

温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

审计报告

大信审字[2022]第 2-00328 号



大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing, China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2022]第 2-00328 号

温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



中国 · 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月八日



合并资产负债表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司 2021年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	179,802,222.81	985,900,638.94
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	1,180,893,358.32	706,965,191.97
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	5,328,797.35	11,272,976.48
其他应收款	五、（四）	5,341,255,872.87	4,361,695,209.95
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（五）	6,222,059,900.09	6,700,022,469.18
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		12,929,340,151.44	12,765,856,486.52
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			50,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（六）	28,938,490.14	29,519,029.63
其他权益工具投资	五、（七）	100,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（八）	1,150,453,693.38	1,165,979,075.52
固定资产	五、（九）	362,106,103.54	359,509,016.38
在建工程	五、（十）	707,258,202.06	578,130,944.46
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,348,756,489.12	2,183,138,065.99
资产总计		15,278,096,640.56	14,948,994,552.51

公司负责人

爱李仁印

主管会计工作负责人

爱李仁印

会计机构负责人

2021年12月31日

合并资产负债表（续）

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司 2021年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、（十一）		161,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十二）	46,781,493.13	35,490,469.85
预收款项	五、（十三）	571,087,111.48	581,926,628.68
合同负债			
应付职工薪酬	五、（十四）	5,397.85	5,397.85
应交税费	五、（十五）	46,752,058.84	54,889,731.32
其他应付款	五、（十六）	807,346,090.08	410,559,813.82
其中：应付利息			141,168,246.78
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（十七）	1,389,864,953.07	748,570,347.83
其他流动负债			
流动负债合计		2,861,837,104.45	1,992,942,389.35
非流动负债：			
长期借款	五、（十八）	1,718,105,244.89	1,767,367,023.00
应付债券	五、（十九）	3,841,551,951.62	3,973,142,813.41
租赁负债			
长期应付款	五、（二十）	447,936,653.56	880,367,190.07
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、（二十一）	24,234,900.00	24,234,900.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,031,828,750.07	6,645,111,926.48
负债合计		8,893,665,854.52	8,638,054,315.83
股东权益：			
实收资本	五、（二十二）	884,308,605.00	883,839,695.00
其他权益工具			
资本公积	五、（二十三）	4,417,868,099.87	4,414,170,416.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十四）	98,924,212.81	95,411,814.34
未分配利润	五、（二十五）	983,329,868.36	917,518,311.34
归属于母公司所有者权益合计		6,384,430,786.04	6,310,940,236.68
少数股东权益			
所有者权益合计		6,384,430,786.04	6,310,940,236.68
负债和所有者权益总计		15,278,096,640.56	14,948,994,552.51

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting institution representative.

母公司资产负债表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司 2021年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		91,636,862.49	943,307,791.71
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十、（一）	2,860,890,868.79	2,527,142,455.98
应收款项融资			
预付款项		35,188,910.56	40,973,976.48
其他应收款	十、（二）	4,979,351,279.66	4,209,679,291.16
其中：应收利息			
应收股利			
存货		3,540,612,563.25	3,756,796,348.51
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,507,680,484.75	11,477,899,863.84
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			50,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十、（三）	1,167,991,549.34	1,173,572,088.83
其他权益工具投资		100,000,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,150,453,693.38	1,165,979,075.52
固定资产		362,056,081.98	359,494,130.33
在建工程		579,390,831.34	492,839,661.72
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,359,892,156.04	3,241,884,956.40
资产总计		14,867,572,640.79	14,719,784,820.24

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting institution responsible person.

母公司资产负债表（续）

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司 2021年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		21,883,506.13	11,454,834.85
预收款项		17,731,497.95	39,124,491.50
合同负债			
应付职工薪酬		1,170.44	1,170.44
应交税费		105,290,258.20	114,179,511.04
其他应付款		881,304,122.36	598,824,734.13
其中：应付利息			141,168,246.78
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,389,864,953.07	748,570,347.83
其他流动负债			
流动负债合计		2,416,075,508.15	1,512,155,089.79
非流动负债：			
长期借款		1,582,205,244.89	1,767,367,023.00
应付债券		3,841,551,951.62	3,973,142,813.41
租赁负债			
长期应付款		447,936,653.56	880,367,190.07
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		24,234,900.00	24,234,900.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,895,928,750.07	6,645,111,926.48
负债合计		8,312,004,258.22	8,157,267,016.27
股东权益：			
实收资本		884,308,605.00	883,839,695.00
其他权益工具			
资本公积		4,670,575,290.65	4,711,617,606.78
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		98,924,212.81	95,411,814.34
未分配利润		901,760,274.11	871,648,687.85
所有者权益合计		6,555,568,382.57	6,562,517,803.97
负债和所有者权益总计		14,867,572,640.79	14,719,784,820.24

公司负责人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting institution responsible person.

合并利润表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

2021年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、（二十六）	945,403,154.31	757,653,759.55
减：营业成本	五、（二十六）	850,904,807.44	646,555,778.29
税金及附加	五、（二十七）	22,067,074.19	24,134,989.38
销售费用		8,195.44	169,187.67
管理费用		16,683,643.00	8,914,080.72
研发费用			
财务费用	五、（二十八）	-41,169.05	-1,686,389.08
其中：利息费用		422,100.00	
利息收入		482,912.05	1,696,567.69
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（二十九）	-580,539.49	-480,970.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-580,539.49	-480,970.37
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）	五、（三十）	4,921,442.80	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-222,729.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		60,121,506.60	78,862,413.07
加：营业外收入	五、（三十一）	53,384,271.24	50,819,489.35
减：营业外支出	五、（三十二）	405,575.00	55,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		113,100,202.84	129,626,902.42
减：所得税费用	五、（三十三）	213,598.39	181,179.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		112,886,604.45	129,445,722.74
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		112,886,604.45	129,445,722.74
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		112,886,604.45	129,445,722.74
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		112,886,604.45	129,445,722.74
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		112,886,604.45	129,445,722.74
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：

李仁印

主管会计工作负责人：

李仁印

会计机构负责人：

李仁印

母公司利润表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司 2021年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十、（四）	545,798,270.19	755,788,616.79
减：营业成本	十、（四）	500,550,286.86	644,940,076.72
税金及附加		20,795,410.56	23,841,993.57
销售费用		5,720.19	169,187.67
管理费用		15,423,522.05	7,724,951.78
研发费用			
财务费用		13,673.92	-649,129.53
其中：利息费用			
利息收入		56,220.24	653,545.62
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十、（五）	-580,539.49	-480,970.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-580,539.49	-480,970.37
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）		10,562,529.74	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-244,955.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		18,991,646.86	79,035,610.83
加：营业外收入		53,384,271.23	50,604,293.09
减：营业外支出		405,375.00	55,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		71,970,543.09	129,584,903.92
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		71,970,543.09	129,584,903.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		71,970,543.09	129,584,903.92
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		71,970,543.09	129,584,903.92
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：李爱仁 主管会计工作负责人：李爱仁 会计机构负责人：李爱仁

合并现金流量表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司2021年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		418,206,616.92	655,141,458.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十四）	1,788,093,026.55	1,483,743,432.60
经营活动现金流入小计		2,206,299,643.47	2,138,884,890.68
购买商品、接受劳务支付的现金		46,379,569.84	619,437,035.60
支付给职工以及为职工支付的现金		3,223,248.74	1,905,498.74
支付的各项税费		41,364,436.66	19,590,684.20
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十四）	2,195,798,332.94	3,244,269,232.72
经营活动现金流出小计		2,286,765,588.18	3,885,202,451.26
经营活动产生的现金流量净额		-80,465,944.71	-1,746,317,560.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		252,943,672.04	508,445,598.70
投资支付的现金		50,000,000.00	30,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		302,943,672.04	538,445,598.70
投资活动产生的现金流量净额		-302,943,672.04	-538,445,598.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		468,910.00	
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		1,098,977,983.00	2,596,444,823.00
收到其他与筹资活动有关的现金		39,740,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,139,186,893.00	2,596,444,823.00
偿还债务支付的现金		1,400,875,692.38	867,643,427.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
筹资活动现金流出小计		1,400,875,692.38	867,643,427.81
筹资活动产生的现金流量净额		-261,688,799.38	1,728,801,395.19
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		-645,098,416.13	-555,961,764.09
加：期初现金及现金等价物余额		815,900,638.94	1,371,862,403.03
六、期末现金及现金等价物余额		170,802,222.81	815,900,638.94

公司负责人：

李仁印

主管会计工作负责人：

李仁印

会计机构负责人：

谢江

母公司现金流量表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司2021年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		177,975,609.78	652,371,895.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,001,941,315.27	1,899,818,602.67
经营活动现金流入小计		3,179,916,925.05	2,552,190,498.11
购买商品、接受劳务支付的现金		41,664,088.84	617,602,235.26
支付给职工以及为职工支付的现金		2,957,752.06	1,905,498.74
支付的各项税费		23,074,949.27	17,588,055.82
支付其他与经营活动有关的现金		3,353,859,300.90	3,775,939,420.93
经营活动现金流出小计		3,421,556,091.07	4,413,035,210.75
经营活动产生的现金流量净额		-241,639,166.02	-1,860,844,712.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		123,202,963.82	91,951,622.91
投资支付的现金		50,000,000.00	30,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		173,202,963.82	121,951,622.91
投资活动产生的现金流量净额		-173,202,963.82	-121,951,622.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		468,910.00	
取得借款收到的现金		962,977,983.00	2,434,944,823.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		963,446,893.00	2,434,944,823.00
偿还债务支付的现金		1,239,275,692.38	867,643,427.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,239,275,692.38	867,643,427.81
筹资活动产生的现金流量净额		-275,828,799.38	1,567,301,395.19
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		-690,670,929.22	-415,494,940.36
加：期初现金及现金等价物余额		773,307,791.71	1,188,802,732.07
六、期末现金及现金等价物余额		82,636,862.49	773,307,791.71

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

(Handwritten signature)

合并所有者权益变动表

2021年度

单位：人民币元

编制单位：温州市鹿南经济开发区建设投资有限公司

项 目	本 周									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年期末余额	883,839,695.00		4,414,170,416.00				95,411,811.34	917,518,311.34	6,310,940,236.68	6,310,940,236.68
加：会计政策变更							-3,684,655.84	-36,377,993.12	-42,062,648.96	-42,062,648.96
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	883,839,695.00		4,414,170,416.00				91,727,155.50	879,140,318.22	6,268,877,587.72	6,268,877,587.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	468,910.00		3,697,683.87				7,197,054.31	104,189,550.14	115,553,198.32	115,553,198.32
（一）综合收益总额								112,886,604.45	112,886,604.45	112,886,604.45
（二）所有者投入和减少资本	468,910.00		3,697,683.87						4,166,593.87	4,166,593.87
1.所有者投入的普通股	468,910.00									
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			3,697,683.87						3,697,683.87	3,697,683.87
1.提取盈余公积							7,197,054.31	-8,697,054.31	-1,500,000.00	-1,500,000.00
2.对所有者分配的分配							7,197,054.31	-7,197,054.31		
3.其他								-1,500,000.00	-1,500,000.00	-1,500,000.00
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
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.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	884,308,605.00		4,417,868,099.87				98,924,212.81	983,329,868.36	6,384,430,786.04	6,384,430,786.04

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting institution responsible person.

合并所有者权益变动表

2021年度

单位: 人民币元

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

项	上 期									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益		所有者权益合计
	股本	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	小计	
一、上年期末余额	883,839,695.00		4,376,143,573.28				82,453,323.95	801,472,378.99	6,143,908,971.22	6,143,908,971.22
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	883,839,695.00		4,376,143,573.28				82,453,323.95	801,472,378.99	6,143,908,971.22	6,143,908,971.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			38,026,842.72				12,958,490.39	116,045,932.35	167,031,265.46	167,031,265.46
（一）综合收益总额								129,445,722.74	129,445,722.74	129,445,722.74
（二）所有者投入和减少资本			38,026,842.72						38,026,842.72	38,026,842.72
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			38,026,842.72						38,026,842.72	38,026,842.72
（三）利润分配							12,958,490.39	-13,399,790.39	-411,300.00	38,026,842.72
1.提取盈余公积							12,958,490.39	-12,958,490.39		-411,300.00
2.对所有者的分配								-411,300.00	-411,300.00	-411,300.00
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
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.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	883,839,695.00		4,414,170,416.00				95,411,814.34	917,518,311.34	6,310,940,236.68	6,310,940,236.68

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

W. B. E. B.

母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2021年度

编制单位：温州市瓯江经济开发区建设投资集团有限公司

项 目	本 期								
	股本	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
一、上年期末余额	883,839,695.00		4,711,617,606.78				95,411,814.34	871,648,687.85	6,562,517,803.97
加：会计政策变更							-3,684,655.84	-33,101,902.52	-36,846,558.36
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	883,839,695.00		4,711,617,606.78				91,727,158.50	838,486,785.33	6,525,671,245.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	468,910.00		-41,042,316.13				7,197,054.31	63,273,488.78	70,470,543.09
（一）综合收益总额								71,970,543.09	71,970,543.09
（二）所有者投入和减少资本	468,910.00		-41,042,316.13						
1.所有者投入的普通股	468,910.00								
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			-41,042,316.13						
（三）利润分配							7,197,054.31	-8,697,054.31	-1,500,000.00
1.提取盈余公积							7,197,054.31	-7,197,054.31	
2.对所有者的分配								-1,500,000.00	-1,500,000.00
3.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增股本									
2.盈余公积转增股本									
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.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	884,308,605.00		4,670,575,290.65				98,924,212.81	901,760,274.11	6,555,568,382.57

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

2021年度

单位：人民币元

项 目	股本	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
一、上年期末余额	883,839,695.00		4,678,590,764.06				82,453,323.95	755,463,574.32	6,400,347,357.33
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	883,839,695.00		4,678,590,764.06				82,453,323.95	755,463,574.32	6,400,347,357.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			33,026,842.72				12,958,490.39	116,185,113.53	129,143,603.92
（一）综合收益总额								129,584,903.92	129,584,903.92
（二）所有者投入和减少资本			33,026,842.72						
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			33,026,842.72						
（三）利润分配									
1.提取盈余公积							12,958,490.39	-13,399,790.39	-441,300.00
2.对所有者的分配							12,958,490.39	-12,958,490.39	
3.其他								-441,300.00	-441,300.00
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增股本									
2.盈余公积转增股本									
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.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	883,839,695.00		4,711,617,606.78				95,411,814.34	871,648,687.85	6,562,517,803.97

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2011年9月6日成立, 统一社会信用代码为91330304582658493C。

法定代表人: 李仁爱

注册资金: 884,308,605.00元

住所: 浙江省温州市瓯海区经济开发区东方南路50号温州市国家大学科技园1号楼9楼905室

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

经营范围: 对瓯海经济开发区建设项目投资及管理; 建材销售; 制造、加工眼镜(限下设分支机构经营), 销售眼镜(不含隐形眼镜)、锁具; 物业管理。(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)。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础: 本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营: 公司具有自报告期末起12个月的持续经营能力。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求, 真实、完整地反映了本公司2021年12月31日的财务状况、2021年度的经营成果和现金流量等相关信息。



(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

(三) 营业周期

本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司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。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在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之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本



公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5. 处置子公司的会计处理

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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

(八) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

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) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。

本公司将同时符合下列条件的金融资产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：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地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。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对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，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；不属于前两种情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产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账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。



(1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

(2) 金融负债

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，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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的，由企业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，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②财务担保合同（贷款承诺）负债。财务担保合同（贷款承诺）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《企业会计准则第14号——收入》相关规定所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，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法



如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：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，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，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）之和。

(2) 金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。



(九) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务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。

（2）应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

① 不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

② 包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款

对于包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

（3）其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收



款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：账龄组合

2. 预期信用损失的会计处理方法

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，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（十）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商品、库存土地、库存房产等。主要包括库存土地、库存房产、低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

对于房地产行业，房地产开发成本按销售面积和单位成本结转开发产品；对于工程施工行业，工程施工成本按完工百分比法结转成本；对于其他行业，存货发出时，采用移动加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

（十一）合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。



对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产，本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

2. 合同负债

本公司将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。

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当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；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 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。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投



资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十三) 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20—40	5.00	2.38—4.75
机器设备	5—10	5.00	9.50—19.00
运输设备	3—5	5.00	19.00—31.67
电子及其他设备	3—5	5.00	19.00—31.67

(十五) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能



够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或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，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照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进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十七) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。



2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(十八) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十九) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十) 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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司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，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。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。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。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，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。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，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：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

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，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十一)收入

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或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。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。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律法规规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客



户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

1. 销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司转让商品的履约义务不满足在某一时段内履行的三个条件，所以本公司通常在综合考虑了取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品等因素的基础上，在以下时点确认收入：

①公司将货物发出，购货方经安装检验无误后，收入金额已经确认，并已收讫货款或预计可收回货款，成本能够可靠计量；②公司将货物发出，购货方经检验签收无误后，收入金额已经确认，并已收讫货款或预计可收回货款，成本能够可靠计量。

2. 可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在现金折扣和价保等，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格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。

3. 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，本公司按照实际发生的损失确认销售费用。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。

(二十二) 合同成本

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

本公司为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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）、明确由用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。

本公司将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的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但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的该资产在转回日的账面价值。

（二十三）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关



的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得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的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十五) 租赁

1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。



(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：①租赁负债的初始计量金额；②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；③承租人发生的初始直接费用；④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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

(2) 租赁负债

租赁负债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：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④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；⑤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。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算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。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算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。

2. 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁会计处理



本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

(2) 融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

(二十六) 主要会计政策变更的说明

1. 会计政策变更及依据

(1) 财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(上述四项准则统称“新金融工具准则”)。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行调整。

新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的贷款和应收款项、可供出售金融资产、持有至到期投资三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下，本公司具体会计政策见附注三、(八)(九)。

(2) 财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”)。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整。

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》(统称“原收入准则”)。在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”，并针对特定交易或事项提供了更多的指引，在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准，具体收入确认和计量的会计政策参见附注三、(二十一)。

(3) 财政部于 2018 年发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行



调整，具体会计政策见附注三、（二十五）。对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。本公司根据首次执行的累计影响数，调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

2. 会计政策变更的影响

（1）执行新金融工具准则的影响

合并报表项目	2020年12月31日	新准则影响金额	2021年1月1日
资产：			
应收账款	706,965,191.97	-2,262,820.14	704,702,371.83
其他应收款	4,361,695,209.95	-39,799,828.82	4,321,895,381.13
可供出售金融资产	50,000,000.00	-50,000,000.00	
其他权益工具投资		50,000,000.00	50,000,000.00
负债：			
其他应付款	410,559,813.82	-141,168,246.78	269,391,567.04
长期借款	1,767,367,023.00	9,789,080.11	1,777,156,103.11
应付债券	3,973,142,813.41	131,379,166.67	4,104,521,980.08
所有者权益：			
盈余公积	95,411,814.34	-3,684,655.84	91,727,158.50
未分配利润	917,518,311.34	-38,377,993.12	879,140,318.22

母公司报表项目	2020年12月31日	新准则影响金额	2021年1月1日
资产：			
应收账款	2,527,142,455.98	-2,254,579.30	2,524,887,876.68
其他应收款	4,209,679,291.16	-34,591,979.06	4,175,087,312.10
可供出售金融资产	50,000,000.00	-50,000,000.00	
其他权益工具投资		50,000,000.00	50,000,000.00
负债：			
其他应付款	598,824,734.13	-141,168,246.78	457,656,487.35
长期借款	1,767,367,023.00	9,789,080.11	1,777,156,103.11
应付债券	3,973,142,813.41	131,379,166.67	4,104,521,980.08
所有者权益：			
盈余公积	95,411,814.34	-3,684,655.84	91,727,158.50
未分配利润	871,648,687.85	-33,161,902.52	838,486,785.33



四、税项

(一)主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二)重要税收优惠及批文

根据温州市瓯海区财政局《关于对温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司财政性资金不予征税的函复》，公司对于收到的基础设施建设收入未计征企业所得税。

五、合并财务报表重要项目注释

(一)货币资金

项 目	期末余额	期初余额
银行存款	170,802,222.81	815,900,638.94
其他货币资金	9,000,000.00	170,000,000.00
合 计	179,802,222.81	985,900,638.94

1、其他货币资金明细

项 目	期末余额	期初余额
定期存单	9,000,000.00	170,000,000.00
合 计	9,000,000.00	170,000,000.00

(二)应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	844,223,283.79	120,173,435.98
1 至 2 年	8,861,940.20	241,319,791.06
2 至 3 年	34,248.76	345,723,199.12
3 至 4 年	332,150,684.14	
减：坏账准备	4,376,798.57	2,514,054.33
合 计	1,180,893,358.32	704,702,371.83



2. 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	1,136,604,510.05	95.89		
按组合计提坏账准备的应收账款	48,665,646.84	4.11	4,376,798.57	8.99
其中：账龄组合	48,665,646.84	4.11	4,376,798.57	8.99
合 计	1,185,270,156.89	100.00	4,376,798.57	0.37

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	656,969,588.36	92.90		
按组合计提坏账准备的应收账款	50,246,837.80	7.10	2,514,054.33	5.00
其中：账龄组合	50,246,837.80	7.10	2,514,054.33	5.00
合 计	707,216,426.16	100.00	2,514,054.33	0.36

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
温州市瓯海区财政局	1,136,604,510.05		1年以内、3-4年		关联方不计提坏账
合 计	1,136,604,510.05		—		—

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

①账龄组合（新金融工具准则适用）

账 龄	期末余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	9,829,571.30	5.00	491,478.57
1至2年	38,801,826.78	10.00	3,880,182.68
2至3年	34,248.76	15.00	5,137.32
合 计	48,665,646.84	8.99	4,376,798.57

②账龄组合（原金融工具准则适用）

账 龄	期初金额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	50,212,589.04	0.50	251,062.95
1至2年	34,248.76	0.50	171.24



账 龄	期初金额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
合 计	50,246,837.80	0.50	251,234.19

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
温州市瓯海区财政局	1,136,604,510.05	95.89	
温州市大学科技园发展有限公司	47,478,351.46	4.01	4,290,569.15
尚鸿嘉品物业集团有限责任公司	520,430.00	0.04	26,021.50
浙江立标科技有限公司	157,636.80	0.01	15,763.68
温州明珠之星酒店管理有限公司	148,720.00	0.01	7,436.00
合 计	1,184,909,648.31	99.97	4,339,790.33

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,711,534.01	69.65	9,120,718.03	80.91
1 至 2 年	205,647.89	3.86	1,117,206.45	9.91
2 至 3 年	1,007,509.45	18.91	556,946.00	4.94
3 年以上	404,106.00	7.58	478,106.00	4.24
合 计	5,328,797.35	100.00	11,272,976.48	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的大额预付款项情况

单 位	期末余额	账龄	未结算原因
浙江瓯海铁路投资集团有限公司	1,000,000.00	2-3 年	项目未结算
合 计	1,000,000.00	—	—

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合 计数的比例(%)
浙江瓯海铁路投资集团有限公司	1,000,000.00	18.77
温州市公用事业投资集团有限公司工程分公司	396,106.00	7.43
温州现代菜篮子商业管理有限公司	345,044.86	6.48
温州市瓯海区人民法院	279,297.34	5.24
温州民建贸易有限公司	269,004.70	5.05



单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合 计数的比例(%)
合 计	2,289,452.90	42.96

(四)其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款项	5,375,066,211.64	4,362,489,906.94
减：坏账准备	33,810,338.77	40,594,525.81
合 计	5,341,255,872.87	4,321,895,381.13

1.其他应收款项

(1)按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	5,290,221,464.97	4,277,153,391.36
保证金及其他	84,844,746.67	85,336,515.58
减：坏账准备	33,810,338.77	40,594,525.81
合 计	5,341,255,872.87	4,321,895,381.13

(2)按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,904,308,633.02	2,710,540,099.99
1至2年	1,872,800,931.91	1,455,544,243.03
2至3年	1,410,541,385.16	857,229.77
3至4年	730,229.77	144,465,837.48
4至5年	144,443,287.48	15,263,769.90
5年以上	42,241,744.30	35,818,726.77
减：坏账准备	33,810,338.77	40,594,525.81
合 计	5,341,255,872.87	4,321,895,381.13

(3)坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来12个月预 期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2021年1月1日余额	40,594,525.81			40,594,525.81
本期计提	-6,784,187.04			-6,784,187.04
2021年12月31日余额	33,810,338.77			33,810,338.77



(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
浙江瓯海城市建设投资集团有限公司	往来款	3,862,713,713.14	1年以内、1-2年、2-3年	71.86	
温州市瓯海区财政局	往来款	866,215,421.34	1年以内	16.12	
温州市茶山新农村建设投资有限公司	往来款	184,000,000.00	1年以内	3.42	
温州市瓯海区交通工程建设办公室	往来款	159,615,441.32	1-2年、2-3年	2.97	
温州市瓯海区现代商贸业开发建设办公室	往来款	104,361,335.10	4-5年	1.94	
合 计	—	5,176,905,910.90	—	96.31	

(五) 存货

1. 存货的分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
代建项目成本	5,428,491,160.09		5,428,491,160.09	5,906,453,729.18		5,906,453,729.18
土地整理成本	793,568,740.00		793,568,740.00	793,568,740.00		793,568,740.00
合 计	6,222,059,900.09		6,222,059,900.09	6,700,022,469.18		6,700,022,469.18



(六) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、联营企业									
温州九派博士眼镜视光产业股权投资合伙企业(有限合伙)	29,519,029.63			-560,539.49					
合 计	29,519,029.63			-560,539.49					
								28,938,490.14	
								28,938,490.14	



2021年1月1日—2021年12月31日

(七) 其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益原因
温州长三角经济产融发展有限公司	100,000,000.00	50,000,000.00					非交易目的	
合 计	100,000,000.00	50,000,000.00						

(八) 投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,266,618,241.51	8,671,800.00	1,275,290,041.51
2. 本期增加金额	12,064,700.00		12,064,700.00
(1) 固定资产转入	12,064,700.00		12,064,700.00
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	1,278,682,941.51	8,671,800.00	1,287,354,741.51
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	107,419,709.57	1,891,256.42	109,310,965.99
2. 本期增加金额	27,408,496.47	181,585.67	27,590,082.14
(1) 计提或摊销	27,408,496.47	181,585.67	27,590,082.14
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	135,014,447.76	1,886,600.36	136,901,048.13
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,143,668,493.75	6,785,199.64	1,150,453,693.38
2. 期初账面价值	1,159,198,531.94	6,780,543.58	1,165,979,075.52

(九) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	416,145,470.38	403,238,568.67



类 别	期末余额	期初余额
减：累计折旧	54,039,366.84	43,729,552.29
合 计	362,106,103.54	359,509,016.38

