366,011.01	62,447,908.41

38. 其他收益

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助			
直接计入当期损益的政府补助	10,563,983.29	40,716,763.60	与收益相关
合计	10,563,983.29	40,716,763.60	—

39. 投资收益

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	64,000.00	70,000.00
合计	64,000.00	70,000.00

40. 信用减值损失

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
坏账损失	18,591,895.62	-
合计	18,591,895.62	-

41. 资产减值损失

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
坏账损失	-	-34,466,136.43
合计	-	-34,466,136.43

42. 资产处置收益

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
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：	2,559.00	-
其中：固定资产处置利得	2,559.00	-
合计	2,559.00	-

43. 营业外收入**(1) 营业外收入明细**

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
罚款、违约金收入	300,000.00	-
其他	122,765.25	377,574.55
合计	422,765.25	377,574.55

44. 营业外支出

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
捐赠款	-	8,499.00
非流动资产损坏报废损失	72,451.32	-
罚款、滞纳金支出	72,628.45	-
其他	2,561,647.18	136,300.24
合计	2,706,726.95	144,799.24

45. 所得税费用

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
当期所得税费用	12,972,932.36	-300,415.72
递延所得税费用	-	-
合计	12,972,932.36	-300,415.72

46. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-52,392,074.89	-83,472,548.33
加: 资产减值准备	-18,591,895.62	34,466,136.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,332,909.75	2,002,580.31
无形资产和长期待摊费用摊销	2,117,503.63	413,536.59
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)	-2,559.00	-
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	-	-
财务费用 (收益以“-”号填列)	105,509,321.80	-4,128,859.93

投资损失（收益以“—”号填列）	-64,000.00	-70,000.00
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）	-4,049,769,047.34	-2,534,241,106.37
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-1,244,537,126.08	-1,558,438,992.89
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	6,629,309,846.50	3,548,230,502.56
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,393,912,878.75	-595,238,751.63
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	7,409,045,022.02	5,093,064,129.84
减：现金的期初余额	3,499,055,959.46	1,871,660,504.60
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	3,909,989,062.56	3,221,403,625.24

(2) 现金和现金等价物构成情况

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、现金	7,409,045,022.02	5,093,064,129.84
其中：库存现金	38,783.41	28,410.73
可随时用于支付的银行存款	7,409,006,238.61	5,093,035,719.11
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	7,409,045,022.02	5,093,064,129.84

47. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2021 年 6 月 30 日账面价值	受限原因
货币资金-银行存款	18,119,250.00	定期存单质押
货币资金-银行存款	3,034.25	安置房项目专项资金
货币资金-其他货币资金	2,400,000.00	贷款保证金

存货	213,170,000.00	借款抵押
存货	352,283,663.79	借款抵押
存货	489,343,431.59	借款抵押
存货	445,727,956.75	借款抵押
存货	187,369,209.90	借款抵押
存货	684,278,725.81	借款抵押
在建工程	232,948,926.03	借款抵押
合计	2,625,644,198.12	—

注 1：根据海滨新农村与中国农业发展银行温州市分行签订的权利质押合同（编号为 33039901-2016 年温营（质）字 0004 号），海滨新农村以《龙湾区海滨街道教新城中村改造二期工程 YBbb06-029 地块工程项目政府购买服务协议》项下的应收账款为其在中国农业发展银行温州市分行的 175,000,000.00 元长期借款提供质押担保。

注 2：根据海滨新农村与中国建设银行温州龙湾支行签订的的应收账款质押合同（编号为 62872692502017F017），海滨新农村以根据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》项下的全部应收账款为其在中国建设银行温州龙湾支行的 254,400,000.00 元长期借款提供质押担保。

注 3：根据永兴新农村与中国农业发展银行温州市分行签订的权利质押合同（编号为 33039901-2016 年温营（质）字 0003 号），永兴新农村以《永兴街道五溪村搬迁安置一期工程项目（A、B 块）政府购买协议》项下应收账款为其在中国农业发展银行温州市分行的 469,200,000.00 元长期借款提供质押担保。

48. 政府补助

补助项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	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：			
城市棚区改造补助资金	10,360,000.00	35,828,400.00	其他收益
政府补亏	-	4,818,846.50	其他收益
个税及社保返还	4,398.14	-	其他收益
增值税加计抵减	196,905.40	6,184.14	其他收益
退伍军人减免增值税	-	26,069.57	其他收益
其他	2,679.75	37,263.39	其他收益