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋建筑	运输工具	其他	合 计
一、账面原值				
1.期初余额	398,672,382.21	129,822.00	4,436,364.46	403,238,568.67
2.本期增加金额	12,628,048.68		235,047.72	12,863,096.40
(1) 购置	12,628,048.68		235,047.72	12,863,096.40
3.本期减少金额				
4.期末余额	411,300,430.89	129,822.00	4,715,217.49	416,145,470.38
二、累计折旧				
1.期初余额	40,722,378.97	123,330.90	2,883,842.42	43,729,552.29
2.本期增加金额	9,737,755.15		572,059.40	10,309,814.55
(1) 计提	9,737,755.15		572,059.40	10,309,814.55
3.本期减少金额				
4.期末余额	50,960,258.75	123,330.90	2,955,777.18	54,039,366.84
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	360,340,172.14	6,491.10	1,759,440.31	362,106,103.54
2.期初账面价值	357,950,003.24	6,491.10	1,552,522.04	359,509,016.38

(十) 在建工程

类 别	期末余额	期初余额
在建工程项目	707,258,202.06	578,130,944.46
减：减值准备		
合 计	707,258,202.06	578,130,944.46



(1) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	期初余额	本期增加	其他减少	期末余额	工程进度	资金来源
郭溪高新技术产业园	326,717,989.26	31,128,260.94		357,846,250.20	主体工程已完工	自筹资金
郭溪梅园西湖小微园	93,610,338.64	72,251,955.16		165,862,293.80	工程施工阶段	自筹资金
泰恒光学厂房	72,179,258.36		16,829,046.48	55,350,211.88	工程施工阶段	自筹资金
蓝领公寓	85,291,282.74	42,576,087.98		127,867,370.72	工程施工阶段	自筹资金
合 计	577,798,869.00	145,956,304.08	16,829,046.48	706,926,126.60	—	—

(十一) 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		161,500,000.00
合 计		161,500,000.00

(十二) 应付账款

1. 按账龄分类

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	16,722,714.28	4,763,053.00
1 年以上	30,058,778.85	30,727,416.85
合 计	46,781,493.13	35,490,469.85

2. 账龄超过 1 年的大额应付账款

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
浙江广宏建设有限公司	21,948,429.00	项目未结算
合 计	21,948,429.00	—

(十三) 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	43,955,067.84	115,692,263.50
1 年以上	527,132,043.64	466,234,365.18
合 计	571,087,111.48	581,926,628.68

注：预收超过一年以上主要系预收安置房款，项目尚未完工决算。



(十四)应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬		2,937,806.63	2,937,806.63	
离职后福利-设定提存计划	5,397.85	285,442.11	285,442.11	5,397.85
合 计	5,397.85	3,223,248.74	3,223,248.74	5,397.85

2. 短期职工薪酬情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		2,196,897.35	2,196,897.35	
职工福利费		254,344.94	254,344.94	
社会保险费		113,606.34	113,606.34	
其中：医疗保险费		109,567.42	109,567.42	
工伤保险费		4,038.92	4,038.92	
住房公积金		253,918.00	253,918.00	
工会经费和职工教育经费		119,040.00	119,040.00	
合 计		2,937,806.63	2,937,806.63	

3. 设定提存计划情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	5,047.13	275,598.68	275,598.68	5,047.13
失业保险费	350.72	9,843.43	9,843.43	350.72
合 计	5,397.85	285,442.11	285,442.11	5,397.85

(十五)应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	10,989,741.87	16,686,629.87
城市维护建设税	8,086,872.88	7,505,779.99
教育费附加	4,028,857.30	3,782,143.18
地方教育发展费	2,548,159.11	2,379,736.11
房产税	18,325,325.90	21,845,424.14
其他税费	2,773,101.78	2,690,018.03
合 计	46,752,058.84	54,889,731.32



(十六) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		141,168,246.78
其他应付款项	807,346,090.08	269,391,567.04
合 计	807,346,090.08	410,559,813.82

1. 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
长期借款利息		9,789,080.11
企业债券利息		131,379,166.67

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

项 目	期末余额	期初余额
往来款	705,080,036.04	175,478,789.51
保证金	94,517,345.11	92,749,403.74
其他	7,748,708.93	1,163,373.79
合 计	807,346,090.08	269,391,567.04

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
浙江德信置业有限公司	30,000,000.00	保证金
路港集团有限公司	14,000,194.21	保证金
合 计	44,000,194.21	—

(十七) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	815,749,761.11	248,150,000.00
一年内到期的应付债券	300,000,000.00	
一年内到期的长期应付款	274,115,191.96	500,420,347.83
合 计	1,389,864,953.07	748,570,347.83

(1) 一年内到期的长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	794,569,761.11	226,950,000.00
抵押借款	20,980,000.00	11,000,000.00



借款条件	期末余额	期初余额
质押借款	200,000.00	
信用借款		200,000.00
抵押保证借款		10,000,000.00
合 计	815,749,761.11	248,150,000.00

(十八) 长期借款

1. 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
信用借款		9,800,000.00
抵押保证借款	301,325,006.00	248,607,023.00
保证借款	1,179,630,238.89	1,360,450,000.00
抵押借款	137,550,000.00	148,510,000.00
质押借款	99,600,000.00	
合 计	1,718,105,244.89	1,767,367,023.00

注：1、公司由温州市瓯海新城建设集团有限公司提供担保、以浙(2017)温州市不动产权第0131668号作为抵押取得长期借款17,574.00万元；公司由温州市瓯海新城建设集团有限公司提供担保、以浙(2018)温州市不动产权第0076685号作为抵押取得长期借款1,900.00万元；公司由温州市瓯海新城建设集团有限公司提供担保、以浙(2020)温州市不动产权第0047001号权证房产作为抵押取得长期借款10,658.5006万元；

2、公司由浙江瓯海城市建设投资集团有限公司提供担保取得长期借款39,573.023889万元；由温州市瓯海新城建设集团有限公司提供担保取得长期借款15,000.00万元；由温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司提供担保取得长期借款8,900.00万元；由浙江瓯海铁路投资集团有限公司提供担保取得长期借款11,500.00万元；由温州市瓯海科创集团有限公司提供担保取得长期借款29,400.00万元；子公司由公司提供担保取得长期借款13,590.00万元；

3、公司以浙(2020)温州市不动产权第0046191号、浙(2020)温州市不动产权第0046190号房产作为抵押取得长期借款13,755.00万元；

4、公司以定期存单作为质押取得长期借款9,960.00万元。

(十九) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
19 瓯海经投债	1,273,127,307.83	1,540,792,325.23
19 瓯经 01	1,493,006,078.09	1,490,808,576.19
20 瓯经 01	944,039,399.03	941,541,911.99
应付债券利息	131,379,166.67	
合 计	3,841,551,951.62	3,973,142,813.41



1. 应付债券的增减变动

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额(万元)	期初余额	按面值计提利息	溢折价摊销	一年内到期(万元)	期末余额
19 瓯海经投债	2019/3/11	7 年	150,000.00	1,540,792,325.23	61,312,500.00	32,334,982.60	30,000.00	1,273,127,307.83
19 瓯经 01	2019/11/1	5 年	150,000.00	1,490,808,576.19	15,250,000.00	2,197,501.90		1,493,006,078.09
20 瓯经 01	2020/2/18	5 年	100,000.00	941,541,911.99	54,816,666.67	2,497,487.04		944,039,399.03
合 计	—	—	400,000.00	3,973,142,813.41	131,379,166.67	37,029,971.54	30,000.00	3,710,172,784.95

(二十) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
融资借款	447,936,653.56	880,367,190.07
合 计	447,936,653.56	880,367,190.07

(二十一) 递延收益

1. 递延收益按类别列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
与资产相关的政府补助	24,234,900.00			24,234,900.00	取得政府补助
合 计	24,234,900.00			24,234,900.00	—

2. 政府补助项目情况

项 目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
郭溪高新技术产业园 F6-3、F6-4 地块补偿	24,234,900.00				24,234,900.00	与资产相关
合 计	24,234,900.00				24,234,900.00	—

(二十二) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
温州市瓯海区国有资产管理办公室	883,839,695.00	100.00	468,910.00		884,308,605.00	100.00
合 计	883,839,695.00	100.00	468,910.00		884,308,605.00	100.00



(二十三) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	4,414,170,416.00	39,740,000.00	36,042,316.13	4,417,868,099.87
合 计	4,414,170,416.00	39,740,000.00	36,042,316.13	4,417,868,099.87

注：本期由区财政局无偿拨入增加资本公积 39,740,000.00 元，无偿划拨资产减少资本公积 36,042,316.13 元。

(二十四) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	91,727,158.50	7,197,054.31		98,924,212.81
合 计	91,727,158.50	7,197,054.31		98,924,212.81

注：由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初法定盈余公积-3,684,655.84 元。

(二十五) 未分配利润

项 目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	917,518,311.34	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-38,377,993.12	
调整后期初未分配利润	879,140,318.22	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	112,886,604.45	
减：提取法定盈余公积	7,197,054.31	10%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	1,500,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	983,329,868.36	

注：由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润-38,377,993.12 元。

(二十六) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按主要类别分类

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
代建收入	797,506,085.74	701,033,575.37	601,022,080.38	528,899,430.73
其他收入	147,897,068.57	149,871,232.07	156,631,679.17	117,656,347.56
合 计	945,403,154.31	850,904,807.44	757,653,759.55	646,555,778.29



(二十七)税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市建设税	1,142,846.92	947,155.10
教育费附加	489,791.54	405,819.78
地方教育费附加	326,527.69	270,546.50
印花税	1,385,732.12	139,154.20
房产税	18,137,172.76	21,656,971.00
土地使用税	585,003.15	715,342.80
合 计	22,067,074.19	24,134,989.38

(二十八)财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	422,100.00	
减：利息收入	482,912.05	1,696,567.69
手续费支出	19,643.00	10,178.61
合 计	-41,169.05	-1,686,389.08

(二十九)投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-580,539.49	-480,970.37
合 计	-580,539.49	-480,970.37

(三十)信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-1,862,744.24	
其他应收款信用减值损失	6,784,187.04	
合 计	4,921,442.80	

(三十一)营业外收入

1. 营业外收入分项列示

项 目	本期发生额	上期发生额
与日常活动无关的政府补助	52,599,805.11	50,316,222.18



2021年1月1日—2021年12月31日

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	784,466.13	503,267.17
合 计	53,384,271.24	50,819,489.35

2. 计入营业外收入的政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	52,599,805.11	50,316,222.18
合 计	52,599,805.11	50,316,222.18

(三十二) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	100,000.00	
其他	305,575.00	55,000.00
合 计	405,575.00	55,000.00

(三十三) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	213,598.39	181,179.68
合 计	213,598.39	181,179.68

(三十四) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	1,788,093,026.55	1,483,743,432.60
其中：收到财政补助	52,599,805.11	50,316,222.18
收到银行利息	482,912.05	1,696,567.69
往来款	1,735,010,309.39	1,431,730,642.73
支付其他与经营活动有关的现金	2,195,798,332.94	3,244,269,232.72
其中：期间费用	2,642,745.71	2,766,324.24
往来款	2,193,155,587.23	3,241,502,908.48



(三十五) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	112,886,604.45	129,445,722.74
加：资产减值准备		222,729.13
信用减值损失	-4,921,442.80	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	37,899,896.69	37,609,001.63
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	422,100.00	
投资损失（收益以“-”号填列）	580,539.49	
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）	-477,962,569.09	-16,598,172.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,484,885,856.30	-1,843,919,199.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,735,314,782.85	-53,077,642.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-80,465,944.71	-1,746,317,560.58
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		
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	170,802,222.81	815,900,638.94
减：现金的期初余额	815,900,638.94	1,371,862,403.03
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	-645,098,416.13	-555,961,764.09



2. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	170,802,222.81	815,900,638.94
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	170,802,222.81	815,900,638.94
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	170,802,222.81	815,900,638.94

(三十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	9,000,000.00	借款质押
投资性房地产	200,054,585.71	借款质押
在建工程	87,427,620.00	借款质押
合 计	296,482,205.71	--

六、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地址	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
温州市瓯海区标准厂房建设服务有限公司	浙江省温州市瓯海经济开发区梧慈路 517 号六层 601 室	温州市	自有厂房出租、招商引资咨询、经济信息咨询等	100.00		划投
温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司	浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 (第 15 层)	温州市	房地产开发与经营；建设项目投资和管理	100.00		划投
温州市新龙商贸业建设投资有限公司	温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 (1507 室)	温州市	对商贸业改造项目的投资及管理	100.00		划投
温州市瓯海经济开发区物业管理有限公司	浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 711 室	温州市	楼宇 (多层、高层) 管理、物业修缮、物业服务管理、绿化管理、物业保险管理、物业租赁代理等	100.00		投资设立
温州市瓯海经济开发区广告传媒有限公司	浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 705 室	温州市	设计、制作、代理发布国内各类广告等	100.00		投资设立
温州市瓯海经济开发区建设有限公司	温州市瓯海经济开发区梧慈路 517 号	温州市	房地产业	100.00		划投

七、关联方关系及其交易

(一) 本公司的实际控制人为温州市瓯海区国有资产管理办公室。



(二) 本公司子公司的情况

详见附注“六、在其他主体中的权益”。

(三) 关联交易情况

公司内部关联交易已全部抵销，不存在需要披露的其他重大关联交易。

八、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

公司不存在需要披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截止到2021年12月31日，公司的或有事项为对外提供担保，具体如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 性质	担保是否已经 履行完毕
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	温州市瓯海建设集团有限公司	235,500.00	保证	否
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	温州市瓯海新城建设集团有限公司	97,015.46	保证	否
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	温州市瓯海旅游投资集团有限公司	25,100.00	保证	否
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	温州市瓯海海洋休闲旅游开发建设投资有限公司	1,000.00	保证	否
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	浙江瓯海铁路投资集团有限公司	57,000.00	保证	否
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	温州高铁新城置业有限公司	10,000.00	保证	否
合 计		425,615.46	—	—

九、资产负债表日后事项

公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	442,334,040.70	113,347,109.56
1至2年	8,861,940.20	34,248.76
2至3年	34,248.76	1,723,918,217.02
3至4年	1,723,918,217.02	690,093,199.18
4至5年	690,093,199.18	



账 龄	期末余额	期初余额
减：坏账准备	4,350,777.07	2,254,579.30
合 计	2,860,890,868.79	2,524,887,876.68

2. 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	2,817,096,429.02	98.32		
按组合计提坏账准备的应收账款	48,145,216.84	1.68	4,350,777.07	9.04
其中：账龄组合	48,145,216.84	1.68	4,350,777.07	9.04
合 计	2,865,241,645.86	100.00	4,350,777.07	0.15

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	2,477,329,066.44	98.02		
按组合计提坏账准备的应收账款	50,063,708.08	1.98	4,350,777.07	9.04
其中：账龄组合	50,063,708.08	1.98	4,350,777.07	9.04
合 计	2,527,392,774.52	100.00	4,350,777.07	0.15

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
温州市瓯海区财政局	2,817,096,429.02		1年以内、1-2年、2-3年		关联方不计提坏账
合 计	2,817,096,429.02		—		—

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

①组合1：账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	9,309,141.30	5.00	465,457.07	50,029,459.32	5.00	2,501,472.97
1至2年	38,801,826.78	10.00	3,880,182.68	34,248.76	10.00	3,424.88
2至3年	34,248.76	15.00	5,137.32			
合 计	48,145,216.84	9.04	4,350,777.07	50,063,708.08	5.00	2,504,897.84



3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
温州市瓯海区财政局	2,817,096,429.02	98.32	
温州市大学科技园发展有限公司	47,478,351.46	1.65	4,290,569.15
浙江立标科技有限公司	157,636.80	0.01	15,763.68
温州明珠之星酒店管理有限公司	148,720.00	0.01	7,436.00
温州市中吉汽车配件制造有限公司	137,277.84	0.01	13,727.78
合 计	2,865,018,415.12	99.99	4,327,496.61

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款项	5,002,117,184.18	4,210,261,625.59
减：坏账准备	22,765,904.52	35,174,313.49
合 计	4,979,351,279.66	4,175,087,312.10

1. 其他应收款项

(1) 按款项性质分类

项 目	期末余额	期初余额
往来款	4,931,219,317.58	4,139,322,445.31
保证金及其他	70,897,866.60	70,939,180.28
减：坏账准备	22,765,904.52	35,174,313.49
合 计	4,979,351,279.66	4,175,087,312.10

(2) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,821,994,698.54	2,732,515,792.22
1至2年	1,747,758,510.14	1,394,267,058.30
2至3年	1,349,264,200.43	368,346.67
3至4年	241,346.67	53,531,036.78
4至5年	53,531,036.78	694,137.22
5年以上	29,329,391.62	28,885,254.40
减：坏账准备	22,765,904.52	35,174,313.49
合 计	4,979,351,279.66	4,175,087,312.10



(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	35,174,313.49			35,174,313.49
本期计提	-12,408,408.97			-12,408,408.97
2021 年 12 月 31 日余额	22,765,904.52			22,765,904.52

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
浙江瓯海城市建设投资集团有限公司	往来款	3,862,713,713.14	1 年以内、1-2 年、2-3 年	77.22	
温州市瓯海区财政局	往来款	617,232,351.34	1 年以内	12.34	
温州市茶山新农村建设投资有限公司	往来款	184,000,000.00	1 年以内	3.68	
温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司	往来款	138,543,964.00	1 年以内	2.77	
浙江泰恒光学有限公司	往来款	56,855,331.25	1 年以内	1.14	
合 计	—	4,859,345,359.73	—	97.15	

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,139,053,059.20		1,139,053,059.20	1,144,053,059.20		1,144,053,059.20
对联营、合营企业投资	28,938,490.14		28,938,490.14	29,519,029.63		29,519,029.63
合 计	1,167,991,549.34		1,167,991,549.34	1,173,572,088.83		1,173,572,088.83

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
温州市瓯海区标准厂房建设服务有限公司	36,983,766.50			36,983,766.50		
温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司	1,102,069,292.70		5,000,000.00	1,097,069,292.70		
温州市新龙商贸业建设投资有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
温州市瓯海经济开发区物业管理有限公司						
温州市瓯海经济开发区广告传媒有限公司						
温州市瓯海经济开发建设有限公司						
合 计	1,144,053,059.20		5,000,000.00	1,139,053,059.20		

注：温州市瓯海经济开发区物业管理有限公司、温州市瓯海经济开发区广告传媒有限公司、温州市瓯海经济开发建设有限公司均未实缴出资。





2. 对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、联营企业									
温州九派博士眼镜视光产业股权投资合伙企业(有限合伙)	29,519,029.63			-580,539.49					28,938,490.14
合 计	29,519,029.63			-580,539.49					28,938,490.14



(四)营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按主要类别分类

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
代建项目收入	400,459,952.33	352,017,216.16	601,022,080.38	528,899,430.73
租赁收入	145,338,317.86	148,533,070.70	154,766,536.41	116,040,645.99
合 计	545,798,270.19	500,550,286.86	755,788,616.79	644,940,076.72

(五)投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-580,539.49	-480,970.37
合 计	-580,539.49	-480,970.37

温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

二〇二二年四月二十日



第 1 页至第 43 页的财务报表附注由下列负责人签署

公司负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人
签名: 	签名: 	签名: 
日期: 2022.4.27	日期: 2022.4.27	日期: 2022.4.27





营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码

91110108590611484C



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

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 吴卫星

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

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号22层2206



登记机关

2022年 03月 15日



会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

吴卫星

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017201

说明

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



中华人民共和国财政部制



证书编号：
No. of Certificate

420000024390

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999 年 10 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

索保国(420000024390)

2021年已通过



索保国

姓名
Full name

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1968 年 10 月 15 日

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

湖北大信会计师事务所
湖北大信会计师事务所湖北分所

210102681015585



日
d



姓名 江艳红

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1973-01-28

Date of birth

工作单位 大信会计师事务所湖北分所

Working unit

身份证号码 420105197301281625

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

110100690090

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
2010 10 9 1

江艳红(110100690090)

2021年已通过





中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审 计 报 告

AUDIT REPORT

温州市城市建设发展集团有限公司

2021 年度财务报表审计报告

中国·北京
BEIJING CHINA

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101702022914002942
报告名称:	温州市城市建设发展集团有限公司审计报告
报告文号:	中审亚太审字(2022)000691号
被审(验)单位名称:	温州市城市建设发展集团有限公司
会计师事务所名称:	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022年04月20日
报备日期:	2022年04月20日
签字人员:	杨鸿飞(360100200001), 王警锐(210200520028)



(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)

说明:本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备,不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 合并利润表	6
3. 合并现金流量表	7
4. 合并股东权益变动表	8-9
5. 资产负债表	10-11
6. 利润表	12
7. 现金流量表	13
8. 股东权益变动表	14-15
9. 财务报表附注	16-112

审计报告

中审亚太审字(2022)000691号

温州市城市建设发展集团有限公司:

一、审计意见

我们审计了温州市城市建设发展集团有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2021年12月31日的合并及公司资产负债表,2021年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2021年12月31日合并及公司的财务状况以及2021年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经

营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要

求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行公司审计，并对审计意见承担全部责任。

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

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：杨鸿飞
(项目合伙人)

中国注册会计师：王警锐

中国·北京

二〇二二年四月二十日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	6.1	2,526,797,200.84	2,800,378,640.80
交易性金融资产	6.2	3,176,778.66	3,087,194.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	6.3	1,188,385.20	201,680,784.00
应收账款	6.4	617,941,975.53	458,951,142.79
应收款项融资			
预付款项	6.5	2,033,428,928.79	856,546,582.55
其他应收款	6.6	23,447,301,039.30	27,064,799,372.36
存货	6.7	62,939,339,382.71	51,283,936,737.54
合同资产	6.8	7,889,750.66	7,528,013.63
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	6.9	3,222,774.18	
其他流动资产	6.10	666,964,992.23	642,007,250.03
流动资产合计		92,247,251,208.10	83,318,915,718.58
非流动资产：			
债权投资	6.11	300,000,000.00	
可供出售金融资产	6.12		252,693,676.78
其他债权投资			
持有至到期投资	6.13		300,000,000.00
长期应收款	6.14	824,834,337.30	1,861,799,805.15
长期股权投资	6.15	2,722,930,247.22	620,885,964.28
其他权益工具投资	6.16	258,693,676.78	2,173,803,227.50
其他非流动金融资产	6.17	5,800,000.00	5,800,000.00
投资性房地产	6.18	8,420,721,211.39	7,936,011,739.04
固定资产	6.19	8,626,904,349.46	7,028,065,510.92
在建工程	6.20	13,840,345,920.53	12,376,170,301.19
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	6.21	424,581.97	675,679.55
无形资产	6.22	3,045,167,566.33	2,904,955,959.58
开发支出			
商誉	6.23	15,110,583.92	15,110,583.92
长期待摊费用	6.24	248,470,411.10	253,811,911.28
递延所得税资产	6.25	44,992,762.54	30,633,803.88
其他非流动资产	6.26	1,416,867,985.44	1,306,650,834.25
非流动资产合计		39,771,263,633.98	37,067,068,997.32
资产总计		132,018,514,842.08	120,385,984,715.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	6.27	5,027,363,997.21	4,519,384,033.33
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	6.28	15,029,957.00	617,156.00
应付账款	6.29	2,297,038,905.23	1,556,941,507.43
预收款项	6.30	950,209,813.11	1,612,270,570.82
合同负债	6.31	1,229,414,920.43	683,410,445.97
应付职工薪酬	6.32	171,346,708.42	164,080,625.63
应交税费	6.33	874,144,240.58	634,383,639.15
其他应付款	6.34	9,655,359,800.47	7,392,873,084.25
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6.35	8,968,075,682.03	9,669,709,328.96
其他流动负债	6.36	1,127,606,377.38	6,965,206.41
流动负债合计		30,315,590,401.86	26,240,635,597.95
非流动负债：			
长期借款	6.37	21,715,704,069.03	20,688,455,327.23
应付债券	6.38	9,728,340,236.36	9,625,938,993.73
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	6.39	41,180.63	332,709.25
长期应付款	6.40	26,315,387,012.58	21,678,738,569.55
长期应付职工薪酬			
预计负债	6.41	5,470,050.00	5,470,050.00
递延收益	6.42	1,175,005,614.23	323,112,365.46
递延所得税负债	6.25	528,598.06	506,202.12
其他非流动负债			
非流动负债合计		58,940,476,760.89	52,322,554,217.34
负债合计		89,256,067,162.75	78,563,189,815.29
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	6.43	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具	6.44	699,216,000.00	699,216,000.00
其中：优先股			
永续债		699,216,000.00	699,216,000.00
资本公积	6.45	28,467,746,759.32	28,309,412,172.12
减：库存股			
其他综合收益	6.63	-	-210,400,000.00
专项储备	6.46	3,953,915.47	3,334,536.81
盈余公积	6.47	408,776,355.04	372,267,967.03
未分配利润	6.48	3,936,965,047.61	3,900,285,891.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		41,516,658,077.44	41,074,116,567.15
少数股东权益		1,245,789,601.89	748,678,333.46
所有者权益（或股东权益）合计		42,762,447,679.33	41,822,794,900.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计		132,018,514,842.08	120,385,984,715.90

法定代表人：

标董
印庆

主管会计工作负责人：

王健

会计机构负责人：

华张
印晓

合并利润表

2021年度

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		8,814,675,088.86	6,966,151,975.05
其中：营业收入	6.49	8,814,675,088.86	6,966,151,975.05
二、营业总成本		8,356,297,830.84	6,801,200,862.24
其中：营业成本	6.49	6,802,777,340.62	5,409,696,294.71
税金及附加	6.50	182,342,165.71	181,711,143.15
销售费用	6.51	182,015,947.15	144,807,109.94
管理费用		831,010,311.07	718,870,243.34
研发费用	6.52	15,507,272.62	1,355,632.44
财务费用	6.53	342,844,763.67	344,760,438.66
其中：利息费用		371,259,027.43	376,487,385.89
利息收入		28,926,789.19	32,237,761.11
加：其他收益	6.54	80,977,461.52	47,026,726.27
投资收益（损失以“-”号填列）	6.55	-41,786,251.40	240,478,639.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-42,004,698.00	230,591,274.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）	6.56	89,583.78	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6.57	-3,165,133.13	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6.58	-7,690,461.08	-15,053,651.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6.59	33,394,562.12	148,390,844.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		520,197,019.83	585,793,670.70
加：营业外收入	6.60	20,941,934.51	17,471,243.27
减：营业外支出	6.61	5,670,054.90	9,907,728.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		535,468,899.44	593,357,185.51
减：所得税费用	6.62	255,756,419.65	169,720,096.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		279,712,479.79	423,637,088.92
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		279,712,479.79	423,637,088.92
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. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		243,615,009.75	406,518,734.10
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		36,097,470.04	18,118,354.82
六、其他综合收益的税后净额	6.63	73,688,245.00	-210,400,000.00
（一）归属母公司所有者权益的其他综合收益的税后净额		73,688,245.00	-210,400,000.00
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		73,688,245.00	-210,400,000.00
（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		73,688,245.00	-210,400,000.00
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
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）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			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（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		353,400,724.79	213,237,088.92
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		317,303,254.75	195,118,734.10
（二）归属于少数股东的综合收益总额		36,097,470.04	18,118,354.82
八、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2021年度

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,800,373,339.06	5,955,974,919.37
收到的税费返还		81,900,685.23	19,538,995.10
收到其他与经营活动有关的现金		19,587,555,469.14	6,688,393,416.19
经营活动现金流入小计		27,469,829,493.43	12,663,907,330.66
购买商品、接受劳务支付的现金		16,498,029,580.62	4,532,237,677.39
支付给职工以及为职工支付的现金		875,976,785.02	848,843,293.92
支付的各项税费		625,744,801.37	344,006,318.91
支付其他与经营活动有关的现金		4,549,454,346.41	3,522,745,308.13
经营活动现金流出小计		22,549,205,513.42	9,247,832,598.35
经营活动产生的现金流量净额		4,920,623,980.01	3,416,074,732.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			634,521,605.07
取得投资收益收到的现金		51,837,967.93	40,009,136.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,487,294.92	165,815.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		96,411.40	
收到其他与投资活动有关的现金		1,634,445,696.33	150,486,261.26
投资活动现金流入小计		1,715,867,370.58	825,182,818.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,522,517,964.11	247,910,522.68
投资支付的现金		22,000,000.00	1,565,803,227.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	50,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,668,024,266.62	113,466,687.14
投资活动现金流出小计		4,212,542,230.73	1,977,180,437.32
投资活动产生的现金流量净额		-2,496,674,860.15	-1,151,997,619.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		272,800,000.00	861,000,000.00
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		19,574,411,932.50	14,682,872,872.07
收到其他与筹资活动有关的现金		8,222,300,818.90	5,920,415,027.48
筹资活动现金流入小计		28,069,512,751.40	21,464,287,899.55
偿还债务支付的现金		19,432,721,305.66	11,811,570,498.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,045,155,048.19	2,569,067,097.83
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		9,280,541,367.88	8,198,051,455.24
筹资活动现金流出小计		30,758,417,721.73	22,578,689,051.27
筹资活动产生的现金流量净额		-2,688,904,970.33	-1,114,401,151.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	3,484,069.15
五、现金及现金等价物净增加额		-264,955,850.47	1,153,160,030.66
加：期初现金及现金等价物余额		2,791,753,051.31	1,638,593,020.65
六、期末现金及现金等价物余额		2,526,797,200.84	2,791,753,051.31

法定代表人：

董庆标

主管会计工作负责人：

王健

会计机构负责人：

张华

合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额										归属于母公司所有者权益		少数股东权益		所有者权益合计
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计			
一、上年年末余额	600,000,000.00		699,216,000.00		28,772,432,847.76		1,481,230.81	3,334,536.81	372,267,967.03	3,746,413,470.23		41,555,140,052.64	748,677,316.96		42,343,825,369.60
加：会计政策变更							-211,883,220.81			-23,688,871.43		-235,562,102.24			-235,562,102.24
前期差错更正					-463,020,675.64					177,571,292.39		-285,449,383.25			-285,449,383.25
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年初余额	8,000,000,000.00		699,216,000.00		28,309,412,172.12		-210,400,000.00	3,334,536.81	372,267,967.03	3,900,285,891.19		41,074,116,567.15	748,678,333.46	1,016.50	41,822,794,900.61
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					158,334,587.20		210,400,000.00	619,378.66	36,508,388.01	36,679,156.42		442,541,510.29	497,111,288.43		939,652,798.72
（一）综合收益总额							73,688,245.00			243,615,005.75		317,303,254.75	36,097,470.04		363,400,724.79
（二）所有者投入和减少资本					158,334,587.20							158,334,587.20	451,013,798.39		619,348,385.59
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					158,334,587.20								451,013,798.39		451,013,798.39
（三）利润分配															
1.提取盈余公积									36,508,388.01	-70,224,098.33		-33,715,710.32			158,334,587.20
2.对所有者（或股东）的分配									36,508,388.01	-36,508,388.01					-33,715,710.32
3.其他															
（四）所有者权益内部结转							136,711,755.00			-136,711,755.00					
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							136,711,755.00			-136,711,755.00					
（五）专项储备								619,378.66				619,378.66			619,378.66
1.本期提取								26,183,351.51				26,183,351.51			26,183,351.51
2.本期使用								25,563,982.85				25,563,982.85			25,563,982.85
（六）其他															
四、本年年末余额	8,000,000,000.00		699,216,000.00		28,467,746,759.32			3,953,915.47	408,776,355.04	3,936,995,047.61		41,516,558,077.44	1,245,789,601.89		42,762,447,679.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张映

王健



合并所有者权益变动表 (续)
2021年度

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司
金额单位：人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	9,000,000,000.00		15,064,540,282.10				344,982,827.31	3,522,052,298.81		28,931,596,408.22
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、本年年初余额	8,000,000,000.00		14,501,539,606.46				344,982,827.31	3,522,052,298.81		26,868,574,736.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			13,707,872,595.68		-210,400,000.00	3,334,536.81	27,285,130.72	378,235,594.30		14,605,541,838.57
（一）综合收益总额					-210,400,000.00			405,516,734.10		195,116,734.10
（二）所有者投入和减少资本			13,707,872,595.68							14,407,088,595.68
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										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	8,000,000,000.00	689,216,000.00	28,300,412,172.12		-210,400,000.00	3,334,536.81	372,267,957.03	3,900,285,891.19		41,074,116,567.15

法定代表人：王健
主管会计工作负责人：王健
会计机构负责人：王健

王健
王健
王健

审计报告
审计报告

资产负债表

2021年12月31日

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		889,638,706.94	591,190,316.48
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	13.1	3,828,829.78	11,024,307.59
应收款项融资			
预付款项		3,559,324.74	
其他应收款	13.2	61,199,373,592.75	55,057,694,752.49
存货		859,032,481.79	1,242,906,541.69
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		62,955,432,936.00	56,902,815,918.25
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	13.3	20,706,884,629.01	20,698,745,346.86
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,757,936,137.22	1,951,691,717.63
固定资产		783,228,602.22	900,934,553.87
在建工程		114,270,326.08	103,990,729.21
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,650,323.73	823,828.49
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		110,710.59	480,718.01
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		23,365,080,728.85	23,656,666,894.07
资产总计		86,320,513,664.85	80,559,482,812.32

标董
印庆

王健

华张
印晓

资产负债表（续）

2021年度

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		2,300,000,000.00	2,233,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		16,148,938.16	
预收款项		1,102,425.69	1,102,425.69
合同负债			
应付职工薪酬		42,268,363.02	22,774,898.22
应交税费		194,894,050.75	153,209,999.36
其他应付款		4,894,543,910.10	6,189,455,854.28
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,157,620,000.00	5,590,060,000.00
其他流动负债		1,080,000,000.00	
流动负债合计		12,686,577,687.72	14,189,603,177.55
非流动负债：			
长期借款		7,095,120,000.00	4,057,740,000.00
应付债券		2,884,960,545.96	5,266,736,152.64
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		23,967,996,006.38	17,511,660,578.95
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		33,948,076,551.34	26,836,136,731.59
负债合计		46,634,654,239.06	41,025,739,909.14
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		27,522,591,041.35	27,735,558,399.86
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		408,776,355.04	372,267,967.03
未分配利润		3,754,492,029.40	3,425,916,537.29
所有者权益（或股东权益）合计		39,685,859,425.79	39,533,742,903.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		86,320,513,664.85	80,559,482,812.32

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

2021年度

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	13.4	1,723,099,683.74	1,058,259,140.48
减：营业成本	13.4	1,184,750,125.66	624,450,352.65
税金及附加		12,218,948.98	15,628,843.48
销售费用			
管理费用		120,725,964.25	92,780,668.48
研发费用			
财务费用		24,496.02	24,158.55
其中：利息费用		20,873.66	20,740.99
利息收入			
加：其他收益		10,518,484.71	488,705.48
投资收益（损失以“-”号填列）		53,329,144.50	38,955,629.02
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（损失以“-”号填列）			
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）		-25,662.71	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-539,386.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		469,202,125.33	364,280,065.73
加：营业外收入			1.81
减：营业外支出		200,000.00	658,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		469,002,125.33	363,622,067.54
减：所得税费用		103,918,245.21	90,770,670.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		365,083,880.12	272,851,397.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		365,083,880.12	272,851,397.18
（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			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 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			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		365,083,880.12	272,851,397.18

法定代表人：

董庆印

主管会计工作负责人：

王健

会计机构负责人：

张晓印

现金流量表

2021年度

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,496,997,832.91	1,112,329,644.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,698,316,741.37	2,468,383,976.68
经营活动现金流入小计		3,195,314,574.28	3,580,713,621.16
购买商品、接受劳务支付的现金		800,876,065.76	655,672,870.28
支付给职工以及为职工支付的现金		52,150,056.35	36,671,561.83
支付的各项税费		32,507,795.24	13,330,374.14
支付其他与经营活动有关的现金		1,667,114,316.36	2,157,231,997.18
经营活动现金流出小计		2,552,648,233.71	2,862,906,803.43
经营活动产生的现金流量净额		642,666,340.57	717,806,817.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			580,000,000.00
取得投资收益收到的现金		53,329,144.50	38,955,629.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,439,566.59	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		63,768,711.09	618,955,629.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,546,603.85	1,214,993.57
投资支付的现金		20,000,000.00	
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			50,000,000.00
投资活动现金流出小计		55,546,603.85	51,214,993.57
投资活动产生的现金流量净额		8,222,107.24	567,740,635.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		11,580,000,000.00	6,293,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,159,884,233.61	3,747,919,121.91
筹资活动现金流入小计		18,739,884,233.61	10,040,919,121.91
偿还债务支付的现金		11,298,060,000.00	5,357,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,279,596.87	8,603,112.49
支付其他与筹资活动有关的现金		7,783,984,694.09	6,208,019,001.91
筹资活动现金流出小计		19,092,324,290.96	11,573,622,114.40
筹资活动产生的现金流量净额		-352,440,057.35	-1,532,702,992.49
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		298,448,390.46	-247,155,539.31
加：期初现金及现金等价物余额		591,190,316.48	838,345,855.79
六、期末现金及现金等价物余额		889,638,706.94	591,190,316.48

法定代表人：

董庆标

主管会计工作负责人：

王健

会计机构负责人：

张华



所有者权益变动表
2021年度

本年金额										金额单位：人民币元	
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	8,000,000,000.00				27,735,558,398.86				372,267,967.03	3,425,916,537.29	39,533,742,903.18
加：会计政策变更	23030270026197										
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	8,000,000,000.00	-	-	-	27,735,558,398.86	-	-	-	372,267,967.03	3,425,916,537.29	39,533,742,903.18
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-212,967,357.51	-	-	-	36,508,388.01	328,575,492.11	152,116,522.61
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股					-212,967,357.51						-212,967,357.51
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					-212,967,357.51						-212,967,357.51
2.对所有者（或股东）的分配									36,508,388.01	-36,508,388.01	
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）									36,508,388.01	-36,508,388.01	
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	8,000,000,000.00				27,522,591,041.35				408,776,355.04	3,754,492,029.40	39,685,859,425.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

金额单位：人民币元





所有者权益变动表 (续)
2021年度

编制单位: 温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	上年金额				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
	实收资本	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,000,000,000.00				13,304,473,250.72				344,982,827.31	3,180,350,279.83	24,829,806,357.86
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	8,000,000,000.00				13,304,473,250.72				344,982,827.31	3,180,350,279.83	24,829,806,357.86
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					14,431,085,148.14				27,285,139.72	245,566,257.46	14,703,936,545.32
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本					14,431,085,148.14					272,851,397.18	272,851,397.18
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					14,431,085,148.14						14,431,085,148.14
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积									27,285,139.72	-27,285,139.72	
2. 对所有者 (或股东) 的分配									27,285,139.72	-27,285,139.72	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	8,000,000,000.00				27,735,558,398.86				372,267,967.03	3,425,916,537.29	39,533,742,903.18

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



温州市城市建设发展集团有限公司

财务报表附注

2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

1、公司基本情况

温州市城市建设发展集团有限公司(以下简称本公司)系由原温州城市投资开发建设有限公司变更而来。原温州城市投资开发建设有限公司系由温州市国资委投资组建的有限责任公司(国有独资), 成立于 2009 年 10 月 16 日, 取得由温州市工商行政管理局核发的 330300000040621 号《企业法人营业执照》, 注册资本为 100,000 万元, 实收资本为 30,000 万元。2010 年 11 月 22 日, 根据温州市工商行政管理局(温工商)名称变核内[2010]第 657999 号文件, 原温州城市投资开发建设有限公司名称变更为温州市城市建设投资集团有限公司。

2010 年, 根据温州市委《关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》(温委办发[2010]120 号)和《企业国有资本金变动审批表》, 本公司申请增加注册资本人民币 700,000 万元, 变更后的注册资本为人民币 800,000 万元, 由原股东认缴并分期缴足。根据《关于温州市房地产开发总公司等企业国有产权无偿划转的通知》(温国资委[2010]269 号), 温州市国资委将 17 家企业国有产权无偿划给本公司, 经审计确认的净资产金额为 101,211.27 万元。根据《关于温州市旧城房地产开发有限公司等九家企业国有产权无偿划转的请示》(温财建[2010]733 号), 温州市财政局划拨给本公司的用于温州市城区防洪堤三期工程(安澜一会展中心段)的财政拨款转增实收资本 57,279.00 万元。同期, 本公司将无偿划入的温州瓯海大道建设开发有限公司、温州城市建设发展有限公司、温州绿港发展有限公司、温州市安居房开发有限公司、温州市市政工程建设开发有限公司和温州市房地产开发总公司国有权益形成的资本公积 82,721.00 万元转增实收资本, 其中, 货币性出资金额 75,245.73 万元。本公司当期实收资本共增加 140,000.00 万元, 增资后, 实收资本为 170,000.00 万元, 业经浙江德威会计师事务所温州分所验证确认, 并出具了德威(会)验字[2010]10079 号验资报告。

2010 年, 根据温州市委办《关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》(温委办发[2010]120 号)和温州市府办《关于印发温州市国有企业整合重组工作领导小组会议纪要的通知》(温政办[2010]147 号)等文件精神, 温州市国资委以《关于温州市房地产开发总公司等企业国有产权无偿划转的通知》(温国资委[2010]269 号), 温州市

财政局以《关于温州市旧城房地产开发有限公司等九家企业国有产权无偿划转的请示》（温财建〔2010〕733号）向温州市政府作出请示并批复同意，将温州市房地产开发总公司、温州市房地产公司、温州市地产建设开发公司、温州市地方建筑材料工业公司、温州市市政工程建设开发公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司（原温州市市政房地产开发有限公司）、温州市城市建设发展有限公司和温州绿港发展有限公司、温州市名城建设投资有限公司（原温州市旧城房地产开发有限公司）、温州市房地产联合开发有限公司、温州市旧城改建物业管理有限公司、温州市城乡建设投资有限公司（原温州市中心区开发有限公司）、温州江滨房地产开发有限公司、温州市安居房地产开发有限公司、温州市康居物业管理有限公司、温州市旧城改建实业公司和温州市瓯海大道建设开发有限公司，共 17 家企业国有产权无偿划入组建的集团公司。

2011 年，根据《温州市人民政府办公室关于印发市级国资营运公司存量资产转增资本金工作实施方案的通知》（温政办函〔2011〕54 号）和《企业国有资本金变动审批表》，温州市国资委分别于 2011 年 3 月 30 日和 2011 年 4 月 28 日分两次共新增出资 583,515.56 万元，其中货币出资 7,596.24 万元，实物出资 575,919.32 万元，计入实收资本 560,120.97 万元，计入资本公积 23,394.59 万元。增资后，发行人的实收资本增加为 730,120.97 万元，业经浙江德威会计师事务所温州分所验证确认，并出具了德威（会）验字〔2011〕10026 号和德威（会）验字〔2011〕10036 号验资报告。

2012 年，根据温州市委办公室《关于印发〈温州市名城建设投资集团有限公司与温州市名城建设管理办公室合署办公组建方案〉的通知》（温委办发〔2012〕61 号），温州市政府同意无偿划转温州市城市建设投资集团有限公司下属子公司温州市名城建设投资有限公司，组建名城集团。根据《关于温州市名城建设开发有限公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委〔2012〕194 号）、《关于温州市城市物业管理服务有限公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委〔2012〕195 号）、《关于温州市旧城改建实业公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委〔2012〕196 号）和《关于温州市安居房开发有限公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委〔2012〕197 号），温州市国资委批复同意将温州市城市建设投资集团有限公司下属子公司温州市安居房开发有限公司、温州市名城建设开发有限公司（原温州房地产联合开发有限公司）、温州市城市物业管理服务有限公司（原温州市旧城改建物业管理有限公司）和温州市旧城改建实业公司国有股权无偿划转至名城集团。同时，根据《关于温州市城市建设投资有限公司国有股权无偿划入温州市城市建设投资集团有限公司有关事项的批复》（温国资委〔2012〕46 号），温州市国资委批复同意将温州市城市建设投资有限公司国有股权无偿划给本公司。根据《关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》（温委办发〔2010〕120 号）和《关于印发〈温州市城市建设投资集团有限公司主要职责内设机构和员工编制规定（试行）〉的通知》（温委办〔2011〕10 号）的文件精神，公司于 2012 年 6

月出资 4,000 万元设立了温州市城建资产经营管理有限公司。

2013 年,根据温州市城市建设投资集团有限公司董事会决议(温城董议[2013]2 号)文件,同意将温州市房地产开发总公司国有产权无偿划转给温州市公共建筑建设投资有限公司;将温州市瓯海大道建设开发有限公司国有产权无偿划转给温州市城市基础设施建设投资有限公司;将温州绿港发展有限公司国有产权无偿划转给温州市滨江建设投资有限公司;将温州市江滨房地产建设开发有限公司国有产权无偿划转给温州市城乡建设投资有限公司;将温州市地方建筑材料工业公司国有产权无偿划转给温州市市政工程建设开发公司;将温州市房地产公司、温州市地产建设开发有限公司国有产权无偿划转给温州市城建资产经营管理有限公司。同时,按照温州市人民政府[2012]18 号专题会议纪要和《关于同意温州市城市建设投资集团有限公司二级公司机构编制调整事项的批复》(温编办[2012]54 号)文件的精神,同意设立温州市滨江新区房屋征收事务所有限公司,注册资本伍佰万元整。

2015 年度根据公司原章程规定,本期资本公积转增注册资本 698,790,300.00 元,增资后公司的注册资本为人民币 80 亿、实收资本为人民币 80 亿元。

2016 年,根据《关于同意无偿划转温州滨江酒店管理有限公司 100%国有股权的批复》(温国资委[2016]126 号),温州市国资委批复同意将温州滨江酒店管理有限公司国有股权无偿划给本公司。

2018 年度,根据温州市人民政府文件《关于瓯江两岸核心段亮化夜游 PPP 项目政府投资主体的批复》(温政函[2018]9 号)文,由温州市鹿城城市发展有限公司、永嘉县旅游投资集团有限公司共同出资设立温州市瓯江旅游发展有限公司,注册资本为 2000 万,其中 726 万元由本公司下属子公司温州市城建资产经营管理有限公司以货币出资,持股比例为 36.31%。

2020 年度,根据温国资【2020】9 号文件,由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司、温州体育发展投资集团有限公司、温州教育发展投资集团有限公司国有产权无偿划转给温州城投集团;同时,温州市城市建设投资集团有限公司变更为温州市城市建设发展集团有限公司。

温州城发集团承担温州市城市道路、基础设施、园林绿化景观、保障性安居工程投资建设,以及城市改造、城郊“新农村”改造与历史文化街区维护、房地产开发与物业管理等城市建设和维护。公司的主要职能:受温州市政府、温州市国资委委托,筹措、管理和使用城建资金;按照温州市政府批准的城建项目计划,进行项目投资、合资或合作,参与城建项目投资、管理和开发经营;变过去市政设施无偿为有偿投入、有偿使用、有偿服务。温州城发集团的组建有利于城建领域国有资产所有权与经营权分离,逐步形成自筹、自借、自用、

自还的良性发展机制；有利于走集约投入、集约建设、集约经营、集约发展的路子，对温州加快“三生融合”的现代化国际化大都市的建设步伐意义重大。

上述已经温州市工商行政管理局批准，变更后情况如下

统一社会信用代码：913303006952733462

法定住所：温州市鹿城区府东路宏国大厦 1701、1702、1703、1704 室

法人代表：董庆标

注册资本：80 亿元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：砂石开采（在采矿许可证和河道采砂许可证有效期内经营）；城市道路、基础设施的投资、建设；城市改造、城郊“新农村”改造；房地产开发经营；园林绿化景观投资建设；历史文化街区维护；城市国有资产经营管理；资产经营租赁；物业管理；实业投资、土地整理；水利、水电建设；排水设施建设运营；水源保护设施建设运营；渔业养殖、捕捞、加工和销售；水利监测；水利水电工程、园林绿化工程设计、施工、监理和技术服务；污水处理、垃圾填埋场、医废和危废处置中心。

2、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

3、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况，2021 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

4、重要会计政策及会计估计

1. 会计年度

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础

本公司以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告，并采用借贷记账法记账。

4. 计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

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

对同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在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之和。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的

要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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

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。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融工具的分类及确认

本公司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，将金融资产划分为：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其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

8.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

8.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

8.1.2.1 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，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：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

8.1.2.2 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

8.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

8.2 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（a）对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（b）对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（c）对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做

出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

(d) 对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

(e) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当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的，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。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 4.10 应收票据、4.11 应收账款、4.15 及 4.28 合同资产及负债、4.19 长期应收款。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 4.13 其他应收款、4.17 债权投资、4.18 其他债权投资、4.19 长期应收款。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

8.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发

生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日,或者以下一个或多个指标发生显著变化:债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

于资产负债表日,若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的,则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低,借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即使较长时间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义务,则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

8.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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:①发行方或债务人发生重大财务困难;②债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;③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;④债务人很可能破产或进行其他财务重组;⑤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;⑥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。

当一项金融工具逾期超过(含)90 日,本公司推定该金融工具已发生违约。

8.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的,本公司予以终止对该项金融资产的确认:收取该金融资产现金流量的合同权利终止;该金融资产已转移,且本公司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;该金融资产已转移,虽然本公司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,但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊,并将终止确认部分收到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之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司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,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照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。

被转移金融资产以摊余成本计量的,相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成

本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

8.4 金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时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和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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（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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本公司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。本公司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。

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。

8.5 金融负债的终止确认

本公司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。本公司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。

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。

8.6 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。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。

9. 应收票据

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

9.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，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。

组合名称	组合内容
无风险组合	评价承兑银行信用等级较高，无违约风险、信用损失风险极低
预期信用风险组合	评价承兑银行信用等级较低，违约风险较高。

9.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

10. 应收款项

本公司对有客观证据表明其发生损失的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
信用风险组合	余额百分比法、账龄分析法、迁移率法	除有客观证据表明其发生损失并单独确定其信用损失以及确定可以收回的合并范围内应收账款以外的应收账款
无信用风险组合	实际错报未超过调整水平，接受不调整。	保证金、应收政府平台单位款项以及确定可以收回的合并范围内应收账款

温州市城市建设发展集团有限公司及其下属的集团子公司应收款项以及收回无风险的部分个人借款和政府借款、行政事业单位之间的往来款不计提坏账；与生产经营项目有关且期满可以全部回的各种保证金、押金，因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款不计提坏账。

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、处在生产过程中的在

产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括存量开发成本、库存商品、原材料、土地整理成本、工程施工等

（2）发出存货的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用加权平均法计价；开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

（4）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法摊销。包装物采用一次转销法摊销。

12. 合同资产

12.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

12.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的合同资产（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估合同资产的预期信用损失。如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本公司对该合同资产在单项资产的基础上确定预期信用损

失。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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。预期信用损失的会计处理方法，信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

13. 持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并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。

14. 债券投资

债权投资项目，反映资产负债表日企业以摊余成本计量的长期债权投资的期末账面价值。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”项目反映。企业购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资的期末账面价值，在“其他流动资产”项目反映。

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

14.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估债权投资的预期信用损失。如果有客观证据表明某项债权投资已经发生信用减值，则本公司对该债权投资在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的债权投资，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本公司在每个资产负债表日评估相关债权投资的信用风险自初始确认后的变动情况。若该债权投资的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该债权投资的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该债权投资未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

14.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该债权投资已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该债权投资的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

15. 其他债权投资

其他债权投资项目，反映资产负债表日企业分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资的期末账面价值。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”项目反映。企业购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资的期末账面价值，在“其他流动资产”项目反映。

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

15.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他债权投资的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他债权投资已经发生信用减值，则本公司对该其他债权投资在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他债权投资，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司在每个资产负债表日评估相关其他债权投资的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他债权投资的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他债权投资的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他债权投资未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

15.2 预期信用损失的会计处理方法

对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于其他债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他债权投资已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他债权投资的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

16. 长期应收款

长期应收款项目，反映资产负债表日企业的长期应收款项，包括融资租赁产生的应收款项、采用递延方式具有融资性质的销售商品和提供劳务等产生的应收款项等。

16.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估长期应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项长期应收款已经发生信用减值，则本公司对该长期应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的长期应收款，本公司在每个资产负债表日评估相关长期应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。本公司对租赁应收款项，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；对于应收租赁款以外的其他长期应收款，若该长期应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该长期应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该长期应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该长期应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额

计量其损失准备。

16.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于应收租赁款以外的其他长期应收款，本公司在前一会计期间已经按照相当于长期应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该长期应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该长期应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

17. 长期股权投资

1、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机

构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

18. 投资性房地产

（1）投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

（2）采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。

本公司投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

19. 固定资产

（1）固定资产确认条件

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

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-50	5.00	1.90—4.75

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	8-30	5.00	3.17—11.88
运输设备	4-10	5.00	9.50—23.75
其他设备	4-5	5.00	19.00—23.75

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

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

20. 在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

21. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 资本化金额计算方法

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

暂停资本化期间：在购建或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，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照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进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

22. 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 1) 租赁负债的初始计量金额；
- 2) 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；
- 3) 本公司发生的初始直接费用；
- 4) 本公司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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

23. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

(3) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变

化等。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

24. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

25. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

26. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利和其他与获得职工提供的服务相关的支出。

(1) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当本公司已经制定正式的解除劳动关系计划（或提出自愿裁减建议）并即将实施，且本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

公司的职工内部退休计划比照辞退福利处理，符合职工薪酬准则规定的确认条件时，按照内退计划规定，将自职工停止提供服务日至正常退休日之间期间、公司拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，确认为预计负债，同时计入当期损益。

(2) 其他方式的职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本、资产成本及当期损益

27. 租赁负债

本公司对租赁负债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。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

28. 收入

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或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，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。

（1）商品销售收入

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。

（2）提供劳务收入

公司对外提供劳务，在劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入。根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入

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，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ① 收入的金额能够可靠地计量；
- ② 相关的经济利益很可能流入企业；
- ③ 交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时,销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的,将销售商品的部分作为销售商品处理,将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分,或虽能区分但不能够单独计量的,将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(4) 其他业务收入

其他业务收入以合同到期结算时或提供服务时确认为收入。

29. 合同成本

1) 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的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) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2) 合同取得成本