合计	10,563,983.29	40,716,763.60	—
----	---------------	---------------	---

六、合并范围的变更

无。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 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	-	划转
温州市龙湾交通开发公司	温州市	温州市	交通建设等	-	100	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	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、晒图等	-	100	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	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	划转
温州瑶溪山庄有限公司	温州市	温州市	自有房产出租等	-	54.09	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	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	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	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等	-	100	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	划转
温州市蒲州新农村投资建设有限公司	温州市	温州市	城市建设、基础设施建设等	-	100	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	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	-	60	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	划转
温州市龙湾区农业生产资料公司	温州市	温州市	批发、零售、化肥、农用薄膜、农具	-	100	划转
温州市龙湾区再生资源有限公司	温州市	温州市	回收: 废旧金属、废纸、废塑料	-	100	划转
温州市龙湾区百货公司	温州市	温州市	批发、零售: 纺织品、日用百货	-	100	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	-	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、物业管理等	-	100	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	划转
温州市龙湾区城市管理服务有限公司	温州市	温州市	市政设施维养、道路养护等	-	100	划转
温州市龙湾区鸿龙旅游体育投资开发有限公司	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	划转
温州市龙湾区公路养护工程有限公司	温州市	温州市	承担二级以下公路养护保养、高速公路保养等	-	100	划转
温州市龙湾区文化传媒有限公司	温州市	温州市	宣传策划、广告制作发布广告、网页设计、制作等	-	100	划转
温州智汇物业管理有限公司	温州市	温州市	物业管理、房屋修缮服务、绿化养护服务等	-	100	新设
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	-	划转
温州市龙湾保安公司	温州市	温州市	门卫、巡逻等	-	100	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	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	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	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	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	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	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	划转
温州市龙湾区交通投资有限公司	温州市	温州市	交通基础设施的投资、建设;项目投资等	-	100	划转
温州市龙湾区海洋开发公司	温州市	温州市	批发、零售:渔需品	-	100	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	-	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	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	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	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	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	划转
温州市龙湾水产招待所	温州市	温州市	住宿	-	100	划转

2. 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
温州金丽温高速公路东延线有限公司	温州市	温州市	-	36.17	权益法

八、关联方及关联关系

1. 本公司的实际控制人情况

本公司的实际控制人系温州高新技术产业开发区财政局。

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	龙开棚改参股的企业
温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	龙开棚改参股的企业
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
温州金丽温高速公路东延线有限公司	臻龙集团联营企业
温州市信保融资担保有限公司	城市建设参股的企业
温州大罗山投资建设有限公司	城市建设参股的企业
温州市龙湾区浙石油综合能源销售有限公司	温州民科合营企业
温州市龙湾区城科浙石油综合能源销售有限公司	温州民科联营企业

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
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	100,000,000.00	2020/7/31	2022/7/30	否
城市建设	卫生投资	147,120,730.40	2016/4/29	2023/12/31	否
城市建设	臻龙集团	95,000,000.00	2017/10/19	2023/6/29	否
城市建设	臻龙集团	165,000,000.00	2017/7/21	2023/7/7	否
臻龙集团	永兴新农村	488,400,000.00	2016/5/20	2034/5/19	否
臻龙集团	海滨新农村	185,000,000.00	2016/5/20	2031/5/19	否
臻龙集团	永强围垦	146,752,035.51	2018/3/30	2021/1/22	是
臻龙集团	市域铁路	350,000,000.00	2018/2/14	2023/2/14	否
臻龙集团	龙湾交通	100,000,000.00	2019/3/29	2022/3/28	否
温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	臻龙集团	45,000,000.00	2019/3/13	2021/3/13	是
臻龙集团	温州民科	40,000,000.00	2019/4/16	2022/4/16	否
温州国控集团	臻龙集团	200,000,000.00	2019/12/10	2024/12/20	否
臻龙集团	龙湾城投	350,000,000.00	2016/6/1	2021/6/1	是
臻龙集团	温州空港建设投资管理有限公司	300,000,000.00	2020/1/4	2021/1/4	是
臻龙集团	温州市龙湾区臻融投资有限公司	260,000,000.00	2020/1/19	2023/1/19	否
臻龙集团	温州市龙湾区臻融投资有限公司	210,000,000.00	2020/3/3	2022/12/30	否
臻龙集团	温州市文昌创客小镇建设投资有限公司	256,000,000.00	2020/4/1	2038/4/1	否
臻龙集团	交通运输	35,000,000.00	2020/3/30	2021/3/30	是
臻龙集团	温州市文昌创客小镇建设投资有限公司	480,000,000.00	2020/6/9	2025/6/9	否