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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本,如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

3) 合同成本摊销

上述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,在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销,计入当期损益。

合同成本减值

上述与合同成本有关的资产,账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项差额高于该资

产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但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。

30. 政府补助

(1) 政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产(但不包括政府作为所有者投入的资本)，主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

(2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

(3) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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

(4) 政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理

①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，本公司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。

②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

31. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

(3) 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

26. 重要会计政策、会计估计的变更、前期差错更正

1) 会计政策变更

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以上四项统称〈新金融工具准则〉），变更后的会计政策详见附注 4/8 金融工具。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号——收入》，自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，自 2021 年 2 月 2 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 14 号》，自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》，具体如下：

(1) 执行新金融工具准则对本公司的影响

与 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要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2021 年 1 月 1 日留存收益或其他综合收益。

首次执行新金融工具准则以及列报格式变更调整首次执行当年年初财务报表相关

项目情况如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	累积影响金额			2021 年 1 月 1 日
		分类和 计量影响	金融资产 减值影响	小计	
其他应收款	27,028,708,749.41	35,101,736.25	988,886.70	36,090,622.95	27,064,799,372.36
可供出售金融资产	2,645,784,099.16	-2,645,784,099.16		-2,645,784,099.16	
其他权益工具投资		2,384,203,227.50	-210,400,000.00	2,173,803,227.50	2,173,803,227.50
递延所得税资产	28,165,278.37	2,715,747.19	-247,221.68	2,468,525.51	30,633,803.88
资产合计	29,702,658,126.94	-223,763,388.22	-209,658,334.98	-433,421,723.20	29,269,236,403.74
短期借款	4,518,000,000.00	1,384,033.33		1,384,033.33	4,519,384,033.33
其他应付款	7,614,942,784.12	-222,069,699.87		-222,069,699.87	7,392,873,084.25
一年内到期的非流动 负债	9,595,579,065.88	74,130,263.08		74,130,263.08	9,669,709,328.96
长期借款	20,712,398,982.81	-23,943,655.58		-23,943,655.58	20,688,455,327.23
应付债券	11,396,290,741.68	-1,770,351,747.95		-1,770,351,747.95	9,625,938,993.73
长期应付款	19,780,131,005.64	1,898,607,563.91		1,898,607,563.91	21,678,738,569.55
负债合计	73,617,342,580.13	-42,243,243.08		-42,243,243.08	73,575,099,337.05
其他综合收益	1,483,230.81	-1,483,230.81	-210,400,000.00	-211,883,230.81	-210,400,000.00
未分配利润	3,746,413,470.23	153,130,755.94	741,665.02	153,872,420.96	3,900,285,891.19
所有者权益合计	3,747,896,701.04	151,647,525.13	-209,658,334.98	-58,010,809.85	3,689,885,891.19

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。部分财务报表项目变动系受前期差错更正影响，详见本附注 4/26 重大前期差错更正事项。

（2）执行新收入准则对本公司的影响

财政部于 2017 年 7 月 19 日公布了关于修订印发《企业会计准则第 14 号—收入》的通知，新《企业会计准则第 14 号——收入》，对于执行企业会计准则的非上市企业，要求自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

1、执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	累积影响金额			2021 年 1 月 1 日
		重分类	重新计量	小计	
应收账款	495,247,335.08	-36,296,192.29		-36,296,192.29	458,951,142.79
合同资产		7,528,013.63		7,528,013.63	7,528,013.63
预收款项	2,248,155,762.44	-635,885,191.62		-635,885,191.62	1,612,270,570.82
合同负债		683,410,445.97		683,410,445.97	683,410,445.97
其他流动负债		47,525,254.35		47,525,254.35	47,525,254.35

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

3、执行新租赁准则对本公司的影响

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。
- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

- 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。在首次执行日，本公司按照附注四、18 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 3.465%至 4.75%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下：

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
使用权资产		675,679.55		675,679.55
一年内到期的非流动负债	188,718,423.37	342,970.30		189,061,393.67
租赁负债		332,709.25		332,709.25

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

项目	2021.01.01
使用权资产：	675,679.55
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	675,679.55
原租赁准则下确认的融资租入资产	
合 计：	675,679.55

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表项目的影响如下：

合并资产负债表项目	2021. 12. 31报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
使用权资产	424,581.97		424,581.97
租赁负债	41,180.63		41,180.63

合并利润表项目	2021年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
财务费用	108,251,459.01	108,233,940.96	17,518.05
管理费用	334,603,763.95	334,611,668.78	-7,904.83
销售费用	154,284,699.63	154,301,107.12	-16,407.49

作为出租人

根据新租赁准则，本公司无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

3) 前期差错更正

本公司重大前期差错更正事项详细情况如下：

1、根据温州市委办公室市政府办公室关于印发《温州市 2018 年土地例行督察整改工作方案》的通知（温委办发〔2018〕79 号）及温州市公用事业发展集团有限公司（2021）第 169 号抄告单：本公司之子公司温州市自来水有限公司部分土地进行整改，对龙湾区瑶溪镇黄山村上岙土地、瓯海区景山街道西山东路 56 号土地、瓯海区景山街道雪山路 361 号 3 宗土地进行整改并在账务上进行追溯调整，减少无形资产-原值 470,563,935.02 元，减少无形资产-累计摊销 114,700,042.82 元，减少资本公积 467,740,116.37 元，增加年初未分配利润 111,876,224.17 元。

2、2020 年，本公司之子公司温州市自来水有限公司瓯海区景山街道西山东路 56 号、西山东路 10 号（原抢修中心范围）、瓯海区景山街道西山东路 10 号（原物资堆场）、瓯海区景山街道雪山路 153 弄 73 号、瓯海区景山街道雪山路 361 号共五宗土地被温州市瓯海区景山街道办事处征收，共获得补偿 176,904,168.50 元，本公司之子公司温州市自来水有限公司对该补偿进行追溯调整，调减固定房产-原值 8,744,655.33 元、调减固定房产-累计折旧 4,468,862.65 元，调减投资性房地产原值 2,448,940.97 元、调减累计摊销 1,210,599.17 元，调减无形资产原值 29,779,609.01 元、调减累计摊销 7,258,779.23 元，调减固定资产清理 468,914.80 元，调增年初未分配利润 148,400,289.44 元。

3、本公司之子公司温州市排水有限公司 2021 年度收取 2020 年 9-12 月三级管网维养经费收入 1,643,887.74 元，收取 2020 年 4-12 月代垫管网建设资金利息 12,024,121.20 元，上述收入跨期金额共计 13,668,008.94 元，本公司之子公司温州市排水有限公司对该部分跨期收入进行追溯调整，调增年初未分配利润及对应的往来款 13,668,008.94 元。

4、本公司之子公司温州市排水有限公司根据温州市财政局（公用集团关于申请拨付 2009-2014 年雨水设施管养成本余款的报告）的反馈意见，冲回应收 2009-2014 年雨水设施管养成本补贴款 26,352,489.31 元，本公司之子公司温州市排水有限公司对该部分补贴款进行追溯调整，调减年初未分配利润及对应的往来款 26,352,489.31 元。

5、本公司追溯补提 2020 年度员工薪酬 7,715,498.87 元，调减年初未分配利润，调增应付职工薪酬 7,715,498.87 元。

6、本公司之子公司温州市排水有限公司 2021 年度确认以前年度代建项目（片区污水整治项目）移交事项，本年进行追溯调整：调减年初其他应收款 45,500,000.00 元，调增年初固定资产 45,500,000.00 元，调增累计折旧 23,647,761.62 元，调减年初未分配利润 23,647,761.62 元。

7、2017 年开始，温州市鹿城区七都供水有限公司与本公司之子公司温州市自来水

有限公司有往来，截至 2020 年 12 月 31 日，应收账款-温州市鹿城区七都供水有限公司期末余额 9,341,710.80 元，已存在减值迹象，根据温州市鹿城区七都供水有限公司的回函，可收回金额为 1,200,000.00 元，故本公司之子公司温州市自来水有限公司对其进行追溯调整，补提应收账款-坏账准备 8,141,710.80 元，调减年初未分配利润 8,141,710.80 元。

8、本公司之子公司温州市排水有限公司以前年度误对使用寿命不确定的无形资产采用直线法予以摊销，本年进行追溯调整：调增年初无形资产 3,301,769.75 元，调增年初未分配利润 3,301,769.75 元。

9、本年度发现本公司 2013 年对南浦路 399 号南浦兴浦 3 幢资产转让时账务处理错误，在编制 2021 年度比较财务报表及附注时，已对该项差错进行了更正及重述，更正后，调减期初所有者权益 39,687,475.20 元，其中调减期初未分配利润 39,687,475.20 元，调增期初合同负债 63,369,600.00 元，调减期初其他应付款 23,682,124.80 元。

10、本年度发现子公司温州市安居房开发有限公司以前年度计提预付款项坏账准备时未确认递延所得税资产，在编制 2021 年度比较财务报表及附注时，已对该项差错进行了更正及重述，更正后，调增期初所有者权益 37,500.00 元，其中调增期初未分配利润 37,500.00 元，调增期初递延所得税资产 37,500.00 元。

5、税项

本公司及子公司应纳税项列示如下：

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

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

6、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别指出，金额单位若未特别注明则均为人民币元。

6.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	117,198.39	4,536,637.50
银行存款	2,526,661,348.60	2,787,216,413.81
其他货币资金	18,653.85	8,625,589.49
合计	2,526,797,200.84	2,800,378,640.80

6.2 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
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 其中：权益工具投资	3,176,778.66	3,087,194.88
合计	3,176,778.66	3,087,194.88

6.3 应收票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,188,385.20	201,680,784.00
合计	1,188,385.20	201,680,784.00

6.4 应收账款

6.4.1 按种类披露的应收账款

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	39,588,643.93	5.78	38,368,643.93	96.97	1,200,000.00
按组合计提坏账准备的应收账款：		-			
无信用风险组合	152,101,977.03	22.19			152,101,977.03
信用风险组合	493,737,232.43	72.03	29,097,233.93	5.89	464,639,998.50
组合小计：	645,839,209.46	94.22	29,097,233.93	---	616,741,975.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款		-			
合计	685,427,853.39	100.00	67,485,877.86	---	617,941,975.53

续：

种类	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	18,118,008.33	3.59	16,918,008.33	93.38	1,200,000.00
按组合计提坏账准备的应收账款:		-			
无信用风险组合	120,175,665.20	23.78			120,175,665.20
信用风险组合	358,109,666.64	70.87	20,534,189.05	5.73	337,575,477.59
组合小计:	478,285,331.84	94.65	20,534,189.05	---	457,751,142.79
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	8,903,194.78	1.76	8,903,194.78	100.00	
合计	505,306,534.95	100.00	46,355,392.16	---	458,951,142.79

6.4.2 组合计提坏账准备中, 无信用风险不计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额	期初余额
无风险组合	152,101,977.03	120,175,665.20
合计	152,101,977.03	120,175,665.20

6.4.3 账龄组合中, 按信用风险组合计提坏账准备的应收账款

6.4.3.1 温州市公用事业投资集团有限公司

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
预期信用损失	242,565,509.67	6.65	16,142,174.56	248,412,547.11	6.37	15,818,599.78
合计	242,565,509.67	---	16,142,174.56	248,412,547.11	---	15,818,599.78

6.4.3.2 温州市名城建设投资集团有限公司

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	142,880.82	1.00	1,428.81	843,000.00	1.00	8,430.00
1 至 2 年	-	5.00		3,861,816.33	5.00	193,090.82
2 至 3 年	3,861,536.33	20.00	772,307.26	559,729.15	20.00	111,945.83
3 至 4 年	551,826.90	50.00	275,913.45		50.00	
合计	4,556,244.05	---	1,049,649.52	5,264,545.48	---	313,466.65

6.4.3.3 温州教育发展投资集团有限公司

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	9,722,476.89	0.00		17,605,316.81	0.00	
1 至 2 年	938,051.15	5.00	46,902.56	71,472.35	5.00	3,573.62
2 至 3 年		20.00			20.00	

3 年以上	135,021.67	50.00	67,510.84	135,021.67	50.00	67,510.84
合计	10,795,549.71	---	114,413.40	17,811,810.83	---	71,084.46

6.4.3.4 原温州市城市建设投资集团有限公司

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
余额百分比法	235,819,929.00	5.00	11,790,996.45	86,620,763.22	5.00	4,331,038.16
合计	235,819,929.00	---	11,790,996.45	86,620,763.22	---	4,331,038.16

6.4.4 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
温州市财政局	非关联方	76,220,247.08	1 年以内、1-3 年	12.33
温州市经济技术开发区财政局	非关联方	48,953,707.99	1 年以内、1-2 年	7.92
浙江甌越交建科技股份有限公司	非关联方	39,088,618.52	1 年以内	6.33
温州市龙湾区财政局	非关联方	26,776,846.00	1-3 年	4.33
浙江图盛输变电工程有限公司温州鹿城分公司	非关联方	18,222,137.00	1 年以内	2.95
合计	-----	209,261,556.59	——	33.86

6.5 预付款项

6.5.1 预付款项按账龄列示如下

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,304,754,812.40	64.17	456,548,125.56	53.30
1 至 2 年	423,175,417.32	20.81	39,462,052.32	4.61
2 至 3 年	17,096,111.76	0.84	13,380,892.27	1.56
3 年以上	288,402,587.31	14.18	347,155,512.40	40.53
合计	2,033,428,928.79	100.00	856,546,582.55	100.00

6.5.2 按欠款方归集的期末余额前五名预付款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付账款总额的比例 (%)
中铁建工集团有限公司	非关联方	807,000,000.00	1 年以内	39.69
霓屿街道办事处	非关联方	396,265,762.72	1 年以内	19.49
温州市城市中心区改建指挥部	非关联方	197,240,000.00	1 年以内、1-3 年、3 年以上	9.70
瓯海区拓宽工程指挥部	非关联方	130,174,989.00	1 年以内、1-3 年、3 年以上	6.40
温州市旧城改建指挥部	非关联方	125,950,000.00	1 年以内、1-3	6.19

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付账款 总额的比例 (%)
			年、3 年以上	
合计	----	1,656,630,751.72	—	81.47

6.6 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		4,649,259.84
其他应收款	23,447,301,039.30	27,060,150,112.52
合计	23,447,301,039.30	27,064,799,372.36

6.6.1 应收利息明细列示如下:

项目	期末余额	期初余额
定期存款利息		3,189,979.84
委托贷款利息		1,459,280.00
合计		4,649,259.84

6.6.2 其他应收款

6.6.2.1 分类

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	8,807,709.91	0.04	8,807,709.91	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收账款:					
无信用风险组合	21,857,867,103.03	92.96			21,857,867,103.03
信用风险组合	1,638,955,125.84	6.97	49,521,189.57	3.02	1,589,433,936.27
组合小计:	23,496,822,228.87	99.93	49,521,189.57	—	23,447,301,039.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	6,521,205.05	0.03	6,521,205.05	100.00	
合计	23,512,151,143.83	100.00	64,850,104.53	----	23,447,301,039.30

续:

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	8,807,709.91	0.03	8,807,709.91	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收账款:					
无信用风险组合	25,492,626,867.67	93.99			25,492,626,867.67
信用风险组合	1,614,312,060.00	5.95	46,788,815.15	2.90	1,567,523,244.85
组合小计:	27,106,938,927.67	99.94	46,788,815.15	—	27,060,150,112.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	6,199,058.24	0.02	6,199,058.24	100.00	
合计	27,121,945,695.82	100.00	61,795,583.30	—	27,060,150,112.52

6.6.2.1.3 无风险组合中, 不计提坏账准备的其他应收款

项目	期末余额	期初余额
无风险组合	21,857,867,103.03	25,492,626,867.67
合计	21,857,867,103.03	25,492,626,867.67

6.6.2.1.3 账龄组合中, 按账龄、余额组合分析法计提坏账准备的其他应收款

6.6.2.1.3.1 温州市公用事业投资集团有限公司

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
预期信用损失法	1,077,571,160.10	0.84	9,033,705.63	1,090,178,581.06	0.98	10,669,450.77
合计	1,077,571,160.10	—	9,033,705.63	1,090,178,581.06	—	10,669,450.77

6.6.2.1.3.2 温州市名城建设投资集团有限公司

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	51,374,467.55	65.95	512,484.79	28,687,556.80	45.71	273,416.28
1 至 2 年	2,405,832.17	3.09	240,583.22	2,887,063.31	4.60	204,510.61
2 至 3 年	2,016,962.88	2.59	403,392.57	11,324,356.39	18.04	2,264,871.27
3 至 4 年	9,950,849.34	12.78	4,975,424.67	12,636,417.38	20.13	10,022,734.38
4 至 5 年	9,805,625.11	12.59	7,844,500.09	879,544.12	1.40	239,996.90
5 年以上	2,339,049.95	3.00	2,339,049.94	6,349,488.48	10.12	69,836.09
合计	77,892,787.00	—	16,315,435.28	62,764,426.48	—	13,075,365.53

6.6.2.1.3.3 温州教育发展投资集团有限公司

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	50,388.15	0.00		688,661.85	0.00	
1 至 2 年				20,000.00	5.00	1,000.00
2 至 3 年				39,528.75	20.00	7,905.75
3 年以上				9,000.00	50.00	4,500.00
合计	50,388.15	----		757,190.60	----	13,405.75

6.6.2.1.3.4 原温州市城市建设投资集团有限公司

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
余额百分比法	483,440,790.59	5.00	24,172,048.66	460,611,861.86	5.00	23,030,593.10
合计	483,440,790.59	5.00	24,172,048.66	460,611,861.86	5.00	23,030,593.10

6.6.2.1.4 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	23,512,151,143.83	64,850,104.53	23,447,301,039.30	27,121,945,695.82	61,795,583.30	27,060,150,112.52
第二阶段						
第三阶段						
合计	23,512,151,143.83	64,850,104.53	23,447,301,039.30	27,121,945,695.82	61,795,583.30	27,060,150,112.52

6.6.2.1.5 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	33,664,719.09	12,732,113.16	15,398,751.05	61,795,583.30
本期计提	258,534.06	918,252.00	2,269,213.86	3,445,999.92
本期转回	-205,014.07	-186,464.62		-391,478.69
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	33,718,239.08	13,463,900.54	17,667,964.91	64,850,104.53

6.6.2.1.6 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	占其他应收款总额的比例 (%)
温州市旧城改建指挥部	非关联方	6,911,068,503.38	往来款	29.47
温州市名城建设管理中心	非关联方	5,771,051,424.75	往来款	24.61
温州市鹿城滨江城市建设开发有限公司	非关联方	4,529,529,384.00	往来款	19.32

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	占其他应收款总额的比例(%)
温州市滨江商务区改建办公室	非关联方	1,735,389,116.35	往来款	7.40
温州市鹿城区财政局(改建办)	非关联方	1,504,434,731.90	往来款	6.42
合计	—	20,451,473,160.38	—	87.22

6.7 存货

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	32,844,115,272.64		32,844,115,272.64
库存商品(土地、开发产品)	28,552,345,077.97	1,531,136.37	28,550,813,941.60
原材料	122,476,025.48	3,289,245.19	119,186,780.29
土地整理成本	1,052,463,270.36		1,052,463,270.36
合同履约成本	282,115,918.32		282,115,918.32
在产品	86,283,899.73		86,283,899.73
发出商品	4,013,227.55		4,013,227.55
低值易耗品	347,072.22		347,072.22
合计	62,944,159,764.27	4,820,381.56	62,939,339,382.71

续:

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	29,650,534,600.97		29,650,534,600.97
库存商品(土地、开发产品)	19,702,250,416.01		19,702,250,416.01
原材料	34,801,252.40	4,449,623.60	30,351,628.80
土地整理成本	1,654,690,291.69		1,654,690,291.69
工程施工(已完工未结算资产)	246,109,800.07		246,109,800.07
合计	51,288,386,361.14	4,449,623.60	51,283,936,737.54

6.8 合同资产

项目	期末余额	期初余额
已完工尚未结算款	7,889,750.66	7,528,013.63
合计	7,889,750.66	7,528,013.63

6.9 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期待摊费用	3,222,774.18	
合计	3,222,774.18	

6.10 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	630,160,825.38	618,906,049.35
预缴企业所得税	30,265,831.26	4,687,747.29
预缴城市维护建设税	166,172.03	4,900,345.50
预缴房产税	1,156,566.48	225,614.66
预缴土地使用税	884,226.57	1,704,481.04
预缴个人所得税	97,746.46	163,664.09
预缴教育费附加	93,493.17	3,056,140.91
预缴地方教育费附加	44,998.45	1,373,647.45
预缴水利基金	277,598.38	872,253.30
预缴应交印花税	219,827.85	1,056,419.74
车船使用税	189.68	2,575,767.13
预缴土地增值税	3,446,585.81	2,407,957.64
预缴水利基金		224.34
预缴其他税费	150,930.71	76,937.59
合计	666,964,992.23	642,007,250.03

6.11 债权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
泰顺县育才高级中学	123,000,000.00		123,000,000.00
泰顺县育才初中	60,000,000.00		60,000,000.00
泰顺县育才小学	93,000,000.00		93,000,000.00
泰顺县育才幼儿园	24,000,000.00		24,000,000.00
合计	300,000,000.00		300,000,000.00

6.12 可供出售金融资产

6.12.1 可供出售金融资产列示

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具				252,693,676.78		252,693,676.78
合计				252,693,676.78		252,693,676.78

6.12.2 按成本计量的可供出售权益工具明细

被投资单位	账面余额				减值准备 期初余额	减值准备 期末余额	在被投资单位 持股比例 (%)
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额			
温州银行股份有限公司	217,693,676.78		217,693,676.78				

被投资单位	账面余额				减值准备 期初余额	减值准备 期末余额	在被投资单位 持股比例 (%)
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额			
温州市七都大桥北汊桥建设有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00				30.00
温州良业环境技术有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00				10.00
合计	252,693,676.78		252,693,676.78				----

注：可供出售金融资产主要系仅对被投资单位出资，实际并不管理、也不运营。

6.13 持有至到期投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
泰顺县育才高级中学				123,000,000.00		123,000,000.00
泰顺县育才初中				60,000,000.00		60,000,000.00
泰顺县育才小学				93,000,000.00		93,000,000.00
泰顺县育才幼儿园				24,000,000.00		24,000,000.00
合计				300,000,000.00		300,000,000.00

6.14 长期应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收财政代建工程款	824,834,337.30		824,834,337.30	1,861,799,805.15		1,861,799,805.15
合计	824,834,337.30		824,834,337.30	1,861,799,805.15		1,861,799,805.15

6.15 长期股权投资

6.15.1 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期变动	期末余额
对子公司投资	650,000.00		650,000.00
对联营企业投资	621,506,918.08	2,102,044,282.94	2,723,551,201.02
小计	622,156,918.08	2,102,044,282.94	2,724,201,201.02
减：长期股权投资减值准备	1,270,953.80		1,270,953.80
合计	620,885,964.28	2,102,044,282.94	2,722,930,247.22

6.15.2 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资/其他增加	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

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资/其他增加	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
温州市宏德建设开发有限公司	78,474,284.89	-		4,405,185.51	-	-
乐清市雁荡山百乐大酒店	3,412,500.00	-		-	-	-
温州市盛德房地产有限公司	15,817,069.68	-		-88,552.65	-	-
浙江瓯越交建科技股份有限公司	120,585,202.49	-		543,423.63	-	-
温州市洞头城市服务有限公司	-	1,000,000.00		-	-	-
浙江电力变压器有限公司	100,900,000.00	168,566,340.59		-	-	-
温州大江南经贸有限公司	650,000.00					
温州中环正源水务有限公司	50,943,107.45	-		770,623.83		
温州市环境发展有限公司	244,498,036.63	-		-6,196,365.16		-41,396.00
温州市中投天然气有限公司	6,876,716.94	-		-1,192,937.16		
浙江泰顺抽水蓄能有限公司	-	15,000,000.00		-	-	-
温州银行股份有限公司	-			-49,681,723.33	-	-
合计	622,156,918.08	184,566,340.59		-51,440,345.33	-	-41,396.00

(续)

被投资单位	本期增减变动		期末余额	减值准备期初余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	其他			
温州市宏德建设开发有限公司	-	-	82,879,470.40		
乐清市雁荡山百乐大酒店	-	-	3,412,500.00	620,953.80	620,953.80
温州市盛德房地产有限公司	-	-	15,728,517.03		
浙江瓯越交建科技股份有限公司	-153,764.50	-	120,974,861.62		
温州市洞头城市服务有限公司	-	-	1,000,000.00		
浙江电力变压器有限公司	-	-269,466,340.59	-		
温州大江南经贸有限公司			650,000.00	650,000.00	650,000.00
温州中环正源水务有限公司	-8,911,683.73	-	42,802,047.55		
温州市环境发展有限公司		-	238,260,275.47		
温州市中投天然气有限公司		-	5,683,779.78		
浙江泰顺抽水蓄能有限公司	-	-	15,000,000.00		
温州银行股份有限公司	-	2,247,491,472.50	2,197,809,749.17		
合计	-9,065,448.23	1,978,025,131.91	2,724,201,201.02	1,270,953.80	1,270,953.80

6.16 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
温州银行股份有限公司	216,693,676.78		216,693,676.78	2,173,803,227.50		2,173,803,227.50
中房集团联合投资股份有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
温州市七都大桥北汊桥建设有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00			
温州良业环境技术有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
温州城市数字科技有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00			
合计	258,693,676.78		258,693,676.78	2,173,803,227.50		2,173,803,227.50

6.17 其他非流动金融投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
温州瑶溪山庄有限公司	5,800,000.00		5,800,000.00	5,800,000.00		5,800,000.00
合计	5,800,000.00		5,800,000.00	5,800,000.00		5,800,000.00

6.18 投资性房地产

6.18.1 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值：			
1、期初余额	9,171,580,566.58	28,259,664.92	9,199,840,231.50
2、本期增加金额	898,444,088.02	0.00	898,444,088.02
（1）购置	234,298,447.52		234,298,447.52
（2）存货\固定资产\在建工程转入	98,294,519.32		98,294,519.32
（3）其他增加	565,851,121.18		565,851,121.18
3、本期减少金额	216,169,987.48		216,169,987.48
（1）处置			
（2）其他转出	216,169,987.48		216,169,987.48
4、期末余额	9,853,854,667.12	28,259,664.92	9,882,114,332.04
二、累计折旧			
1、期初余额	1,257,869,577.12	5,958,915.34	1,263,828,492.46
2、本期增加金额	243,979,017.57	1,016,842.72	244,995,860.29
（1）计提或摊销	243,979,017.57	1,016,842.72	244,995,860.29

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
3、本期减少金额	47,431,232.10		47,431,232.10
(1) 处置			
(2) 其他转出	47,431,232.10		47,431,232.10
4、期末余额	1,454,417,362.59	6,975,758.06	1,461,393,120.65
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末余额	8,399,437,304.53	21,283,906.86	8,420,721,211.39
2、期初余额	7,913,710,989.46	22,300,749.58	7,936,011,739.04

6.19 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	8,605,693,872.74	7,007,924,115.63
固定资产清理	21,210,476.72	20,141,395.29
合计	8,626,904,349.46	7,028,065,510.92

6.19.1 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	管道	专用设备	其他	合计
一、账面原值:								
1、期初余额	6,684,329,888.01	558,123,542.64	86,820,982.01	91,139,105.20	3,563,035,739.58	618,811,040.17	39,682,916.35	11,641,943,213.96
2、本期增加金额	1,327,878,457.66	37,002,756.46	7,762,528.90	20,478,115.29	1,146,643,261.23	27,436,501.00	3,928,427.76	2,571,130,048.30
(1) 购置	39,423,735.29	6,616,316.86	2,106,578.15	20,478,115.29	1,146,643,261.23	27,436,501.00	3,928,427.76	1,246,632,935.58
(2) 在建工程转入	908,015,770.33							908,015,770.33
(3) 其他转入	380,438,952.04	30,386,439.60	5,655,950.75					416,481,342.39
3、本期减少金额	440,716,863.50	109,700,872.05	11,496,228.88	321,922.91	207,714.70	0.00	283,945.67	562,727,535.71
(1) 处置或报废	468,165.93	3,503,955.48	1,969,342.22	321,922.91	207,714.70		283,945.67	6,755,046.91
(2) 其他	440,248,687.57	106,196,916.57	9,526,884.66					555,972,488.80
4、期末余额	7,571,491,492.17	485,425,427.05	83,087,284.03	111,295,237.58	4,709,471,286.11	646,247,541.17	43,327,398.44	13,650,345,726.55
二、累计折旧								
1、期初余额	2,079,077,582.73	407,462,840.38	66,119,846.34	66,405,797.75	1,610,065,950.58	370,547,344.07	30,200,420.88	4,629,879,782.83
2、本期增加金额	174,462,007.06	24,389,738.65	7,337,971.30	18,188,699.93	202,120,057.83	24,225,011.22	965,601.03	451,689,087.02
(1) 计提	174,462,007.06	24,389,738.65	7,337,971.30	18,188,699.93	202,120,057.83	24,225,011.22	965,601.03	451,689,087.02
(2) 其它增加								
3、本期减少金额	31,898,250.96	3,540,115.01	4,991,757.97	315,909.29	39,999.94		270,298.37	41,056,331.54
(1) 处置或报废	467,229.57	3,332,999.52	1,910,090.46	315,909.29	39,999.94		270,298.37	6,336,527.15
(2) 其他	31,431,021.39	207,115.49	3,081,667.51					34,719,804.39
4、期末余额	2,221,641,338.83	428,312,464.02	68,466,059.67	84,278,598.39	1,812,146,008.47	394,772,355.29	30,895,723.64	5,040,512,538.31
三、减值准备								

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	管道	专用设备	其他	合计
1、期初余额	1,294,500.00	2,844,815.50						4,139,315.50
2、本期增加金额								
(1) 计提								
(2) 其它增加								
3、本期减少金额								
(1) 处置或报废								
(2) 其他								
4、期末余额	1,294,500.00	2,844,815.50						4,139,315.50
四、账面价值								
1、期初余额	4,603,957,805.28	147,815,886.76	20,701,135.67	24,733,307.45	1,952,969,789.00	248,263,696.10	9,482,495.37	7,007,924,115.63
2、期末余额	5,348,555,653.34	54,268,147.53	14,621,224.36	27,016,709.19	2,897,325,277.64	251,475,185.88	12,431,674.80	8,605,693,872.74

6.19.2 本期无融资租赁租入的固定资产及经营租赁租出的固定资产。

6.20 在建工程

6.20.1 在建工程基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	13,840,345,920.53		13,840,345,920.53	12,376,170,301.19		12,376,170,301.19
合计	13,840,345,920.53		13,840,345,920.53	12,376,170,301.19		12,376,170,301.19

6.20.2 在建工程变动情况

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
滨江商务区改造项目	103,990,729.21	10,279,596.87	-	-	114,270,326.08
宁波路二期（温瞿公路-104 国道）建设工程	788,430,755.20	-	13,503,799.32	-	774,926,955.88
安澜-会展中心防洪堤工程	613,089,315.04	22,602,332.13	-	-	635,691,647.17
其他商务区零星项目	1,558,455,080.10	150,796,315.73	-	-	1,709,251,395.83
瓯海大道整治提升工程	479,227,186.68	-	-	-	479,227,186.68
广化路道路改建工程	111,725,256.19	6,563,710.23	-	-	118,288,966.42
温州市金融集聚区 13-09 地块危旧房改造（安置联建）工程	431,466,902.36	-	431,466,902.36	-	-
温州市水上旅游服务基地工程项目	488,874,179.41	139,840,452.90	-	87,306.61	628,627,325.70
涂田工业区 项目	276,557,467.19	31,491.18	-	127,312.14	276,461,646.23
滨江商务区 CBD 片区中央绿轴工程	380,463,083.87	90,899,708.77	-	82,534.77	471,280,257.87
温瑞大道(一期工程)项目	74,893,016.80	3,704,622.23	-	-	78,597,639.03
上田变电站易地改造工程	196,751,380.39	3,138,526.85	-	-	199,889,907.24
瓯海大道东段工程	138,234,818.48	4,846,898.22	-	-	143,081,716.70
滨江商务区黎明东路市政工程二期（府东路一三号路段）	200,678,643.82	4,737,591.48	-	12,191.57	205,404,043.73
瓯海大道西段快速路工程	160,161,232.50	158,000.00	-	132,794.01	160,186,438.49
温州市瓯江路道路及景观改造提升工程	167,867,651.25	-	-	-	167,867,651.25
滨江商务区瓯江路市政道路工程（香源路-蒲州水闸段）	160,929,716.77	1,176,466.91	-	13,911.11	162,092,272.57
中央绿轴北延-上陡门河沿岸景观绿化工程(220)	156,623,087.62	4,790,289.22	-	-	161,413,376.84
瓯江路道路及景观改造提升工程	163,354,705.36	8,184,515.53	-	2,389,522.85	169,149,698.04
环商泄洪河道二期工程	95,755,352.21	2,417,724.71	-	5,244.70	98,167,832.22

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
滨江商务区商务六路市政工程二期	89,073,994.32	1,154,478.99	-	4,388.86	90,224,084.45
市政养护及建材物流基地工程	88,536,516.22	75,127,109.12	90,200,750.53	73,140,705.00	322,169.81
妇儿中心项目	6,915,547.55	42,759,721.06	-	-	49,675,268.61
桃花岛 T01-02B 地块景观绿化暨停车库工程	92,049,455.38	5,191,239.99	-	8,388.47	97,232,306.90
滨江商务区 T04-02A 地块(桃花岛 D 地块)安置房建设工程	78,546,224.39	136,575,298.98	-	-	215,121,523.37
中兴大道一期(机场大道-蒲江北路)综合管廊工程	71,648,491.33	-	1,275,431.07	2,689.27	70,370,370.99
军分区 100 吨登艇船项目	65,293,908.84	1,189,187.58	-	-	66,483,096.42
环商泄洪河道一期市政工程	66,586,330.66	1,562,804.83	-	3,155.85	68,145,979.64
温州市汤家桥北路道路综合整治工程	61,594,314.16	1,937,494.24	-	4,590.46	63,527,217.94
滨江商务区加洲路市政工程(瓯江路—学院东路段)	62,713,555.39	785,326.22	-	2,305.21	63,496,576.40
江滨路(环城东路—会展路)综合整治工程(326)	59,062,762.34	2,649,939.14	-	-	61,712,701.48
高教园区北入口(二期)工程	60,947,037.92	2,966,953.90	-	-	63,913,991.82
温州医学院附属第一医院(新址)附属一路市政道路工程	56,935,252.18	2,569,974.13	-	-	59,505,226.31
江务岛片区 T05-09 地块小学建设工程	51,981,691.40	653,516.72	-	-	52,635,208.12
江务岛片区屿田工业区工程	51,498,166.74	311,951.29	-	-	51,810,118.03
翠微公园园林景观工程	47,410,817.51	2,205,421.34	-	-	49,616,238.85
跨瓯江电力隧道及架空上改下工程	64,988,658.58	18,237,534.94	-	6,496.23	83,219,697.29
桃花岛地段规划三路、规划四路市政工程	45,138,799.32	1,709,864.78	-	3,749.73	46,844,914.37
温瑞大道南段快速路一期工程	453,330,004.39	536,961,756.06	-	-	990,291,760.45
滨江商务区桃花岛片区 T02、T03 地块暨体育休闲公园-垃圾填埋场强化治理项目设计采购施工(EPC)总承包	41,862,651.99	8,420,777.69	-	1,297.34	50,282,132.34
杨府山垃圾填埋场终场处置和生态恢复工程(一期)	40,272,467.94	2,056,089.25	-	-	42,328,557.19
江务岛片区 T05-08 地块中学建设工程	67,031,372.63	16,812,122.05	-	-	83,843,494.68
温商回归工程	34,548,265.95	74,958.86	-	3,036.24	34,620,188.57
中兴大道二、三期	38,658,684.08	2,493,631.13	-	4,024.52	41,148,290.69

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
中心片污水处理厂进厂污水管道工程	42,379,406.84	2,375,984.21	-	5,546.48	44,749,844.57
安澜-会展中心道路市政项目	26,601,317.59	5,233,106.98	-	-	31,834,424.57
杨府山 2#码头建设工程	29,348,835.32	1,493,409.31	-	-	30,842,244.63
环商 1 桥梁（江滨东路与加洲路交叉口桥）	48,839,038.40	6,302,515.06	-	1,217.42	55,140,336.04
杨府山城市公园立体车库工程	28,267,458.73	1,045,673.79	-	0.36	29,313,132.16
万源路项目工程	28,414,021.88	2,164,937.96	-	-	30,578,959.84
瓯江匝道工程	28,817,060.89	3,283,793.59	-	-	32,100,854.48
温州道德馆暨杨府山公园管理房工程	28,657,486.97	2,300,941.73	-	-	30,958,428.70
桃花岛体育休闲公园项目	61,909,103.52	16,054,875.63	-	18,000,939.25	59,963,039.90
府东路北段道路延伸工程	24,815,516.14	4,681,326.98	-	-	29,496,843.12
杨府山生活垃圾中转暨应急流转中心工程	25,668,445.13	1,165,396.17	-	-	26,833,841.30
杨府山 1#码头建设工程	25,041,449.08	414,034.28	-	-	25,455,483.36
安澜亭轮渡码头人行过街通道项目	23,533,318.04	90,028.20	-	20,897.00	23,602,449.24
学院路拓宽市政工程	45,458,573.94	79,103,181.74	-	1,776.57	124,559,979.11
蒲州（中）片区市政道路工程	32,545,388.81	2,442,859.82	-	-	34,988,248.63
洪福路市政工程	21,842,511.05	280,953.82	-	1,173.17	22,122,291.70
新纺织南段穿越金温铁路工程	21,437,624.00	70,588.85	-	-	21,508,212.85
金融集聚区五、六、十、十一号路及临时停车场	23,350,776.55	618,190.67	-	1,181.90	23,967,785.32
江务岛片区横向、纵向道路市政工程	31,448,603.22	6,245,778.79	-	-	37,694,382.01
T02T03 排江管	20,347,531.76	-	-	535.42	20,346,996.34
江务岛规划四路南段二期工程	20,790,082.80	1,634,947.17	-	-	22,425,029.97
T05-09 地块场地治理工程	22,353,457.40	2,844,400.61	-	-	25,197,858.01
麻行 5#码头建设工程	22,036,847.38	1,044,577.94	-	-	23,081,425.32
十六中拆改建工程	16,752,007.49	906,205.30	-	-	17,658,212.79
杨府山北片安置区规划一路工程	18,955,576.71	-	131,838.45	-	18,823,738.26
杨府山北片安置区规划二路工程	15,446,210.11	2,056,692.03	-	719.23	17,502,182.91
下新田水闸项目	15,309,883.35	331,309.38	-	586.13	15,640,606.60
瓯江路西侧绿化景观工程（黎明东路-蒲州河）	6,015,679.55	13,903.05	-	443.28	6,029,139.32
滨江商务区 T01-06A/06B 地块工程	15,590,435.63	1,190,581.84	-	1,096.48	16,779,920.99

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
杨府山 3#码头建设工程	16,056,717.82	782,518.98	-	-	16,839,236.80
西片污水处理厂项目	1,000.00	-	-	-	1,000.00
滨江商务区 16-01 地块工程	14,183,017.68	401,714.38	-	1,924.04	14,582,808.02
防洪堤二期工程	13,999,380.27	355,553.02	-	-	14,354,933.29
江务岛片区 T05-15 地块幼儿园建设工程	17,043,923.24	1,131,347.74	-	-	18,175,270.98
温州市桃花岛地段规划五路市政工程项目	16,475,273.07	1,829,703.89	-	1,878.91	18,303,098.05
上陡门浦桥梁工程	13,193,559.50	-	-	-	13,193,559.50
江务岛片区龙达路市政工程	14,628,480.46	1,343,125.82	-	-	15,971,606.28
江务岛片区 T05-06 地块幼儿园建设工程	16,248,699.69	2,399,724.95	-	-	18,648,424.64
府东路工程	13,058,269.71	468,208.71	-	-	13,526,478.42
烈士路、上横街市政工程	13,298,427.66	1,810,462.71	-	-	15,108,890.37
麻行 6#码头建设工程	14,898,654.21	801,647.05	-	-	15,700,301.26
T05-22 地块场地治理与修复工程	15,267,654.33	202,244.35	-	-	15,469,898.68
新纺织路南段二期工程	11,708,552.40	8,730.00	-	-	11,717,282.40
江务岛片区工业路市政工程	13,303,818.63	1,520,771.59	-	-	14,824,590.22
桃花岛规划二路项目	10,208,127.96	1,978.67	-	1,292.91	10,208,813.72
瓯江南侧绿化及惠民路绿化提升工程	10,315,189.48	419,049.40	-	-	10,734,238.88
新纺织路南段工程	8,723,258.78	7,950.81	-	-	8,731,209.59
温州市公交专用道建设工程	9,403,264.52	847,487.50	-	-	10,250,752.02
江务岛片区 T05-16、17、20、21 地块绿化工程	8,936,550.27	293,649.93	-	-	9,230,200.20
东片应急临时垃圾填埋场项目	8,624,621.78	431,151.95	-	-	9,055,773.73
华里坦路市政工程	8,651,842.39	618,533.34	-	-	9,270,375.73
杨府山路一期工程	10,706,714.97	-	161,674.29	644.99	10,544,395.69
高教园区北入口工程	7,875,806.27	1,460,779.42	-	-	9,336,585.69
惠民锦江路河滨景观市政项目	8,393,126.22	319,184.98	-	-	8,712,311.20
附二医人行地道工程	6,829,148.03	138,744.89	-	-	6,967,892.92
小南路（汇车桥路-吴桥路）市政工程	6,692,807.88	334,158.83	-	-	7,026,966.71
温州市环卫处、鹿城园林周转房项目	7,284,702.94	1,336,411.54	-	-	8,621,114.48
石坦山公园项目	6,251,621.97	281,530.64	-	-	6,533,152.61
杨府山北西侧边坡治理工程	5,921,439.09	-	-	-	5,921,439.09

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
ZY-zb01-004 地块污染场地治理工程	5,755,004.24	130,263.58	-	-	5,885,267.82
世界温州人家园	4,543,097.54	8,493,853.19	-	10,628,752.76	2,408,197.97
金宅路市政工程	5,659,992.79	411,543.02	-	-	6,071,535.81
打索巷市政工程	5,392,017.59	312,510.26	-	-	5,704,527.85
杨府山北片安置房一期（F、G 地块）工程机械停车设备采购项目	4,917,156.01	227,245.94	-	911.04	5,143,490.91
市府路市政项目	5,999,656.73	1,518,171.77	-	-	7,517,828.50
开源路市政项目	24,092,922.30	6,326,352.63	-	-	30,419,274.93
新纺织路工程	4,963,106.65	297,856.93	-	-	5,260,963.58
瓯江路整体景观带景观照明提升工程	4,427,328.75	-	-	-	4,427,328.75
勤奋路道路工程	4,291,613.10	127,085.08	-	-	4,418,698.18
惠民路四期市政项目工程	4,150,705.44	190,982.97	-	-	4,341,688.41
桃花岛公园工程	4,151,450.78	233,693.35	-	-	4,385,144.13
P05-05 地块（塘河沿岸）整治提升工程	5,316,158.44	244,478.45	-	-	5,560,636.89
杨府山城市公园南河人行桥工程	3,787,038.14	55,962.67	-	482.95	3,842,517.86
惠民路整治工程	3,939,626.56	198,127.14	-	-	4,137,753.70
温瑞大道与江滨路地面交叉口改造工程	3,401,964.15	106,832.02	-	-	3,508,796.17
市府路中国银行过街通道整治工程	3,018,751.93	132,974.82	-	-	3,151,726.75
温州大剧院工程	2,397,924.21	-	-	-	2,397,924.21
绣山路、府西路项目工程	2,356,888.00	-	-	-	2,356,888.00
粪便处理厂周转房项目	2,184,767.74	93,185.45	-	-	2,277,953.19
市滨河游步道上江路桥等 4 座桥梁整治工程	1,815,623.92	47,216.12	-	-	1,862,840.04
高教园区北入口与附一医道路交叉口治理工程	1,729,762.85	88,870.33	-	-	1,818,633.18
机场大道西段改建工程	1,536,996.00	-	-	-	1,536,996.00
鹿城区人民法院室外改造工程	1,189,350.00	-	-	-	1,189,350.00
马鞍池公园南大门工程	1,183,942.25	46,024.42	-	-	1,229,966.67
去丑绿化工程	1,076,853.00	-	-	-	1,076,853.00
安澜-灰桥浦滨水景观工程	801,609.51	-	-	-	801,609.51
江滨西路与涨桥头工程	669,090.00	-	-	-	669,090.00
灵昆北段标准堤二期工程	151,115.00	-	145,472.28	-	5,642.72

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
温州市金融集聚区 12-04 地块 危房改造（安置联建）工程项 目	16,976,124.87			16,976,124.87	-
温州市金融集聚区 12-06 地块 危房改造（安置联建）工程项 目	9,641,366.32			9,641,366.32	-
环卫清扫车队周转房项目	3,529,823.86	186,370.91			3,716,194.77
园林后方基地周转房项目	2,895,119.03	139,778.18			3,034,897.21
灰桥浦-会展中心景观工程	816,422.19	394.81			816,817.00
温州市城区防洪堤工程（郭公 山—解放北路）					
中兴大道管廊 1、2、3 期	6,890,723.84	5,573,563.96		209.78	12,464,078.02
汤家桥南路工程	742,293.68				742,293.68
杨府山城市公园北西侧景观绿 化工程	14,324,783.20				14,324,783.20
温州石鼓山水厂工程	253,769,267.68		253,769,267.68		
温州市西向水厂输配水干线工 程	229,916,422.91	41,404,459.75			271,320,882.66
温州市甌江引水工程	178,353,271.19	518,429,343.11			696,782,614.30
除险加固建管办	73,464,222.62				73,464,222.62
温州市南片污水处理厂提标改 造工程	63,933,126.03		63,933,126.03		
郭溪综合站	59,450,033.08			4,376,408.47	55,073,624.61
温州市七都排水管理基地建设 工程	27,623,537.40		27,623,537.40		
东部高压管线（东向门站—海 城调压站）1 标	25,803,970.92		25,803,970.92		
公用集团其他零星项目	432,137,859.97	260,871,870.72			693,009,730.69
体育集团工程项目	1,216,688,587.62	178,492,177.52			1,395,180,765.14
合计	12,376,170,301.19	2,507,893,144.34	908,015,770.33	135,701,754.67	13,840,345,920.53

6.21 使用权资产

项目	房屋建筑物	运输设备	合计
一、账面原值：			
1、期初余额	664,582.34	11,097.21	675,679.55
2、本期增加金额	103,560.40		103,560.40
3、本期减少金额			
4、期末余额	768,142.74	11,097.21	779,239.95
二、累计折旧			

项目	房屋建筑物	运输设备	合计
1、期初余额			
2、本期增加金额	351,883.68	2,774.30	354,657.98
(1) 计提或摊销	351,883.68	2,774.30	354,657.98
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、期末余额	351,883.68	2,774.30	354,657.98
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末余额	416,259.06	8,322.91	424,581.97
2、期初余额	664,582.34	11,097.21	675,679.55

6.22 无形资产

6.22.1 无形资产情况

项目	土地使用权	建筑用砂采矿权/ 特许经营权	软件使用费	合计
一、账面原值				
1、期初余额	3,794,984,765.39	30,700,924.00	27,223,519.99	3,852,909,209.38
2、本期增加金额	160,699,595.89	77,260,000.00	8,290,751.85	246,250,347.74
(1) 购置	160,699,595.89	77,260,000.00	7,551,104.81	245,510,700.70
(2) 其他转入			739,647.04	739,647.04
3、本期减少金额	562,550.75		449,922.33	1,012,473.08
(1) 置换/处置	562,550.75			562,550.75
(2) 其他减少			449,922.33	449,922.33
4、期末余额	3,955,121,810.53	107,960,924.00	35,064,349.51	4,098,147,084.04
二、累计摊销				
1、期初余额	898,701,263.56	30,700,924.00	18,551,062.24	947,953,249.80
2、本期增加金额	101,157,353.99	806,145.84	4,484,728.71	106,448,228.54
(1) 计提	101,157,353.99	806,145.84	4,484,728.71	106,448,228.54
3、本期减少金额	1,007,960.63		414,000.00	1,421,960.63
(1) 置换/处置	1,007,960.63		414,000.00	1,421,960.63
4、期末余额	998,850,656.92	31,507,069.84	22,621,790.95	1,052,979,517.71

项目	土地使用权	建筑用砂采矿权/ 特许经营权	软件使用费	合计
三、减值准备				-
1、期初余额				-
2、本期增加金额				-
（1）计提				-
3、本期减少金额				-
（1）处置				-
4、期末余额				-
四、账面价值				-
1、期末余额	2,956,271,153.61	76,453,854.16	12,442,558.56	3,045,167,566.33
2、期初余额	2,896,283,501.83		8,672,457.75	2,904,955,959.58

6.22.2 本公司期末逐项检查表明，无形资产未出现可收回金额低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

6.23 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
温州市管道燃气有限公司	15,070,583.92			15,070,583.92
温州市公用实业发展有限公司	40,000.00			40,000.00
合计	15,110,583.92			15,110,583.92

6.24 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少金额	期末余额
办公楼装修费用	253,811,911.28	38,494,019.48	40,064,011.82	3,771,507.84	248,470,411.10
合计	253,811,911.28	38,494,019.48	40,064,011.82	3,771,507.84	248,470,411.10

6.25 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 负债/资产	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 负债/资产	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产				
资产减值准备	8,493,183.57	33,972,734.28	27,018,341.92	108,073,367.68
预计负债	953,412.50	3,813,650.00	953,412.50	3,813,650.00
预收房款预缴所得税	14,420,587.51	57,682,350.04	2,662,049.46	10,648,197.84
信用减值损失	21,125,578.96	84,502,315.84		
合计	44,992,762.54	179,971,050.16	30,633,803.88	122,535,215.52
二、递延所得税负债				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	528,598.06	2,114,392.26	506,202.12	2,024,808.48

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 负债/资产	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 负债/资产	可抵扣/应纳税 暂时性差异
合计	528,598.06	2,114,392.26	506,202.12	2,024,808.48

6.26 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
公建项目	1,299,012,819.28	1,242,815,211.94
代持股	14,700,000.00	14,700,000.00
预付工程款	67,155,166.16	13,135,622.31
预付土地出让金	36,000,000.00	36,000,000.00
合计	1,416,867,985.44	1,306,650,834.25

注：根据温州市煤气总公司（现本公司子公司温州市燃气有限公司）与浙江中油华电能源有限公司（现已更名为浙江中燃华电能源有限公司）的《合股投资协议》中，浙江中燃华电能源有限公司委托温州市燃气有限公司对温州市管道燃气有限公司进行投资并代为持有股权，代投资金额为 1,470.00 万元，代持股比例为 6.21%。2018 年 5 月 8 日，根据本公司《关于同意温州市燃气有限公司与温州市管道燃气有限公司进行整合的批复》（温公用发[2018]29 号），温州市燃气有限公司对温州市管道燃气有限公司进行吸收合并。2018 年 5 月 9 日，温州市燃气有限公司与温州市管道燃气有限公司对该吸收合并事项进行了联合公告，并于 2018 年完成该吸收合并事项，2018 年 12 月 24 日，温州市管道燃气有限公司已完成工商注销。

浙江中燃华电能源有限公司在公告期内对该吸收合并事项未提出异议，对吸收合并后在温州市燃气有限公司应享有股权双方未进行协商。

由于温州市管道燃气有限公司的资产及人员已全部整合至本公司，无法区分，故无法计算出吸收合并日后浙江中燃华电能源有限公司对温州市管道燃气有限公司的少数股东损益，少数股东损益只计算至吸收合并日。截至 2021 年 12 月 31 日，温州市燃气有限公司账列其他非流动资产 14,700,000.00 元，其他应付款 15,407,509.84 元。

6.27 短期借款

项目	期末余额	期初余额
银行借款		
其中：抵押借款	66,500,000.00	
质押借款		403,000,000.00
保证借款	4,559,000,000.00	3,415,000,000.00
信用借款	400,000,000.00	700,000,000.00
短期借款应付利息	1,863,997.21	1,384,033.33

项目	期末余额	期初余额
合计	5,027,363,997.21	4,519,384,033.33

6.27.1 抵押借款明细

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	抵押物
			起始日期	截止日期		
1	中国民生银行温州支行	66,500,000.00	2021-9-29	2022-9-20	4.35	房屋建筑物
合计		66,500,000.00	—	—	—	—