臻龙集团	温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	50,000,000.00	2020/7/28	2021/7/28	否
臻龙集团	温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	50,000,000.00	2020/7/28	2021/7/27	否
臻龙集团	温州市文昌创客小镇建设投资有限公司	120,000,000.00	2020/7/30	2023/7/30	否
臻龙集团	卫生投资	70,000,000.00	2020/4/29	2023/4/29	否
臻龙集团	高新投资	340,000,000.00	2020/4/20	2024/4/20	否
臻龙集团	龙湾时尚	300,000,000.00	2020/9/25	2022/9/25	否
臻龙集团	温州市文昌创客小镇建设投资有限公司	300,000,000.00	2020/11/30	2025/11/30	否
臻龙集团	状元新农村	480,000,000.00	2021/2/26	2026/2/26	否
温州民科	高新投资	83,300,000.00	2019/10/29	2021/10/27	否
温州民科	高新投资	300,000,000.00	2019/11/6	2024/1/5	否
温州民科	高新投资	500,000,000.00	2020/12/17	2025/12/17	否
温州民科	臻龙集团	500,000,000.00	2020/9/25	2025/9/25	否
温州国控集团	永强围垦	600,000,000.00	2018/5/16	2021/1/22	是
温州国控集团	高新城建	200,000,000.00	2020/2/5	2022/8/4	否
温州国控集团	鸿龙旅投	150,000,000.00	2020/5/29	2021/5/29	是
城市建设	高新投资	300,000,000.00	2020/10/29	2026/6/3	否
城市建设	臻龙集团	119,000,000.00	2020/5/7	2021/5/7	是
城市建设	高新投资	600,000,000.00	2019/10/17	2023/6/28	否
城市建设	高新投资	100,000,000.00	2019/3/15	2022/8/25	否
城市建设	永兴新农村	99,500,000.00	2020/7/1	2023/7/1	否
高新投资	温州民科	730,000,000.00	2018/10/26	2033/10/25	否
高新投资	永中新农村	200,000,000.00	2019/8/23	2021/8/23	否
城市建设	温州市龙湾区教育投资管理有限公司	47,156,027.85	2017/3/16	2022/12/30	否
高新投资	永中新农村	299,000,000.00	2021/2/9	2026/2/6	否
高新投资	臻龙集团	30,000,000.00	2021/3/31	2024/10/16	否
高新投资	城市管理服务	20,000,000.00	2020/9/27	2021/9/25	否
高新投资	智汇物业	50,000,000.00	2021/3/31	2023/3/29	否
高新投资、温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务公司	温州民科	50,000,000.00	2021/2/1	2026/2/1	否
合计		10,891,228,793.76	—	—	

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	温州市龙湾区财政局	1,115,071,376.92	-	1,115,071,376.92	-
其他应收款	温州市龙湾区财政局	2,057,780,200.22	-	2,135,791,262.20	-
其他应收款	温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	103,000,000.00	-	103,000,000.00	-
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
其他应收款	温州市龙湾区城科浙石油综合能源销售有限公司	1,964,900.00	-	1,964,900.00	-
合 计		3,278,983,377.18	1,166,900.04	3,356,994,439.16	1,166,900.04

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	苍南玉龙开发建设有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	温州机场路建设有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	温州龙跃建设发展有限公司	456,916.06	456,916.06
预收款项	苍南玉龙开发建设有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
合 计		110,956,916.06	110,956,916.06

九、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2021 年 6 月 30 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2021 年 6 月 30 日止，本公司及下属子公司对外担保总额为 3,747,900,000.00 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
臻龙集团	温州市文昌创客小镇建设投资有限公司	256,000,000.00	2020/4/1	2038/4/1	否
臻龙集团	温州市文昌创客小镇建设投资有限公司	480,000,000.00	2020/6/9	2025/6/9	否
臻龙集团	温州市文昌创客小镇建设投资有限公司	120,000,000.00	2020/7/30	2023/7/30	否