6.27.2 保证借款明细

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)
			起始日期	截止日期	
1	浙商银行股份有限公司温州分行	500,000,000.00	2021-7-29	2022-7-28	4.47
2	杭州银行股份有限公司鹿城支行	300,000,000.00	2021-5-31	2022-5-23	4.85
3	杭州银行股份有限公司鹿城支行	200,000,000.00	2021-12-3	2022-5-23	4.85
4	杭州银行股份有限公司鹿城支行	100,000,000.00	2021-12-9	2022-12-1	4.85
5	平安银行股份有限公司温州分行	200,000,000.00	2021-1-20	2022-1-19	4.55
6	平安银行股份有限公司温州分行	600,000,000.00	2021-5-24	2022-5-23	4.55
7	上海浦东发展银行温州分行	50,000,000.00	2021-4-1	2022-4-1	4.68
8	上海浦东发展银行开发区支行	100,000,000.00	2021-4-2	2022-4-2	4.68
9	兴业银行股份有限公司温州分行	200,000,000.00	2021-12-7	2022-12-6	4.57
10	华夏银行股份有限公司温州分行	100,000,000.00	2021-12-1	2022-11-30	4.70
11	上海浦东发展银行开发区支行	200,000,000.00	2021-4-1	2022-4-1	4.68
12	中国工商银行股份有限公司东方花苑分理处	30,000,000.00	2021-11-5	2022-11-4	4.26
13	上海浦东发展银行开发区支行	30,000,000.00	2021-4-30	2022-4-29	4.68
14	宁波银行股份有限公司温州分行	100,000,000.00	2021-11-22	2022-11-21	4.70
15	平安银行股份有限公司温州分行	100,000,000.00	2021-9-30	2022-6-20	4.60
16	鹿城农商银行营业部	160,000,000.00	2021-3-18	2022-3-16	4.35
17	温州银行股份有限公司	2,000,000.00	2021-11-23	2022-6-20	4.90
18	温州银行股份有限公司	338,000,000.00	2021-11-23	2022-11-19	4.90
19	浙商银行股份有限公司瓯海支行	200,000,000.00	2021-9-30	2022-6-30	4.47
20	浙商银行股份有限公司瓯海支行	400,000,000.00	2021-10-29	2022-4-28	4.47
21	浙商银行股份有限公司瓯海支行	100,000,000.00	2021-11-30	2022-5-29	4.47
22	温州银行股份有限公司	2,000,000.00	2021-11-23	2022-6-20	4.90
23	温州银行股份有限公司	547,000,000.00	2021-11-23	2022-11-19	4.90
合计		4,559,000,000.00	—	—	—

6.27.3 信用借款明细

序号	借款单位	借款金额	贷款期间	年利率 (%)
----	------	------	------	---------

			起始日期	截止日期	
1	中国建设银行股份有限公司温州分行	100,000,000.00	2021-6-30	2022-6-27	4.10
2	上海银行股份有限公司	100,000,000.00	2021-6-30	2022-6-29	4.25
3	上海银行股份有限公司	200,000,000.00	2021-7-30	2022-7-29	4.25
合计		400,000,000.00	—	—	—

6.28 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	15,029,957.00	617,156.00
合计	15,029,957.00	617,156.00

6.29 应付账款

6.29.1 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
材料款	348,462,410.16	101,033,146.70
工程款	1,929,927,280.72	1,439,126,558.94
设备款	2,388,602.69	1,138,345.23
劳务服务款	16,260,611.66	15,643,456.56
合计	2,297,038,905.23	1,556,941,507.43

6.29.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	金额	未偿还原因
温州市市政工程开发办公室	854,954,834.46	暂未结算
中交一公局集团有限公司	44,314,861.00	暂未结算
温州宏德建设开发有限公司	16,148,938.16	暂未结算
杭州燃气工程安装有限公司	12,740,400.00	暂未结算
江苏天力建设有限公司	7,771,994.60	暂未结算
华润燃气郑州工程建设有限公司	7,038,834.96	暂未结算
北京京泰国际贸易有限公司	5,302,880.00	暂未结算
国电南瑞科技股份有限公司	4,776,856.07	暂未结算
浙江金洲管道工业有限公司	3,668,823.68	暂未结算
上海煤气第一管线工程有限公司	3,031,219.76	暂未结算
中石化中原油建工程有限公司	2,763,567.72	暂未结算
中油石化建设工程有限公司	2,333,388.85	暂未结算
杭州万国软宝信息科技有限公司	1,731,915.00	暂未结算
河南晨浩园林有限公司	1,714,853.00	暂未结算
合计	968,293,367.26	—

6.30 预收账款

6.30.1 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
预收工程款	39,190,193.40	482,473,278.02
预收购房款	911,019,619.71	1,129,797,292.80
合计	950,209,813.11	1,612,270,570.82

6.30.2 账龄 1 年以上重要预收账款

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预收账款总额的比例 (%)
温州市城市中心区指挥部	非关联方	911,019,619.71	1 年以内、2-3 年	95.88
温州市工务局	非关联方	19,266,870.30	1 年以内、1-2 年	2.03
温州迪安美生健康医院有限公司	非关联方	3,177,219.05	1 年以内、1-2 年	0.32
浙江中世控股集团有限公司	非关联方	1,867,317.70	1-2 年	0.20
合计	---	935,331,026.76	—	98.43

6.31 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收工程款	137,721,142.97	56,773,756.18
预收购房款	983,147,422.98	543,793,003.72
预收货款	108,546,354.48	82,843,686.07
合计	1,229,414,920.43	683,410,445.97

6.32 应付职工薪酬

6.32.1 应付职工薪酬总体列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	161,453,942.87	892,758,005.04	886,246,432.18	167,965,515.73
离职后福利-设定提存计划	2,626,682.76	63,867,923.44	63,113,413.51	3,381,192.69
合计	164,080,625.63	956,625,928.48	949,359,845.69	171,346,708.42

6.32.2 短期薪酬明细列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	146,987,699.30	821,344,133.39	813,971,401.14	154,360,431.55
职工福利费	1,217,305.15	24,844,321.91	24,844,321.91	1,217,305.15
社会保险费	1,295,422.72	16,304,413.00	16,069,104.64	1,530,731.08
其中：（1）医疗保险费	749,624.53	15,575,110.22	15,349,425.46	975,309.29
（2）工伤保险费	517,853.01	697,271.17	689,831.41	525,292.77
（3）生育保险费	27,945.18	32,031.61	29,847.77	30,129.02
住房公积金	678,391.00	22,928,035.80	22,892,493.80	713,933.00
工会经费和职工教育经费	11,159,643.78	7,337,100.94	8,469,110.69	10,027,634.03

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期带薪缺勤	115,480.92			115,480.92
合计	161,453,942.87	892,758,005.04	886,246,432.18	167,965,515.73

6.32.3 离职后福利-设定提存计划明细列示

设定提存计划项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	1,811,020.45	57,431,092.39	56,690,831.40	2,551,281.44
失业保险费	37,126.22	2,344,310.21	2,305,924.94	75,511.49
年金缴费	778,536.09	4,092,520.84	4,116,657.17	754,399.76
合计	2,626,682.76	63,867,923.44	63,113,413.51	3,381,192.69

6.33 应交税费

项目	期末余额	期初余额
应交增值税	124,435,306.04	120,833,611.50
应交城市维护建设税	9,665,944.36	6,862,481.72
应交教育费附加	3,209,482.47	2,693,567.73
应交地方教育附加	2,793,894.95	2,681,541.83
应交房产税	29,742,677.48	23,335,108.03
应交企业所得税	224,941,568.76	116,548,545.18
应交个人所得税	2,210,273.45	1,121,761.67
应交土地使用税	11,506,115.06	9,608,761.26
应交印花税	1,996,425.75	6,313,395.09
应交土地增值税	102,246,552.49	54,716,198.14
水源地治理保护资金	349,756,396.67	247,959,645.97
水资源费	8,901,758.46	9,087,016.34
残保金	514,931.68	132,727.74
能源交通基金	819,244.61	343,643.74
预处调节基金	202,875.29	206,085.08
粮食金	5,808.00	5,808.00
其他税费	1,194,985.06	31,933,740.13
合计	874,144,240.58	634,383,639.15

6.34 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	9,655,359,800.47	7,392,873,084.25
合计	9,655,359,800.47	7,392,873,084.25

6.34.1 其他应付款

6.34.1.1 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
押金及保证金	572,033,133.04	448,783,403.82
往来款	6,725,405,218.63	4,380,548,222.19
代收代付款	2,162,983,430.47	2,507,168,111.24
修理费用	194,938,018.33	56,373,347.00
合计	9,655,359,800.47	7,392,873,084.25

6.34.1.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	金额	未偿还原因
温州市财政局	4,177,388,244.92	暂未结算
温州市工业与能源发展集团有限公司	277,000,000.00	暂未结算
温州市机关事务管理局	181,591,005.44	暂未结算
温州市洞头旅游文化发展有限公司	119,035,332.81	暂未结算
温州市瓯飞经济开发投资有限公司	116,560,666.67	暂未结算
合计	4,871,575,249.84	—

6.35 一年内到期的非流动负债

6.35.1 一年内到期的其他非流动负债总体情况

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	800,000,000.00	1,300,000,000.00
一年内到期的长期借款-质押借款	879,366,665.99	687,576,665.99
一年内到期的长期借款-抵押借款	150,000,000.00	405,000,000.00
一年内到期的长期借款-保证借款	4,477,180,000.00	6,761,386,673.66
一年内到期的长期借款-信用借款	2,541,222,517.28	474,990,771.79
一年内到期的长期应付款	119,929,891.69	40,412,247.22
一年内到期租赁负债	376,607.07	342,970.30
合计	8,968,075,682.03	9,669,709,328.96

6.35.2 期末无已到期未偿还的一年内到期的其他非流动负债。

6.35.3 一年内到期的长期借款明细-质押借款

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	质押物/ 担保单位
			起始日期	截止日期		
1	国家开发银行浙江分行	22,950,000.00	2014-4-16	2022-4-20	4.35	应收账款质押
2	国家开发银行浙江分行	22,950,000.00	2014-4-16	2022-10-20	4.35	应收账款质押
3	国家开发银行浙江分行	150,000,000.00	2014-11-26	2022-4-20	4.55	应收账款质押
4	国家开发银行浙江分行	130,000,000.00	2014-11-26	2022-10-20	4.55	应收账款质押
5	国家开发银行浙江分行	20,000,000.00	2014-12-5	2022-10-20	4.55	应收账款质押
6	中国农业银行股份有限公司	10,000,000.00	2018-7-25	2022-6-20	5.19	应收账款质押
7	中国农业银行股份有限公司	11,670,000.00	2018-7-25	2022-12-20	5.19	应收账款质押

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	质押物/ 担保单位
			起始日期	截止日期		
8	中国农业银行股份有限公司	10,000,000.00	2018-7-11	2022-6-20	5.19	应收账款质押
9	中国农业银行股份有限公司	11,670,000.00	2018-7-11	2022-12-20	5.19	应收账款质押
10	中国农业银行股份有限公司	16,000,000.00	2018-6-27	2022-6-20	5.19	应收账款质押
11	中国农业银行股份有限公司	18,670,000.00	2018-6-30	2022-12-20	5.19	应收账款质押
12	中国农业银行股份有限公司	2,000,000.00	2018-7-11	2022-6-20	5.19	应收账款质押
13	中国农业银行股份有限公司	2,330,000.00	2018-7-11	2022-12-20	5.19	应收账款质押
14	中国农业银行股份有限公司	2,000,000.00	2018-7-25	2022-6-20	5.19	应收账款质押
15	中国农业银行股份有限公司	2,300,000.00	2018-7-25	2022-12-20	5.19	应收账款质押
16	中国银行股份有限公司	5,000,000.00	2018-8-6	2022-6-20	5.19	应收账款质押
17	中国银行股份有限公司	21,000,000.00	2018-8-6	2022-12-20	5.19	应收账款质押
18	中国银行股份有限公司	13,000,000.00	2018-8-10	2022-6-20	5.19	应收账款质押
19	中国银行股份有限公司	4,000,000.00	2018-8-10	2022-6-20	5.19	应收账款质押
20	中国银行股份有限公司	4,670,000.00	2018-8-10	2022-12-20	5.19	应收账款质押
21	中国银行股份有限公司	12,000,000.00	2018-8-10	2022-6-20	5.19	应收账款质押
22	中国银行股份有限公司	13,800,000.00	2018-8-10	2022-12-20	5.19	应收账款质押
23	中国建设银行股份有限公司	10,000,000.00	2018-5-2	2022-6-20	5.19	应收账款质押
24	中国建设银行股份有限公司	11,666,666.00	2018-5-2	2022-12-20	5.19	应收账款质押
25	中国建设银行股份有限公司	10,000,000.00	2018-4-20	2022-6-20	5.19	应收账款质押
26	中国建设银行股份有限公司	11,666,666.67	2018-4-20	2022-12-20	5.19	应收账款质押
27	中国建设银行股份有限公司	10,000,000.00	2018-4-20	2022-6-20	5.19	应收账款质押
28	中国建设银行股份有限公司	11,666,666.66	2018-4-20	2022-12-20	5.19	应收账款质押
29	中国建设银行股份有限公司	10,000,000.00	2018-4-20	2022-6-20	5.19	应收账款质押
30	中国建设银行股份有限公司	11,666,666.66	2018-5-2	2022-12-20	5.19	应收账款质押
31	中国建设银行股份有限公司	6,000,000.00	2018-4-20	2022-6-20	5.19	应收账款质押
32	中国建设银行股份有限公司	6,900,000.00	2018-4-20	2022-12-20	5.19	应收账款质押
33	国家开发银行浙江分行	7,000,000.00	2013-5-21	2022-4-20	4.90	应收账款质押
34	国家开发银行浙江分行	7,000,000.00	2013-5-21	2022-10-20	4.90	应收账款质押
35	国家开发银行浙江分行	4,000,000.00	2013-4-10	2022-4-20	4.90	应收账款质押
36	国家开发银行浙江分行	4,000,000.00	2014-4-18	2022-4-20	4.90	应收账款质押
37	国家开发银行浙江分行	8,000,000.00	2014-4-18	2022-10-20	4.90	应收账款质押
38	国家开发银行浙江分行	33,000,000.00	2014-4-18	2022-4-20	4.90	应收账款质押
39	国家开发银行浙江分行	33,000,000.00	2014-4-18	2022-10-20	4.90	应收账款质押
40	中国工商银行股份有限公司 温州马鞍池支行	16,000,000.00	2020-9-9	2022-12-30	4.41	污（雨）水收集收费权
41	上海浦东发展银行温州龙湾支行	34,000,000.00	2018-9-30	2022-9-30	4.41	污（雨）水收集收费权
42	中国银行股份有限公司温州	14,000,000.00	2014-9-12	2022-12-31	4.41	公用集团自来

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	质押物/ 担保单位
			起始日期	截止日期		
	新城支行					水收费权
43	中国农业银行股份有限公司 温州鹿城支行	97,000,000.00	2019-8-16	2022-8-12	3.47	水费收费权质 押
44	中国农业银行股份有限公司 温州鹿城支行	14,540,000.00	2017-9-4	2022-12-21	4.41	燃气收费权
45	中国农业银行股份有限公司 温州鹿城支行	1,000,000.00	2021-6-18	2022-12-21	3.47	燃气收费权
46	中国工商银行股份有限公司 温州马鞍池支行	1,000,000.00	2019-9-20	2022-12-15	4.41	燃气收费权
47	兴业银行股份有限公司温州 分行	250,000.00	2021-7-7	2022-12-21	4.35	燃气收费权
合计		879,366,665.99	—	—	—	—

6.35.4 一年内到期的长期借款明细-抵押借款

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	抵押物/担保单位
			起始日期	截止日期		
1	中英益利资管 公司(民生)	120,000,000.00	2019-4-2	2022-4-1	7.45	温国用(2014)第1-08318号 温国用(2015)第1-01206号
2	中英益利资管 公司(民生)	30,000,000.00	2019-4-2	2022-4-1	7.45	温国用(2014)第1-08318号 温国用(2015)第1-01206号
合计		150,000,000.00	—	—	—	

6.35.5 一年内到期的长期借款明细-保证借款

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	担保单位
			起始日期	截止日期		
1	中国民生银行股份有限公司温州分行	300,000,000.00	2017-7-14	2022-7-12	4.80	温州市名城建设投资 集团有限公司
2	中国民生银行股份有限公司温州分行	300,000,000.00	2021-2-22	2022-12-20	4.44	温州市城乡建设投资 有限公司
3	广发银行股份有限公司瓯海支行	2,000,000.00	2020-3-20	2022-3-20	5.13	温州市名城建设投资 集团有限公司
4	广发银行股份有限公司瓯海支行	2,000,000.00	2020-3-20	2022-9-20	5.13	温州市名城建设投资 集团有限公司
5	广发银行股份有限公司瓯海支行	3,000,000.00	2020-3-20	2022-3-20	5.13	温州市名城建设投资 集团有限公司
6	广发银行股份有限公司瓯海支行	3,000,000.00	2020-3-20	2022-9-20	5.13	温州市名城建设投资 集团有限公司
7	中国银行股份有限公司温州分行	83,330,000.00	2019-11-11	2022-4-21	4.85	温州市城市基础设施 建设投资有限公司

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率	担保单位
8	中国银行股份有限公司温州分行	83,350,000.00	2019-11-11	2022-10-21	4.85	温州市城市基础设施建设投资有限公司
9	中国工商银行股份有限公司温州分行	300,000,000.00	2020-3-23	2022-4-21	4.75	温州市市政工程建设开发公司
10	中国工商银行股份有限公司温州分行	500,000,000.00	2020-3-23	2022-6-14	4.75	温州市市政工程建设开发公司
11	厦门国际信托有限公司（兴业）	300,000,000.00	2020-4-10	2022-4-8	5.55	温州市城市基础设施建设投资有限公司
12	云南国际信托有限公司（兴业）	400,000,000.00	2020-8-28	2022-8-26	5.10	温州市城市基础设施建设投资有限公司
13	温州银行股份有限公司鹿城支行	157,000,000.00	2020-3-24	2022-3-16	5.10	温州市市政工程建设开发公司
14	中英益利资管公司（民生）	98,684,200.00	2018-7-31	2022-7-30	7.80	温州市城市建设发展集团有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司
15	中英益利资管公司（民生）	1,315,800.00	2018-8-1	2022-7-30	7.80	温州市城市建设发展集团有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司
16	中英益利资管公司（民生）	106,383,000.00	2018-7-31	2022-7-30	7.80	温州市城市建设发展集团有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司
17	中英益利资管公司（民生）	93,617,000.00	2018-8-1	2022-7-30	7.80	温州市城市建设发展集团有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司
18	鹿城农村商业银行	78,500,000.00	2020-3-31	2022-3-30	5.10	温州市城市建设发展集团有限公司
19	光大银行股份有限公司温州分行	10,000,000.00	2020-6-19	2022-6-18	3.95	温州市城市建设发展集团有限公司
20	中国农业银行股份有限公司	300,000,000.00	2020-8-9	2022-3-31	4.75	温州市名城建设投资集团有限公司
21	中国农业银行股份有限公司	300,000,000.00	2020-8-9	2022-6-7	4.75	温州市市政工程建设开发公司
22	光大银行股份有限公司温州分行	10,000,000.00	2020-6-19	2022-6-18	3.95	温州市城市建设发展集团有限公司、温州市名城建设投资集团有限公司
23	兴业银行股份有限公司温州分行	2,000,000.00	2021-2-25	2022-2-20	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司、温州

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率	担保单位
						市名城建设投资集团有限公司
24	兴业银行股份有限公司温州分行	2,000,000.00	2021-2-25	2022-8-20	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
25	光大银行股份有限公司温州分行	10,000,000.00	2020-6-19	2022-6-18	3.95	温州市城市建设发展集团有限公司
26	宁波银行股份有限公司（东吴证券）	200,000,000.00	2018-7-19	2022-12-20	7.95	温州市城市建设发展集团有限公司
27	杭州银行股份有限公司深圳分行	100,000,000.00	2017-4-7	2022-3-20	5.50	温州市城市建设发展集团有限公司
28	厦门国际信托有限公司	250,000,000.00	2020-3-26	2022-3-26	5.55	温州市安居房开发有限公司
29	上海浦东发展银行东城支行	48,000,000.00	2018-4-27	2022-4-25	5.70	温州市名城建设投资集团有限公司
30	上海浦东发展银行鹿城支行	37,500,000.00	2018-6-29	2022-6-20	6.32	温州市名城建设投资集团有限公司
31	上海浦东发展银行鹿城支行	37,500,000.00	2018-6-29	2022-12-30	6.32	温州市名城建设投资集团有限公司
32	上海浦东发展银行鹿城支行	25,000,000.00	2019-3-28	2022-6-20	6.32	温州市名城建设投资集团有限公司
33	上海浦东发展银行鹿城支行	25,000,000.00	2019-3-28	2022-12-30	6.32	温州市名城建设投资集团有限公司
34	深圳华润信托有限公司	100,000,000.00	2019-4-18	2022-4-18	6.45	温州市城市建设发展集团有限公司
35	龙湾农商银行营业部	200,000,000.00	2020-4-16	2022-4-15	5.70	温州市城市建设发展集团有限公司
36	中国民生银行股份有限公司温州新城支行	8,000,000.00	2016-6-23	2022-12-23	4.41	温州市公用事业发展集团有限公司
	合计	4,477,180,000.00	—	—	—	

6.35.6 一年内到期的长期借款明细-信用借款

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率（%）
			起始日期	截止日期	
1	方正证券股份有限公司(建行)	99,000,000.00	2017-1-20	2022-1-19	5.65
2	方正证券股份有限公司(建行)	245,000,000.00	2017-3-22	2022-3-21	5.65
3	安徽国元信托（建行）	294,000,000.00	2017-6-9	2022-6-8	5.80
4	北京金融资产交易所（华夏）	240,000,000.00	2019-1-3	2022-1-3	7.48
5	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-9	2022-1-20	4.90
6	宁波银行股份有限公司温州分	10,000.00	2021-8-9	2022-7-20	4.90

	行				
7	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-11	2022-1-20	4.90
8	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-11	2022-7-20	4.90
9	宁波银行股份有限公司温州分行	300,000,000.00	2019-2-27	2022-2-27	6.20
10	宁波银行股份有限公司温州分行	300,000,000.00	2019-3-8	2022-3-8	6.20
11	华夏银行股份有限公司温州分行	750,000,000.00	2019-3-28	2022-3-28	6.15
12	江苏常熟农村商业银行股份有限公司	300,000,000.00	2020-3-9	2022-3-9	5.40
13	亚洲开发银行	12,982,517.28	1998-7-20	2022-3-15	6.60
14	兴业银行股份有限公司温州分行	200,000.00	2020-2-18	2022-12-18	3.98
合计		2,541,222,517.28	—	—	—

6.35.7 一年内到期的应付债券明细

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率(%)
			起始日期	截止日期	
1	申万宏源证券有限公司	200,000,000.00	2016-1-25	2022-1-24	4.05
2	申万宏源证券有限公司	600,000,000.00	2016-4-26	2022-4-25	5.00
合计		800,000,000.00	—	—	—

6.36 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,080,000,000.00	
待转销项税额	47,606,377.38	6,965,206.41
合计	1,127,606,377.38	6,965,206.41

6.37 长期借款

6.37.1 长期借款总体情况

项目	期末余额	期初余额
银行借款		
其中：质押借款	7,971,575,142.80	8,519,289,922.67
抵押借款	580,000,000.00	1,050,000,000.00
保证借款	8,699,893,804.40	10,419,437,994.00
信用借款	4,451,305,524.00	697,900,000.00
应付利息	12,929,597.83	1,827,410.56

项目	期末余额	期初余额
合计	21,715,704,069.03	20,688,455,327.23

6.37.2 期末无已到期未偿还的长期借款。

6.37.3 质押借款明细

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	质押物/保证人
			起始日期	截止日期		
1	国家开发银行股份有限公司浙江分行	22,950,000.00	2014-4-16	2023-4-20	4.35	应收账款质押/温州市名城建设投资集团有限公司担保
2	国家开发银行股份有限公司浙江分行	22,950,000.00	2014-4-16	2023-10-20	4.35	应收账款质押/温州市名城建设投资集团有限公司担保
3	国家开发银行股份有限公司浙江分行	14,260,000.00	2014-4-16	2024-4-20	4.35	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
4	国家开发银行股份有限公司浙江分行	8,690,000.00	2015-2-16	2024-4-20	4.35	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
5	国家开发银行股份有限公司浙江分行	22,950,000.00	2015-2-16	2024-10-20	4.35	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
6	国家开发银行股份有限公司浙江分行	22,950,000.00	2015-2-16	2025-4-20	4.35	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
7	国家开发银行股份有限公司浙江分行	22,950,000.00	2015-2-16	2025-10-20	4.35	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
8	国家开发银行股份有限公司浙江分行	22,950,000.00	2015-2-16	2026-4-20	4.35	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
9	国家开发银行股份有限公司浙江分行	22,950,000.00	2015-2-16	2026-10-20	4.35	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
10	国家开发银行股份有限公司浙江分行	6,560,000.00	2015-2-16	2027-2-1	4.35	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
11	国家开发银行股份有限公司浙江分行	200,000,000.00	2014-12-5	2023-4-20	4.55	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
12	国家开发银行股份有限公司浙江分行	200,000,000.00	2014-12-5	2023-10-20	4.55	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	质押物/保证人
			起始日期	截止日期		
						限公司担保
13	国家开发银行股份有限公司浙江分行	200,000,000.00	2015-10-27	2024-4-24	4.35	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
14	中国农业银行股份有限公司温州分行	1,740,080,000.00	2018-4-9	2037-12-30	5.19	应收账款质押
15	中国农业银行股份有限公司温州分行	1,487,590,000.00	2018-4-17	2039-6-30	5.19	应收账款质押
16	中国建设银行股份有限公司温州分行	1,997,300,002.03	2018-4-20	2042-9-20	5.19	应收账款质押
17	国家开发银行股份有限公司浙江省分行	2,000,000.00	2013-5-21	2023-3-20	4.9	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
18	国家开发银行股份有限公司浙江省分行	10,000,000.00	2013-10-31	2023-3-20	4.9	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
19	国家开发银行股份有限公司浙江省分行	8,000,000.00	2014-4-18	2023-3-20	4.9	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
20	国家开发银行股份有限公司浙江省分行	40,000,000.00	2014-4-18	2023-3-20	4.9	应收账款质押/温州市城市建设发展集团有限公司担保
21	中国银行股份有限公司温州市分行	129,894,522.40	2021-12-2	2054-11-14	4.00	“珊溪水源地治理保护资金”及“引水工程及水源地保护与治理资金”收费权及其项下全部收益
22	中国银行股份有限公司温州市分行	64,105,477.60	2021-12-3	2054-11-14	4.00	“珊溪水源地治理保护资金”及“引水工程及水源地保护与治理资金”收费权及其项下全部收益
23	中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行	40,000,000.00	2021-11-17	2054-11-14	4.00	“珊溪水源地治理保护资金”及“引水工程及水源地保护与治理资金”收费权及其项下全部收益
24	中国建设银行股份有限公司温州中山支行	10,000,000.00	2021-11-16	2054-11-14	4.00	“珊溪水源地治理保护资金”及“引水工程及水源地保护与治

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	质押物/保证人
			起始日期	截止日期		
						理资金”收费权及其 项下全部收益
25	兴业银行股份有限公司温州分行	20,000,000.00	2021-11-19	2054-11-14	4.00	“珊溪水源地治理保护资金”及“引水工程及水源地保护与治理资金”收费权及其项下全部收益
26	中国工商银行股份有限公司温州马鞍池支行	30,000,000.00	2021-11-18	2054-11-14	4.00	“珊溪水源地治理保护资金”及“引水工程及水源地保护与治理资金”收费权及其项下全部收益
27	国家开发银行浙江省分行	50,000,000.00	2021-11-15	2054-11-14	4.00	“珊溪水源地治理保护资金”及“引水工程及水源地保护与治理资金”收费权及其项下全部收益
28	中国工商银行股份有限公司温州马鞍池支行	218,000,000.00	2020-9-9	2030-9-9	4.41	污（雨）水收集收费权
29	上海浦东发展银行温州龙湾支行	204,000,000.00	2018-9-30	2025-9-30	4.41	污（雨）水收集收费权
30	中国银行股份有限公司温州新城支行	36,000,000.00	2014-9-12	2025-6-30	4.41	公用集团自来水收费权
31	中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行	54,824,803.11	2021-6-23	2024-6-22	3.47	水电费收费权
32	中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行	70,000,000.00	2009-9-9	2023-9-8	4.41	水电费收费权
33	中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行	55,435,892.66	2020-6-16	2034-6-15	4.41	水电费收费权
34	中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行	16,100,000.00	2020-6-23	2025-6-22	4.41	水电费收费权
35	中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行	32,900,000.00	2020-6-23	2035-6-22	4.41	水电费收费权
36	中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行	61,000,000.00	2021-3-24	2036-3-23	4.41	水电费收费权
37	中国工商银行股份有限公司温州胜利支行	282,550,000.00	2020-6-17	2035-6-15	4.41	水电费收费权
38	中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行	82,800,000.00	2019-9-9	2027-9-8	4.41	水电费收费权

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	质押物/保证人
			起始日期	截止日期		
39	中国工商银行股份有限公司温州城西支行	32,000,000.00	2020-1-21	2028-8-20	4.66	水电费收费权
40	中国工商银行股份有限公司温州城西支行	13,460,000.00	2020-3-10	2026-4-20	4.66	水电费收费权
41	中国工商银行股份有限公司温州城西支行	30,000,000.00	2020-3-31	2023-4-20	4.41	水电费收费权
42	中国工商银行股份有限公司温州城西支行	5,000,000.00	2020-5-11	2028-8-20	4.66	水电费收费权
43	中国工商银行股份有限公司温州城西支行	7,000,000.00	2020-7-10	2026-4-20	4.41	水电费收费权
44	中国工商银行股份有限公司温州城西支行	35,000,000.00	2020-7-10	2025-8-20	4.41	水电费收费权
45	中国工商银行股份有限公司温州城西支行	35,000,000.00	2020-7-10	2025-4-20	4.41	水电费收费权
46	中国工商银行股份有限公司温州城西支行	28,000,000.00	2020-7-10	2024-8-20	4.41	水电费收费权
47	中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行	123,720,258.00	2017-9-4	2032-7-16	4.41	燃气收费权
48	中国农业银行股份有限公司温州鹿城支行	48,500,000.00	2021-6-18	2024-6-15	3.47	燃气收费权
49	中国工商银行股份有限公司温州马鞍池支行	71,654,187.00	2019-9-20	2034-8-23	4.41	燃气收费权
50	兴业银行股份有限公司温州分行	9,500,000.00	2021-7-7	2024-11-24	4.35	燃气收费权
合计		7,971,575,142.80	—	—	—	—

6.37.4 抵押借款明细

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	抵押物/保证人
			起始日期	截止日期		
1	中英益利资管公司	460,000,000.00	2019-4-2	2024-4-1	7.45	温国用(2014)第1-08318号/温州市城市建设发展集团有限公司、温州市滨江建设投资有限公司 温国用(2015)第1-01206号
2	交通银行股份有限公司高新区支行	120,000,000.00	2015-2-4	2024-12-20	5.39	温国用(2014)第1-357215号房产证
合计		580,000,000.00	—	—	—	—

6.37.5 保证借款明细

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)	保证人
			起始日期	截止日期		
1	北京金融资产交易所（浙商）	930,000,000.00	2019-1-11	2024-1-10	7.68	温州市城市基础设施建设投资有限公司
2	中国民生银行股份有限公司温州分行	300,000,000.00	2021-2-22	2023-12-20	4.59	城乡公司
3	中国民生银行股份有限公司温州分行	400,000,000.00	2021-2-22	2024-12-20	4.59	城乡公司
4	中国民生银行股份有限公司温州分行	500,000,000.00	2021-2-22	2025-12-20	4.59	城乡公司
5	广发银行股份有限公司瓯海支行	190,000,000.00	2020-3-20	2023-3-20	5.13	温州市名城建设投资集团有限公司
6	广发银行股份有限公司瓯海支行	285,000,000.00	2020-3-20	2023-3-20	5.13	温州市名城建设投资集团有限公司
7	中国工商银行股份有限公司温州分行	100,000,000.00	2020-3-23	2024-4-26	4.75	温州市城市基础设施建设投资有限公司
8	中英益利资管公司（民生）	197,368,400.00	2018-7-31	2023-7-30	7.80	温州市市政工程建设开发公司
9	中英益利资管公司（民生）	2,631,600.00	2018-8-1	2023-7-30	7.80	温州市城市建设发展集团有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司
10	中英益利资管公司（民生）	345,744,700.00	2018-7-31	2023-7-30	7.80	温州市城市建设发展集团有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司
11	中英益利资管公司（民生）	304,255,300.00	2018-8-1	2023-7-30	7.80	温州市城市建设发展集团有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司
12	上海浦东发展银行开发区支行	22,500,000.00	2020-11-13	2024-5-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
13	上海浦东发展银行开发区支行	22,500,000.00	2020-11-13	2024-11-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
14	上海浦东发展银行开发区支行	27,500,000.00	2020-11-13	2025-5-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
15	上海浦东发展银行	27,500,000.00	2020-11-13	2025-11-13	4.95	温州市城市建设发展集团

	行开发区支行					团有限公司
16	上海浦东发展银行开发区支行	11,250,000.00	2021-1-12	2024-5-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
17	上海浦东发展银行开发区支行	11,250,000.00	2021-1-12	2024-11-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
18	上海浦东发展银行开发区支行	13,750,000.00	2021-1-12	2025-5-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
19	上海浦东发展银行开发区支行	13,750,000.00	2021-1-12	2025-11-13	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
20	上海浦东发展银行开发区支行	11,250,000.00	2021-2-26	2024-5-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
21	上海浦东发展银行开发区支行	11,250,000.00	2021-2-26	2024-11-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
22	上海浦东发展银行开发区支行	13,750,000.00	2021-2-26	2025-5-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
23	上海浦东发展银行开发区支行	13,750,000.00	2021-2-26	2025-11-13	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
24	上海浦东发展银行开发区支行	22,500,000.00	2021-9-29	2024-5-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
25	上海浦东发展银行开发区支行	22,500,000.00	2021-9-29	2024-11-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
26	上海浦东发展银行开发区支行	27,500,000.00	2021-9-29	2025-5-1	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
27	上海浦东发展银行开发区支行	27,500,000.00	2021-9-29	2025-11-13	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
28	中信银行股份有限公司温州分行	1,000,000.00	2021-9-8	2026-8-6	5.00	温州市城市建设发展集团有限公司
29	中信银行股份有限公司温州分行	3,050,000.00	2021-12-29	2024-3-6	5.00	温州市城市建设发展集团有限公司
30	中信银行股份有限公司温州分行	16,950,000.00	2021-12-29	2024-9-6	5.00	温州市城市建设发展集团有限公司
31	中信银行股份有限公司温州分行	16,100,000.00	2021-12-29	2025-3-6	5.00	温州市城市建设发展集团有限公司
32	中信银行股份有限公司温州分行	33,900,000.00	2021-12-29	2025-9-6	5.00	温州市城市建设发展集团有限公司
33	中信银行股份有限公司温州分行	13,050,000.00	2021-12-29	2026-3-6	5.00	温州市城市建设发展集团有限公司
34	中信银行股份有限公司温州分行	16,950,000.00	2021-12-29	2026-8-6	5.00	温州市城市建设发展集团有限公司
35	上海浦东发展银行开发区支行	37,500,000.00	2019-3-29	2023-6-30	6.50	温州市城市建设发展集团有限公司
36	上海浦东发展银行	37,500,000.00	2019-3-29	2023-12-31	6.50	温州市城市建设发展集团

	行开发区支行					团有限公司
37	上海浦东发展银行开发区支行	135,000,000.00	2019-3-29	2024-3-29	6.50	温州市城市建设发展集团有限公司
38	中英益利资管公司（杭州银行）	600,000,000.00	2020-9-11	2025-9-10	5.93	温州市城市建设发展集团有限公司
39	兴业银行股份有限公司温州分行	2,000,000.00	2021-2-25	2023-2-20	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
40	兴业银行股份有限公司温州分行	2,000,000.00	2021-2-25	2023-8-20	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
41	兴业银行股份有限公司温州分行	370,000,000.00	2021-2-25	2024-2-25	4.95	温州市城市建设发展集团有限公司
42	兴业银行股份有限公司温州分行	100,000,000.00	2021-11-8	2023-10-31	4.65	温州市城市建设发展集团有限公司
43	宁波银行股份有限公司（东吴证券）	100,000,000.00	2018-7-19	2023-12-20	7.95	温州市城市建设发展集团有限公司
44	宁波银行股份有限公司（东吴证券）	100,000,000.00	2018-7-19	2024-12-20	7.95	温州市城市建设发展集团有限公司
45	宁波银行股份有限公司（东吴证券）	50,000,000.00	2018-7-19	2025-6-27	7.95	温州市城市建设发展集团有限公司
46	百年保险资产管理有限责任公司	500,000,000.00	2018-12-7	2023-12-6	7.50	温州市城市建设发展集团有限公司
47	百年保险资产管理有限责任公司	200,000,000.00	2018-12-28	2023-12-27	7.50	温州市城市建设发展集团有限公司
48	百年保险资产管理有限责任公司	300,000,000.00	2019-1-18	2024-1-17	7.50	温州市城市建设发展集团有限公司
49	百年保险资产管理有限责任公司	200,000,000.00	2019-1-23	2024-1-22	7.50	温州市城市建设发展集团有限公司
50	中英益利资产管理股份有限公司	300,000,000.00	2018-12-21	2023-12-20	7.50	温州市城市建设发展集团有限公司
51	中英益利资产管理股份有限公司	370,000,000.00	2019-1-16	2024-1-18	7.50	温州市城市建设发展集团有限公司
52	中英益利资产管理股份有限公司	230,000,000.00	2019-1-24	2024-1-23	7.50	温州市城市建设发展集团有限公司
53	中英益利资产管理股份有限公司	100,000,000.00	2019-1-25	2024-1-24	7.50	温州市城市建设发展集团有限公司
54	中国建设银行股份有限公司温州分行	250,000,000.00	2020-3-27	2023-3-26	4.75	温州市城市建设发展集团有限公司
55	华夏银行股份有限公司	100,000,000.00	2020-5-29	2023-5-15	5.2	温州市城市建设发展集团

	限公司温州分行					团有限公司
56	光大银行股份有限公司温州分行	150,000,000.00	2021-3-30	2023-3-16	4.9	温州市城市建设发展集团有限公司
57	光大银行股份有限公司温州分行	50,000,000.00	2021-3-31	2023-3-16	4.9	温州市城市建设发展集团有限公司
58	上海浦东发展银行鹿城支行	210,000,000.00	2021-9-29	2023-5-20	4.95	温州市名城建设投资集团有限公司
59	国家开发银行股份有限公司浙江省分行	200,000,000.00	2020-6-24	2023-6-23	3.2	温州市自来水有限公司
60	中国民生银行股份有限公司温州新城支行	3,000,000.00	2016-6-23	2024-6-23	4.41	温州市公用事业发展集团有限公司
61	中国银行股份有限公司温州新城支行	46,893,804.40	2020-1-7	2032-1-7	4.41	温州市公用事业发展集团有限公司
	合计	8,699,893,804.40	—	—	—	—

6.37.6 信用借款明细

序号	借款单位	借款金额	贷款期间		年利率 (%)
			起始日期	截止日期	
1	北京金融资产交易所(华夏)	200,000,000.00	2020-4-20	2025-4-20	6.08
2	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-9	2023-1-20	4.9
3	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-9	2023-7-20	4.9
4	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-9	2024-1-20	4.9
5	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-9	2024-7-20	4.9
6	宁波银行股份有限公司温州分行	199,940,000.00	2021-8-9	2024-8-3	4.9
7	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-11	2023-1-20	4.9
8	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-11	2023-7-20	4.9
9	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-11	2024-1-20	4.9
10	宁波银行股份有限公司温州分行	10,000.00	2021-8-11	2024-7-20	4.9
11	宁波银行股份有限公司温州分行	299,940,000.00	2021-8-11	2024-8-3	4.90

12	北京金融资产交易所（宁波）	300,000,000.00	2020-3-20	2023-3-20	5.95
13	北京金融资产交易所（中信）	600,000,000.00	2020-4-22	2023-4-22	5.60
14	北京金融资产交易所（中信）	400,000,000.00	2020-9-28	2023-9-27	5.05
15	北京金融资产交易所（招行）	500,000,000.00	2020-6-10	2023-6-9	5.68
16	北京金融资产交易所（招行）	500,000,000.00	2020-6-10	2023-6-9	5.68
17	长城财富资产管理股份有限公司	800,000,000.00	2021-4-29	2026-4-28	5.30
18	长城财富资产管理股份有限公司	400,000,000.00	2021-7-22	2026-7-21	5.30
19	华夏银行股份有限公司温州分行	200,000,000.00	2020-4-2	2023-4-2	5.78
20	中国工商银行股份有限公司温州胜利支行	31,845,524.00	2021-6-1	2024-6-1	3.85
21	兴业银行股份有限公司温州分行	19,500,000.00	2020-2-18	2023-2-18	3.98
合计		4,451,305,524.00	—	—	—

6.38 应付债券

6.38.1 应付债券总体情况

项目	期末余额	期初余额
应付债券——面值	10,250,000,000.00	10,620,000,000.00
应付债券——利息调整	278,340,236.36	105,938,993.73
减：一年内到期的非流动负债	800,000,000.00	1,100,000,000.00
合计	9,728,340,236.36	9,625,938,993.73

6.38.2 应付债券的增减变动（单位：元）

债券名称	发行日	到期日/ 债券期限	票面 利率	发行总额	期初余额	
					面值	利息调整
16 温城专项债 01 （停车场专项债 一期）	2016-1-25	2023-1-24	4.05%	1,000,000,000.00	600,000,000.00	17,196,341.22
16 温城专项债 02 （停车场专项债 二期）	2016-4-26	2023-4-25	5.00%	3,000,000,000.00	1,800,000,000.00	59,188,063.47
北金所（浙商银 行）债权融资计划	2019/1/11	2024/1/10	7.68%	1,000,000,000.00	930,000,000.00	-
北金所（华夏银 行）债权融资计划	2018/11/8	2021/11/7	7.48%	300,000,000.00	300,000,000.00	-
北金所（华夏银 行）债权融资计划	2019-1-3	2022-1-3	7.48%	240,000,000.00	240,000,000.00	-

债券名称	发行日	到期日/ 债券期限	票面 利率	发行总额	期初余额	
					面值	利息调整
北金所（华夏银行）债权融资计划	2020-4-20	2025-4-20	6.08%	200,000,000.00	200,000,000.00	-
北金所（宁波）债权融资计划	2020-3-20	2023-3-20	5.95%	300,000,000.00	300,000,000.00	-
北金所（中信）债权融资计划	2020-4-22	2023-4-22	5.60%	600,000,000.00	600,000,000.00	-
北金所（中信）债权融资计划	2020-9-28	2023-9-27	5.05%	400,000,000.00	400,000,000.00	-
北金所（招行）债权融资计划	2020-6-10	2023-6-9	5.68%	500,000,000.00	500,000,000.00	-
北金所（招行）债权融资计划	2020-6-10	2023-6-9	5.68%	500,000,000.00	500,000,000.00	-
21 温州城建 MTN001	2021-4-12	2026-4-12	3.65%	1,000,000,000.00		
21 温州城建 MTN002	2021-4-28	2026-4-28	3.60%	1,000,000,000.00		
银行间市场/中票/民生银行温州分行	2018-3-7	2023-3-6	6.25%	700,000,000.00	700,000,000.00	-
银行间市场/中票/民生银行温州分行	2018-5-28	2023-5-28	5.98%	630,000,000.00	630,000,000.00	-
银行间市场/中票/民生银行温州分行	2018-7-25	2023-7-25	5.69%	670,000,000.00	670,000,000.00	-
2020 年非公开发行公司债	2020-11-24	2025-11-24	4.3%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-
2021 年非公开发行公司债	2021-1-22	2026-1-22	4.10%	2,000,000,000.00		-
18 温公用 MTN001	2018-8-29 2018-8-30	5 年	5.8%	250,000,000.00	250,000,000.00	4,928,239.16
19 温公用 MTN001	2019-3-22	5 年	4.8%	500,000,000.00	500,000,000.00	18,479,452.05
19 温公用 MTN002	2019-9-19	5 年	4.4%	500,000,000.00	500,000,000.00	6,146,897.83
21 温公用 MTN001	2021-7-21	5 年	3.8%	400,000,000.00		
合 计	—	—		16,690,000,000.00	10,620,000,000.00	105,938,993.73

续：

债券名称	当期发行	当期偿还/其他	利息调整	期末余额	重分类至 1
------	------	---------	------	------	--------

				面值	利息调整	
16 温城专项债 01 (停车场专项债一期)		200,000,000.00		400,000,000.00	17,196,341.22	200,000,000.00
16 温城专项债 02 (停车场专项债二期)		600,000,000.00	-51,398,858.73	1,200,000,000.00	7,789,204.74	600,000,000.00
北金所 (浙商银行) 债权 融资计划		930,000,000.00	-	-	-	-
北金所 (华夏银行) 债权 融资计划		300,000,000.00	-	-	-	-
北金所 (华夏银行) 债权 融资计划		240,000,000.00	-	-	-	-
北金所 (华夏银行) 债权 融资计划		200,000,000.00	-	-	-	-
北金所 (宁波) 债权融资 计划		300,000,000.00	-	-	-	-
北金所 (中信) 债权融资 计划		600,000,000.00	-	-	-	-
北金所 (中信) 债权融资 计划		400,000,000.00	-	-	-	-
北金所 (招行) 债权融资 计划		500,000,000.00	-	-	-	-

债券名称	当期发行	当期偿还/其他减少	利息调整	期末余额		重分类至 1 年内到期的应付债券
				面值	利息调整	
北金所 (招行) 债权融资 计划		500,000,000.00	-	-	-	-
21 温州城 建 MTN001	1,000,000,000.00		-	1,000,000,000.00	-	
21 温州城 建 MTN002	1,000,000,000.00		-	1,000,000,000.00	-	
银行间市 场/中票/ 民生银行 温州分行			35,958,904.11	700,000,000.00	35,958,904.11	-
银行间市 场/中票/ 民生银行 温州分行			22,501,183.56	630,000,000.00	22,501,183.56	-
银行间市 场/中票/ 民生银行 温州分行			16,711,452.05	670,000,000.00	16,711,452.05	-
2020 年非 公开发行 公司债			4,476,712.33	1,000,000,000.00	4,476,712.33	-
2021 年非 公开发行 公司债	2,000,000,000.00		77,282,191.78	2,000,000,000.00	77,282,191.78	-
18 温公用 MTN001			14,475,000.00	250,000,000.00	19,403,239.16	
19 温公用 MTN001			23,815,068.49	500,000,000.00	42,294,520.54	
19 温公用 MTN002			21,750,000.00	500,000,000.00	27,896,897.83	
21 温公用 MTN001	400,000,000.00		6,829,589.04	400,000,000.00	6,829,589.04	
合计	4,400,000,000.00	4,770,000,000.00	172,401,242.63	10,250,000,000.00	278,340,236.36	800,000,000.00

6.39 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

租赁付款额	420,910.90	691,881.20
减：未确认的融资费用	3,123.20	16,201.65
重分类至一年内到期的非流动负债	376,607.07	342,970.30
租赁负债净额	41,180.63	332,709.25

6.40 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,133,486,812.10	3,110,651,510.73
专项应付款	25,220,932,596.32	18,606,644,193.54
应付利息	1,354,645.83	1,855,112.50
减：一年内到期的长期应付款	40,387,041.67	40,412,247.22
合计	26,315,387,012.58	21,678,738,569.55

6.40.1 长期应付款

6.40.1.1 按款项性质列示长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
开发区财政局借款	8,000,000.00	8,000,000.00
浙江省财政厅	1,600,000.00	1,600,000.00
钢瓶押金	1,131,812.10	1,131,812.10
温州市金地发展公司	55,000.00	55,000.00
交银金融租赁有限责任公司	100,000,000.00	180,000,000.00
棚改专项资金	981,345,354.17	2,918,009,586.13
其他	41,354,645.83	1,855,112.50
合计	1,133,486,812.10	3,110,651,510.73

6.40.2 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
滨江商务区建设资金	16,528,960,578.95	6,456,335,426.43		22,985,296,005.38
人才公寓建设资金	25,430,000.00			25,430,000.00
中央追加补助公共租赁住房资金	1,160,000.00			1,160,000.00
滨江商务区 A02-18 地块安置房专项资金	78,600.00			78,600.00
2016 年度温州市生态环保专项资金（13-03）	1,000,000.00			1,000,000.00
核心片区洪殿单元 C-12 安置房				0
天然气专项补贴	3,350,671.27		1,598,812.24	1,751,859.03
瓯海一体化退休人员统筹外费用	16,608,234.00	4,751,193.84	21,359,427.84	0
s1 线项目	858,261,839.87		9,360,079.03	848,901,760.84
九山体校项目	1,171,794,269.45	185,520,101.62		1,357,314,371.07

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	18,606,644,193.54	6,646,606,721.89	32,318,319.11	25,220,932,596.32

6.41 预计负债

项目	期末余额	期初余额
预计违约金	3,813,650.00	3,813,650.00
未决诉讼	1,656,400.00	1,656,400.00
合计	5,470,050.00	5,470,050.00

6.42 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西向生态填埋场土地资产	272,233,551.54		12,374,252.28	259,859,299.26
重大基础研究及规划资金	710,000.00			710,000.00
天河、沙城进村入户工程进水管网	3,654,457.50		136,191.00	3,518,266.50
温瑞水系活水畅流草坪水厂子工程	474,550.04		47,936.16	426,613.88
状元水厂原水管改迁暨西向水厂原水管工程补偿款	20,757,491.82		717,838.32	20,039,653.50
水心殿泵房拆迁补偿款	5,212,492.08		605,243.35	4,607,248.73
六虹桥国债项目给水工程国债补贴	1,194,444.44		66,666.72	1,127,777.72
坑口塘水厂-下屿山迁(扩)建工程	2,270,000.00			2,270,000.00
坑口塘水厂-瓯海水利工程管理二所	270,107.17			270,107.17
坑口塘水厂-翻水站渠道改造工程自来水管迁移	600,000.00			600,000.00
坑口塘水厂-上屿工业区自来水管迁移	335,000.00			335,000.00
泵站及管网		875,223,040.31	9,491,727.95	865,731,312.36
港城无偿移交自卸式货车		456,311.36	11,407.78	444,903.58
城维费	91,666.34		50,000.04	41,666.30
天然气输配工程	15,205,479.48		986,301.36	14,219,178.12
吕浦河燃气管桥加固及景观工程	103,125.05		5,499.96	97,625.09
燃气锅炉低氮改造补助		360,000.00	3,037.98	356,962.02
2021 年稳岗补贴款		95,246.74	95,246.74	
水文测报能力提升		350,000.00		350,000.00
合计	323,112,365.46	876,484,598.41	24,591,349.64	1,175,005,614.23

6.43 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
温州市人民政府国有资产监督管理委员会	7,200,000,000.00			7,200,000,000.00
浙江省财务开发有限责任公司	800,000,000.00			800,000,000.00

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	8,000,000,000.00			8,000,000,000.00

6.44 其他权益工具

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	699,216,000.00			699,216,000.00
合计	699,216,000.00			699,216,000.00

6.45 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	28,309,412,172.12	158,334,587.20		28,467,746,759.32
合计	28,309,412,172.12	158,334,587.20		28,467,746,759.32

6.46 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	3,334,536.81	26,183,361.51	25,563,982.85	3,953,915.47
合计	3,334,536.81	26,183,361.51	25,563,982.85	3,953,915.47

6.47 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	371,233,909.20	36,508,388.01		407,742,297.21
企业发展基金	1,034,057.83			1,034,057.83
合计	372,267,967.03	36,508,388.01		408,776,355.04

6.48 未分配利润

项目	期末余额	期初余额
上期末未分配利润	3,746,413,470.23	3,522,052,296.81
加：会计政策变更	-23,698,871.43	
加：会计差错更正	177,571,292.39	
期初未分配利润	3,900,285,891.19	3,522,052,296.81
加：本期归属于母公司所有者的净利润	243,615,009.75	405,518,734.10
减：提取法定盈余公积	36,508,388.01	27,285,139.72
对股东的分配	33,715,710.32	
其他	136,711,755.00	
期末未分配利润	3,936,965,047.61	3,900,285,891.19

6.49 营业收入和营业成本

6.49.1 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	8,304,061,375.65	6,512,849,267.84	6,143,489,315.94	4,897,316,366.99
其他业务	510,613,713.21	289,928,072.78	822,662,659.11	512,379,927.72
合计	8,814,675,088.86	6,802,777,340.62	6,966,151,975.05	5,409,696,294.71

6.49.2 主营业务收入和主营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
保障性安居住房销售	2,723,080,391.98	2,303,330,665.63	2,673,549,220.37	2,350,839,542.71
土地综合整理收入	1,459,857,142.86	905,111,428.57	871,500,000.00	411,783,750.00
代建回购管理费收入	234,721,394.49	222,985,324.77	171,892,464.78	156,049,734.04
物业费收入	214,079,360.34	163,648,900.47	144,025,389.00	110,001,016.48
砂石、道路施工	342,902,936.40	320,369,162.19	425,021,133.07	386,373,885.83
供水供电供气	2,282,916,840.56	1,829,718,912.26	1,770,727,758.56	1,409,872,720.91
配套安装	155,765,759.98	125,312,128.60	86,773,350.16	72,395,717.02
电梯维修保养收入	6,565,145.42	1,919,290.64		
劳务派遣收入	173,912,240.24	169,064,479.98		
数据服务收入	4,320,827.52	4,721,065.23		
酒店收入	14,016,182.38	10,060,714.60		
产品销售收入	292,564,719.19	256,256,616.10		
其他服务类收入	399,358,434.29	200,350,578.80		
小计	8,304,061,375.65	6,512,849,267.84	6,143,489,315.94	4,897,316,366.99

6.50 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	20,264,035.28	20,808,899.75
教育费附加	10,533,726.93	6,618,960.87
地方教育费附加	6,907,434.38	4,412,345.01
土地增值税	52,754,195.37	60,909,139.90
房产税	59,277,303.51	51,182,443.42
土地使用税	16,099,826.04	6,239,191.81
水利基金	57,834.23	72,555.89
资源税	8,901,758.46	8,933,673.28
车船使用税	11,060.28	4,795,543.96
其他	7,535,021.23	17,738,389.26
合计	182,342,195.71	181,711,143.15

6.51 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资、福利费及其他补贴	93,479,397.98	85,883,612.80

项目	本期发生额	上期发生额
折旧与摊销、维修及保险费	45,819,198.31	38,717,904.84
劳务费用、广告费用	30,315,134.03	16,572,639.62
其他费用	12,402,216.83	3,632,952.68
合计	182,015,947.15	144,807,109.94