臻龙集团	温州市文昌创客小镇建设投资有限公司	300,000,000.00	2020/11/30	2025/11/30	否
臻龙集团	温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	45,000,000.00	2019/3/13	2021/3/12	否
臻龙集团	温州空港建设投资管理有限公司	300,000,000.00	2020/1/4	2021/1/4	否
臻龙集团	温州市龙湾区臻融投资有限公司	260,000,000.00	2020/1/19	2023/1/19	否
臻龙集团	温州市龙湾区臻融投资有限公司	210,000,000.00	2020/3/3	2022/12/30	否
臻龙集团	温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	50,000,000.00	2020/7/28	2021/7/28	否
臻龙集团	温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	50,000,000.00	2020/7/28	2021/7/27	否
臻龙集团	温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	190,000,000.00	2021/3/15	2024/3/5	否
温州民科	温州空港建筑工程有限公司	29,900,000.00	2019/11/8	2022/11/8	否
温州民科	温州空港建筑工程有限公司	95,000,000.00	2020/1/2	2023/1/1	否
温州民科	温州空港建筑工程有限公司	46,000,000.00	2020/3/27	2023/1/21	否
标准厂房	温州空港建筑工程有限公司	46,000,000.00	2020/3/27	2023/1/21	否
温州民科	温州空港建筑工程有限公司	270,000,000.00	2020/10/22	2021/10/22	否
标准厂房	温州空港建设投资管理有限公司	110,000,000.00	2020/8/13	2023/7/26	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	100,000,000.00	2019/2/19	2022/1/17	否
高新投资	温州市龙湾民晟新农村建设开发服务有限公司	120,000,000.00	2020/4/22	2023/4/1	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	2018/7/27	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	20,000,000.00	2019/2/1	2023/5/11	否
高新投资	温州空港建设投资管理有限公司	80,000,000.00	2020/7/27	2022/7/23	否

高新投资	温州空港建设投资管理有限公司	90,000,000.00	2020/8/6	2022/8/3	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	2020/11/26	2025/11/20	否
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	90,000,000.00	2020/9/8	2023/7/30	否
合计		3,747,900,000.00	—	—	—

十、资产负债表日后事项

截至财务报表报出日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

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；截止 2021 年 6 月 30 日，本期已出资 5.26 亿元，公司实际控制人对剩余注册资本 4.74 亿元尚未实缴出资。

截至 2021 年 6 月 30 日止，除上述事项外，本公司无需要披露的其他重要事项。

十二、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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,085,842,672.11	367,308,064.10
合计	1,085,842,672.11	367,308,064.10

(2) 其他应收款

①分类披露

项目	2021 年 6 月 30 日				
	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	1,085,842,672.11	100.00	-	-	1,085,842,672.11
其中：组合 1	1,085,842,672.11	100.00	-	-	1,085,842,672.11
组合 2	-	-	-	-	1,085,842,672.11
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	1,085,842,672.11	100.00	-	-	1,085,842,672.11

(续上表)

项目	2020 年 12 月 31 日				
	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	367,308,064.10	100.00	-	-	367,308,064.10
其中：组合 1	367,308,064.10	100.00	-	-	367,308,064.10
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	367,308,064.10	100.00	-	-	367,308,064.10

②本期无金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况。

本期计提的坏账准备金额为 0.00 元，无收回的坏账准备情况。

④本期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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
往来款	1,085,842,672.11	367,308,064.10
合计	1,085,842,672.11	367,308,064.10

⑥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	2021 年 6 月 30 日 余额	账龄	占其他应收款 2021 年 6 月 30 日余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司	往来款	892,508,303.61	1 年以内	82.19	-
温州市龙湾区水利工	往来款	89,848,260.50	2-5 年	8.27	-

程建设中心					
温州浙南科技城百川建设开发有限公司有限公司	往来款	100,000,000.00	1 年以内	9.21	-
温州市永兴新农村建设投资有限公司	往来款	3,450,000.00	1 年以内	0.32	-
合计	—	1,085,842,672.11	—	99.99	-

⑦期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。

⑧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。

⑨其他应收账款 2021 年 6 月 30 日余额较 2020 年 12 月 31 日余额增加 718,534,608.01 元，主要系本期往来款增加所致。

2.长期股权投资

(1) 长期股权投资账面价值

项目	2021 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	21,239,166,660.77	-	21,239,166,660.77
对联营企业的投资	-	-	-
合计	21,239,166,660.77	-	21,239,166,660.77

(续上表)

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	21,239,166,660.77	-	21,239,166,660.77
对联营企业的投资	-	-	-
合计	21,239,166,660.77	-	21,239,166,660.77

(2) 对子公司投资

被投资单位	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
臻龙集团	5,173,267,354.33	-	-	5,173,267,354.33	-	-
高新投资	7,661,501,389.40	-	-	7,661,501,389.40	-	-
温州民科	3,700,293,038.99	-	-	3,700,293,038.99	-	-

城市建设	4,704,104,878.05	-	-	4,704,104,878.05	-	-
合计	21,239,166,660.77	-	-	21,239,166,660.77	-	-

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：

张永林

会计机构负责人：

姜节

2021 年 8 月 30 日