6.52 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
新产品耗用材料	7,175,287.37	
研究机构人员工资	6,296,152.59	1,355,632.44
研发与中试设备折旧	280,206.69	
中间试验费	1,704,300.66	
研究开发人员技术交流差旅费	51,325.31	
合计	15,507,272.62	1,355,632.44

6.53 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	371,259,027.43	376,487,385.89
减：利息收入	28,926,789.19	32,237,761.11
手续费支出	767,424.11	115,980.79
汇兑损益	-454,898.68	
其他		394,833.09
合计	342,644,763.67	344,760,438.66

6.54 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助	80,631,475.49	45,593,779.83
其他	345,986.03	1,432,946.44
合计	80,977,461.52	47,026,726.27

6.55 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-42,004,698.00	230,591,274.13
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,187,365.43
处置可供出售金融资产取得的投资收益		8,700,000.00
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	218,446.60	
合计	-41,786,251.40	240,478,639.56

6.56 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	89,583.78	
合计	89,583.78	

6.57 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	-3,165,133.13	
合计	-3,165,133.13	

6.58 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备		-15,152,424.97
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-6,490,461.08	98,772.98
长期股权投资减值损失	-1,200,000.00	
合计	-7,690,461.08	-15,053,651.99

6.59 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得（损失）合计	4,453,368.64	-9,445.39
政策性搬迁处置收益	28,941,193.48	
无形资产处置收益		148,400,289.44
合计	33,394,562.12	148,390,844.05

注：资产处置损失以“-”号填列。

6.60 营业外收入

6.60.1 营业外收入总表

项目	本期发生额	上期发生额
与日常活动无关的政府补助	168,569.03	15,611,534.02
其他利得	20,773,365.48	1,859,709.25
合计	20,941,934.51	17,471,243.27

6.61 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出	1,654,332.61	4,676,017.18
赔偿金、违约金及罚款支出	2,547,887.39	1,136,010.13
其他	1,467,834.90	4,095,701.15
合计	5,670,054.90	9,907,728.46

6.62 所得税费用

6.62.1 所得税费用总表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	270,092,982.37	185,208,897.93
递延所得税费用	-14,336,562.72	-15,488,801.34
合计	255,756,419.65	169,720,096.59

6.63 其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益	73,688,245.00		73,688,245.00
(1) 其他权益工具投资公允价值变动	73,688,245.00		73,688,245.00
2. 其他综合收益合计	73,688,245.00		73,688,245.00

续：

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益	-210,400,000.00		-210,400,000.00
(1) 其他权益工具投资公允价值变动	-210,400,000.00		-210,400,000.00
2.其他综合收益合计	-210,400,000.00		-210,400,000.00

6.64 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	279,712,479.79	423,637,088.92
加：资产减值准备	10,855,594.21	15,053,651.99
固定资产折旧、投资性房地产折旧或摊销	696,684,947.31	1,252,402,901.25
无形资产摊销	106,448,228.54	878,724,283.62
长期待摊费用摊销	40,064,011.82	34,612,323.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-89,583.78	
财务费用（收益以“-”号填列）	371,259,027.43	388,511,507.09
投资损失（收益以“-”号填列）	41,786,251.40	-240,478,639.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-14,358,958.66	-15,995,003.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	22,395.94	506,202.12
存货的减少（增加以“-”号填列）	-11,848,833,433.74	-10,762,090,287.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	12,264,630,769.28	-10,245,928,742.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,972,442,250.47	21,687,119,446.73

补充资料	本期发生额	上期发生额
列)		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,920,623,980.01	3,416,074,732.31
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	2,526,797,200.84	2,791,753,051.31
减: 现金的期初余额	2,791,753,051.31	1,638,593,020.65
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	-264,955,850.47	1,153,160,030.66

7、合并范围的变更

2020 年度, 根据温国资【2020】9 号文件, 由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司、温州体育发展投资集团有限公司、温州教育发展投资集团有限公司四家国有产权无偿划转给温州城投集团, 本期纳入合并范围, 本次适用于非同一控制下合并, 合并基准日定为 2020 年 1 月 1 日。

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	构成非同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
温州市名城建设投资集团有限公司	100.00	国有企业无偿划转文件、《三去一降一补》文件	2020 年 1 月 1 日	温国资【2020】9 号文件
温州市公用事业投资集团有限公司	100.00	国有企业无偿划转文件、《三去一降一补》文件	2020 年 1 月 1 日	温国资【2020】9 号文件
温州体育发展投资集团有限公司	100.00	国有企业无偿划转文件、《三去一降一补》文件	2020 年 1 月 1 日	温国资【2020】9 号文件
温州教育发展投资集团有限公司	100.00	国有企业无偿划转文件、《三去一降一补》文件	2020 年 1 月 1 日	温国资【2020】9 号文件

本期无变动。

8、关联方及关联交易

8.1 本公司的控股股东及最终控制方情况

本公司的控股股东及最终控制方如下：

股东名称	经济性质	与本公司的关系	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
温州市人民政府国有资产监督管理委员会	政府单位	股东	90.00	90.00
浙江省财务开发有限责任公司	政府单位	股东	10.00	10.00

8.2 关联方交易

8.2.1 本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码/组织机构代码证
温州市康居物业管理有限公司	全资	二级	温州市鹿城区双北路199号8楼	周滔	物业管理	500万	100	100	9133030072588341XG
温州市滨江建设投资有限公司	全资	二级	温州市鹿城区府东路宏国大厦601-607室	施臻	城市道路基础设施建设、房地产开发	9000万	100	100	91330300582676229K
温州市市政工程建设开发有限公司	全资	二级	温州市黎明西路168号	傅静刚	市政设施建设施工	7000万	100	100	91330300470531770R
温州市公共建筑建设投资有限公司	全资	二级	温州市府东路宏国大厦801-807室、901-907室	朱晓如	公共公用建筑、设施的投资建设、房地产开发	2000万	100	100	913303005816531000
温州市城市基础设施建设投资有限公司	全资	二级	温州市锦绣路南汇锦园3幢2楼	董梓桦	城市基础设施工程投资、房地产开发	2000万	100	100	913303007309009000
温州市城建资产经营管理有限公司	全资	二级	温州市百里西路工会大厦1、2幢301、401-1室	郑温冰	资产管理	4000万	100	100	91330300598516414L
温州市城市建设投资有限公司	全资	二级	温州市府东路宏国大厦1403室	钱仁川	建设投资	34500万	100	100	91330300470536627Q
温州市滨海新区房屋征收事务所有限公司	全资	二级	新田园五组团4幢501室	潘光峰	房屋征收、土地征收	500万	100	100	91330300070670958Q

子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	统一社会信用代码/组织机构代码证
温州市滨江新城投资发展有限公司	全资	二级	温州市鹿城区府东路宏国大厦1601室	金理佐	基础设施工程建设和投资；棚户区改建；房地产开发	10000 万	100	100	91330300MA2995M52N
温州滨江金融街建设投资有限公司	全资	二级	浙江省温州市府东路宏国大厦1401室	金理佐	城市道路、基础设施建设、投资	102000 万元	100	100	9133030007067078XH
浙江浙南人才发展集团有限公司	全资	二级	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路476号宏国大厦10楼1001-1007室	杨斌	人力资源服务	50000 万	100	100	91330300MA2L4DHH42
温州市数据管理发展集团有限公司	全资	二级	浙江省温州市鹿城区南汇街道南塘街南塘住宅区5组团商办楼402室	钱仁川	数据服务	20000 万	100	100	91330300MA2J96F41Y
温州市名城建设投资集团有限公司	全资	二级	浙江省温州市南塘住宅区	王进法	基础设施建设	500000 万元	100	100	9133030P0145058668
温州市公用事业投资集团有限公司	全资	二级	浙江省温州市车站大道	李道骥	投资、经营、水利建设	500000 万元	100	100	91330300145037111R
温州体育发展投资集团有限公司	全资	二级	浙江省温州市民航路	朱勇	体育文化教育	100000 万元	100	100	913303005816730263
温州教育发展投资集团有限公司	全资	二级	浙江省温州市市府路	周建东	教育投资	164500 万元	100	100	913303005793162221
温州市城乡建设投资有限公司	全资	三级	温州市航标路12号二楼	杨斌	房地产开发	3000 万	100	100	9133030072363754XD
温州滨江酒店管理有限公司	全资	三级	温州市府东路宏国大厦906-907室	陈云国	星级酒店前期的投资、开发、建设、管理	10000 万	100	100	9133030005689527XX
温州绿港发展有限公司	全资	三级	温州市鹿城区府东路宏国大厦601室	施巍	城市公园开发建设	1500 万	100	100	9133030072001251XL

子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	统一社会信用代码/组织机构代码证
温州市地方建筑材料工业有限公司	全资	三级	温州市矮凳桥 25 号	傅静刚	建材批发	157.67 万	100	100	91330300145035765Y
温州市房地产开发总公司	全资	三级	温州市洋儿路 91 号	朱晓如	房地产开发	2092 万	100	100	91330300470532343G
温州市瓯海大道建设开发有限公司	全资	三级	温州市锦绣路南汇锦园 3 幢 2 号楼 2 楼	董梓桦	瓯海大道建设开发服务	5000 万	100	100	9133030075808704XD
温州市房地产业公司	全资	三级	温州市鹿城区百里西路工会大厦 1、2 幢 301-6 室	郑温冰	房地产开发	2034 万	100	100	91330300145034682T
温州市瓯江旅游发展有限公司	控股	三级	温州市鹿城区府东路宏国大厦 1602 室	钱仁川	瓯江两岸核心段亮化夜游项目工程及其相关配套设施的投融资、建设、开发经营、咨询服务	2000 万	36.31	36.31	91330300MA2CN2WPOH
温州桃花岛建设投资有限公司	控股	三级	浙江省温州市瓯海区宏国大厦 1402 室	路驰	基础设施投资建设	1000 万	49	49	91330300MA2851M59X
浙江电力变压器有限公司	控股	三级	浙江省温州市瓯海经济开发区慈凤西路	陈浩	电气机械和器材制造业	25225 万	40	40	913303042544732700
温州市城市电梯设备有限公司	全资	三级	温州市解放南路游嬉大楼 301 室	林剑	批发业	200 万	100	100	91330300723637224W
龙港市康居城市服务有限公司	控股	三级	浙江省温州市龙港市松涛嘉园 12 幢	梅建波	公共设施管理业	200 万	51	51	91330383MA2L5NB85R
温州科创环境发展有限公司	全资	三级	浙江省温州市龙湾区海滨街道	郑益树	生态保护和环境治理业	2000 万	100	100	91330303MA2JCABH6Y
温州瓯发市政工程有限公司	控股	三级	浙江省温州市瓯海区仙岩街道	谢孔云	土木工程建筑业	5000 万	60	60	91330300MA2L3GNKXU
温州龙港城发市政工程有限公司	控股	三级	浙江省温州市龙港松涛嘉园	孙建国	房屋建筑业	5000 万	51	51	91330300MA2L3GNKXU

子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	统一社会信用代码/组织机构代码证
温州市渣土利用开发股份有限公司	控股	三级	浙江省温州市温州瓯江口	袁耿豪	生态保护和环境治理业	5000 万	40	40	91330383MA2L1MRY5R
温州市霓发矿业有限公司	控股	三级	温州市洞头区霓屿街道	潘光峰	开采专业及辅助性活动	9800 万	37	37	91330300MA2JCU94F
温州市智慧城市运营有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区南汇街道	钱仁川	互联网和相关服务	2000 万	100	100	91330322MA2L37UX3
温州城市智慧健康有限公司	控股	三级	浙江省温州市鹿城区南汇街道	张翔	零售业	2000 万	51	51	91330302MA2JCXF363
温州城市信息安全运营有限公司	控股	三级	浙江省温州市瓯海区经济开发区	梅争慧	批发业	1000 万	51	51	913303032MA2JCYCQ5
温州市新型公共产业发展有限公司	全资	三级	浙江省温州市龙港市通港路 1255-1399 号等第 4 幢第 3 层 315、317 室	翁献明	市政、工程施工	12000 万	100	100	913303032MA2JCXY12
温州市排水有限公司	全资	三级	浙江省江滨西路鹿城广场内(江滨西路与车站大道交叉口西北侧)	潘贻建	市政设施管理	39900 万	100	100	91330383MA2HDM349K
温州市环境发展有限公司	全资	三级	浙江省温州市车站大道 623 号四号楼	汪毅	废气资源综合利用	21428.57 万	100	100	9133030068667739XR
温州市公用实业发展有限公司	全资	三级	浙江省温州经济技术开发区玉苍西路 1 号	梁志强	市政设施管理	2610 万	100	100	91330300716131559Q
温州市公用事业技术中心	全资	三级	温州市广场路 233 号	潘贻建	公用事业有关的技术服务	100 万元	100	100	123303005890419985
温州市公用资产运营有限公司	全资	三级	温州市黎明西路 1 号十二层 1218 室	梁志强	服务业	2000 万	100	100	9133030058356910XB

子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	统一社会信用代码/组织机构代码证
温州市公用工程有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区东港路 118 号	卢建景	工程施工	8100 万	100	100	91330300MA295WJ4K
温州市燃气有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区府东路 869 号	汤燕刚	燃气供应	30550 万	100	100	91330300145041858P
浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	控股	三级	浙江省温州市国贸大厦 7-10 楼	胡劲	电力及水力供应等	118561 万	56.08	56.08	91330300704315676B
温州市自来水有限公司	全资	三级	浙江省南白象街道温瑞大道 990 号	程卫	供水	300000 万	100	100	91330300MA2CTJUC03
温州市瓯江引水发展有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区车站大道 623 号七楼	温正军	水利工程项目建设	140000 万	100	100	91330300MA2CPH629Y
温州市名城建设开发有限公司	全资	三级	浙江省温州市信河街松台大厦 B 幢 4-6 层	林玉飞	目的投资、综合开发建设	64000 万	100	100	91330300145058688P
温州市城市资源开发有限公司	全资	三级	温州市南塘街南塘住宅区 5 组团商办楼 402 室	杨小方	公共资源的开发、利用、营运、管理等	2000 万	100	100	9133030006057599XD
温州市城市物业管理服务有限公司	全资	二级	浙江省温州市鹿城区龙泉巷瑞霞公寓 4 幢 1401 室、1501 室、1601 室、1602 室、1603 室、1604 室	郑益树	物业管理服务；室内装潢、服务洗涤、劳务代工等	550 万	100	100	913303007236391660
温州市名城资产营运有限公司	全资	三级	浙江省温州市南塘街南塘住宅区 5 组团商办楼 501、502 室	潘澄	资产管理等	1000 万	100	100	91330300059568928Q
温州市旧城改建实业公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区信河街松台大厦 B 幢 503 室	吴晨宇	租赁和商务服务业	225 万	100	100	91330300145043554Q
温州市安居房屋征收事务有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区飞霞南路朝霞大楼 A1 幢 201 室-1	余敬初	房屋拆迁、安置等	1200 万	100	100	91330300746312350L
温州市当代教育服务有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区市府路	钱如如	图书、报刊等批发	600 万元	100	100	91330300745071516P
温州教育服务有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区市府路	王峻	为教育行业、机构提供	150 万元	100	100	91330300054246209D

子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	统一社会信用代码/组织机构代码证
温州市教育宾馆	全资	三级	浙江省温州市蝉街 32 号	朱晨杨	后勤服务	83 万元	100	100	91330300145031764Y
温州市教育图书发行有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区市府路	钱如如	图书、报刊零售	500 万元	100	100	91330300712511837K
温州体育文化商业传媒有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区锦绣路	郑晓钧	广告策划、制作、发布、代理	100 万元	100	100	913303000055513962N
温州新奥体育文化培训有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区锦绣路	郑晓钧	开展体育项目的技术培训及裁判员、教练员、社会体育指导员的资格培训	100 万元	100	100	9133030034397988XE
温州吉瑞体育场馆管理有限公司	全资	三级	浙江省温州市龙湾区永中街道	王丰	体育场馆管理服务,开展体育培训	100 万元	100	100	91330302MA287BDK2X
温州人才有限公司	全资	三级	温州市学院中路 5 号人才大厦三层、六层	陈磊	人才服务、劳务派遣	200 万元	100	100	9133030074702203XH
温州市企业劳资服务公司	全资	三级	浙江省温州市牛山北路十里亭加油站后东屿路	陈磊	家政服务;就业信息咨询;受企业委托代办有关劳务手续、代保管档案等	10 万元	100	100	91330300145043693F
温州厂长经理人才有限公司	全资	三级	温州市鹿城路 40 号和平大厦三楼	陈磊	人才服务、劳务派遣、劳务外包等	500 万元	100	100	91330300796499790W

8.2.2 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
温州市宏德建设开发有限公司	参股公司
乐清市雁荡山百乐大酒店	参股公司
温州市盛德房地产有限公司	参股公司
浙江甌越交建科技股份有限公司	参股公司
温州市洞头城市服务有限公司	参股公司
温州大江南经贸有限公司	参股公司
温州中环正源水务有限公司	参股公司
温州市环境发展有限公司	参股公司
温州市中投天然气有限公司	参股公司
浙江泰顺抽水蓄能有限公司	参股公司
温州银行股份有限公司	参股公司

9、或有事项

9.1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无。

9.2 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司及下属公司为非关联方单位提供保证情况如下：

(单位：万元)

担保人	被担保单位名称	担保事项	金额	担保起始日	担保到期日
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	2,409.00	2021-7-29	2022-7-28
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	2,500.00	2021-8-3	2022-8-3
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	341.00	2021-9-23	2022-9-23
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	1,750.00	2021-1-21	2022-1-20
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	3,000.00	2021-2-4	2022-2-3
温州市市政工程建设开发公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	5,000.00	2021-11-10	2022-11-9
温州市城市基础设施建设投资有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	5,000.00	2021-11-12	2022-11-11
温州市市政工程建设开发公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保			
温州市城市基础设施建设投资有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	5,000.00	2021-9-16	2022-9-15
温州市市政工程建设开	温州建设集团有限公司	最高额保证担保			

担保人	被担保单位名称	担保事项	金额	担保 起始日	担保 到期日
发公司					
温州市城市基础设施建设投资有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	5,000.00	2021-12-22	2022-12-21
温州市市政工程建设开发公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保			
温州市城市基础设施建设投资有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	10,000.00	2020-4-30	2022-4-23
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保			
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	5,000.00	2020-6-10	2022-4-23
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	3,500.00	2020-7-9	2022-4-23
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	1,700.00	2021-9-18	2022-9-17
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	2,440.00	2021-3-31	2022-3-30
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	1,615.00	2020-11-27	2024-11-27
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	143.00	2021-5-8	2023-5-8
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	40.00	2021-5-8	2022-12-13
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	29.00	2021-5-8	2022-11-29
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	63.00	2021-5-8	2022-12-14
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	94.00	2021-5-8	2023-4-28
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	245.00	2021-8-3	2023-7-24
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	40.00	2021-8-3	2023-1-8
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	5,000.00	2021-1-13	2022-1-13
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	315.00	2021-3-26	2023-5-2
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	595.00	2021-4-1	2024-4-5
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	492.00	2021-6-28	2023-9-4
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	1,354.00	2021-6-28	2024-8-28

担保人	被担保单位名称	担保事项	金额	担保起始日	担保到期日
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	6,000.00	2021-4-1	2022-3-31
温州市城市建设发展集团有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	5,600.00	2021-5-12	2022-5-11
温州市市政工程建设开发公司	浙江瓯越交建科技股份有限公司	最高额保证担保	20,280.00	2019-5-7	2024-5-4
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司	最高额保证担保	150,000.00	2019-3-11	2026-3-10
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市工业投资集团有限公司	保证担保	80,000.00	2021-12-20	2024-12-20
温州市城市建设发展集团有限公司	龙港市国有资本运营有限公司	保证担保	100,000.00	2021-3-31	2026-3-30
温州市城市建设发展集团有限公司	龙港市国有资本运营有限公司	保证担保	100,000.00	2021-8-26	2026-8-26
温州市公用事业发展集团有限公司	温州市中投天然气有限公司	保证担保	1,000.00	2016-4-7	2024-4-7
合计		*****	525,545.00	*****	*****

10、承诺事项

本公司报告期内不存在应披露的承诺事项。

11、资产负债表日后事项

截至本财务报表报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

12、其他重要事项

本公司报告期内不存在应披露的其他重要事项。

13、母公司财务报表主要项目注释

13.1 应收账款

13.1.1 按种类披露的应收账款

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款：					
无信用风险组合	3,743,376.84	97.65			3,743,376.84
信用风险组合	89,950.46	2.35	4,497.52	5.00	85,452.94
组合小计：	3,833,327.30	100.00	4,497.52		3,828,829.78
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	3,833,327.30	100.00	4,497.52	—	3,828,829.78

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款：					
无信用风险组合	11,024,307.59	100.00			11,024,307.59
信用风险组合					
组合小计：	11,024,307.59	100.00			11,024,307.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	11,024,307.59	100.00			11,024,307.59

13.1.2 特定款项组合中，不计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额	期初余额
无风险组合	3,743,376.84	11,024,307.59
合计	3,743,376.84	11,024,307.59

13.1.3 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
温州市城市电梯设备有限公司	关联方	1,525,658.56	1-5 年	39.85	
温州市安居房开发有限公司	关联方	1,444,918.28	1 年以内	37.74	
温州市城市物业管理服务有限公司	关联方	772,800.00	1 年以内	20.18	
合计	-----	3,743,376.84	-----	97.77	

13.2 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	61,199,373,592.75	55,057,694,752.49
合计	61,199,373,592.75	55,057,694,752.49

13.2.1 其他应收款

13.2.1.1 分类

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	28,800,000.00	0.05	28,800,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收账款：					
信用风险组合	11,211,025.69	0.02	560,551.28	5.00	10,650,474.41

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
无信用风险组合	61,188,723,118.34	99.93			61,188,723,118.34
组合小计：	61,199,934,144.03	99.95	560,551.28	—	61,199,373,592.75
合计	61,228,734,144.03	100	29,360,551.28	---	61,199,373,592.75

续:

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	28,800,000.00	0.05	28,800,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收账款：		-			
信用风险组合	10,787,721.89	0.02	539,386.09	5.00	10,248,335.80
无信用风险组合	55,047,446,416.69	99.93			55,047,446,416.69
组合小计：	55,058,234,138.58	99.95	539,386.09	—	55,057,694,752.49
合计	55,087,034,138.58	100.00	29,339,386.09	---	55,057,694,752.49

13.2.1.2 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	占其他应收款总额的比例 (%)
温州市滨江建设投资有限公司	关联方	7,481,737,304.31	拆迁经费	12.23
温州市城乡建设投资有限公司	关联方	7,244,481,553.52	拆迁经费	11.84
温州市城市中心区建设指挥部	非关联方	6,307,813,501.35	借款及往来款	10.31
温州市城市基础设施建设投资有限公司	关联方	6,134,949,124.35	借款及往来款	10.02
温州市公共建筑建设投资有限公司	关联方	5,941,241,254.37	借款及往来款	9.71
合计	---	33,110,222,737.90	---	54.10

13.3 长期股权投资

13.3.1 长期股权投资列示如下

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资账面余额				
对子公司的投资	20,698,745,346.86	38,373,059.56	30,233,777.41	20,706,884,629.01
合计	20,698,745,346.86	38,373,059.56	30,233,777.41	20,706,884,629.01

13.3.2 对子公司的长期股权投资明细

被投资单位名称	初始投资成本	投资比例 (%)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
温州市康居物业管理有限公司	25,454,052.60	100	7,080,993.04	18,373,059.56		25,454,052.60
温州市市政工程建设开发公司	80,651,221.12	100	80,651,221.12	-		80,651,221.12
浙江浙南人才发展集团有限公司	20,000,000.00	100		20,000,000.00		20,000,000.00
温州市滨江建设投资有限公司	90,000,000.00	100	90,000,000.00			90,000,000.00
温州市公共建筑建设投资有限公司	20,000,000.00	100	20,000,000.00			20,000,000.00
温州市城市基础设施建设投资有限公司	305,114,650.25	100	305,114,650.25			305,114,650.25
温州市城乡建设投资有限公司	11,860,717.85	100	11,860,717.85		11,860,717.85	
温州市城市建设投资有限公司	437,836,645.56	100	437,836,645.56		-	437,836,645.56
温州市城建资产经营管理有限公司	40,000,000.00	100	40,000,000.00		-	40,000,000.00
温州市滨江新区房屋征收事务所有限公司	5,000,000.00	100	5,000,000.00		-	5,000,000.00
温州市滨江新城投资发展有限公司	100,000,000.00	100	100,000,000.00		-	100,000,000.00
温州教育发展投资集团有限公司	2,655,229,479.92	100	2,655,229,479.92			2,655,229,479.92
温州市名城建设投资集团有限公司	7,922,247,166.50	100	7,922,247,166.50			7,922,247,166.50
温州市城市物业管理服务有限公司	18,373,059.56	100	18,373,059.56		18,373,059.56	
温州市数据管理发展集团有限公司	50,000,000.00	100	50,000,000.00			50,000,000.00
温州市公用事业发展集团有限公司	4,760,670,387.82	100	4,760,670,387.82			4,760,670,387.82

被投资单位名称	初始投资成本	投资比例(%)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
温州体育发展投资集团有限公司	4,194,681,025.24	100	4,194,681,025.24			4,194,681,025.24
合计	—	—	20,698,745,346.86	38,373,059.56	30,233,777.41	20,706,884,629.01

13.4 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,694,578,537.35	1,128,096,753.34	1,035,353,577.99	567,444,649.09
其他业务收入	28,521,146.39	56,653,372.32	22,905,562.49	57,005,703.56
合计	1,723,099,683.74	1,184,750,125.66	1,058,259,140.48	624,450,352.65

法定代表人:

董法华

主管会计工作负责人:

王健

会计机构负责人:

陈皓华

温州市城市建设发展集团有限公司





统一社会信用代码

91110108061301173Y

营业执照

(副本) (6-1)



名称 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陈吉先, 冯建江, 刘宗义, 王增明, 曾云

经营范围

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

成立日期 2013年01月18日

合伙期限 2013年01月18日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

仅供报告使用



登记机关

2021 年 11 月 30 日



国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号 0014490

说明

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

会计师事务所

执业证书



名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王增明

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 杨飞
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1985-02-12
Date of birth
工作单位 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit
身份证号码 360102650212838
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



360100200001
深圳中审亚太会计师事务所

360100200001

证书编号:
No. of Certificate

批准注册地点:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance





姓名: 王警锐
Sex: 男
出生日期: 1992-02-26
工作单位: 大连江联会计师事务所有限公司
Working unit: 大连江联会计师事务所有限公司
身份证号: 210623199202260665
Identity card No.



王警锐
210200520028
深圳市注册会计师协会

证书编号: 210200520028
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 04 月 30 日
Date of Issuance

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验合格
CPA年检合格
辽宁注协检(1)
8月31日

11 8

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 11 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 11 月 30 日

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日