



合并资产负债表  
2023年6月30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		7,236,373,527.75	4,181,282,878.86
交易性金融资产		3,996,814.80	3,266,362.44
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		23,408,832.60	45,037,505.88
应收账款		2,277,212,281.17	838,295,193.75
应收款项融资			
预付款项		2,901,087,465.89	2,798,690,098.37
其他应收款		29,601,846,883.71	27,939,983,926.54
存货		69,127,464,401.65	66,110,320,534.98
合同资产		45,695,136.01	65,793,735.30
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		158,440,000.00	-
其他流动资产		856,016,371.99	592,519,095.23
流动资产合计		112,231,541,715.57	102,575,189,331.35
非流动资产：			
债权投资		300,000,000.00	300,000,000.00
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		1,356,151,488.87	755,444,681.87
长期股权投资		4,985,940,170.68	3,144,786,307.63
其他权益工具投资		253,034,576.78	252,693,676.78
其他非流动金融投资		5,800,000.00	5,800,000.00
投资性房地产		9,606,671,970.73	9,674,695,789.04
固定资产		22,925,996,057.32	9,238,012,242.33
在建工程		23,042,077,107.43	15,244,335,440.67
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		566,308.64	56,321.32
无形资产		4,378,863,258.25	2,342,847,380.71
开发支出			
商誉		15,110,583.92	15,110,583.92
长期待摊费用		314,070,013.66	289,340,964.59
递延所得税资产		81,839,652.06	44,459,484.94
其他非流动资产		3,424,493,209.53	1,169,487,479.86
非流动资产合计		70,690,614,397.87	42,477,070,353.66
资产总计		182,922,156,113.44	145,052,259,685.01

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）

2023年6月30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		7,139,403,534.18	5,087,905,821.60
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		621,696,517.80	41,192,801.00
应付账款		2,640,531,386.52	2,342,814,168.42
预收款项		65,770,027.11	116,181,210.13
合同负债		3,317,637,250.04	2,860,991,179.91
应付职工薪酬		117,664,871.47	192,528,543.86
应交税费		704,854,392.92	660,593,906.28
其他应付款		17,120,738,285.79	13,580,996,378.97
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		14,436,341,755.44	11,580,330,775.14
其他流动负债		1,208,718,331.29	1,585,947,127.47
流动负债合计		47,373,356,352.56	38,049,481,912.78
非流动负债：			
长期借款		38,018,260,687.21	23,947,538,205.86
应付债券		9,286,527,089.42	8,711,827,808.22
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		32,893,470,187.58	29,034,629,051.40
长期应付职工薪酬			
预计负债		8,250,482.50	5,470,050.00
递延收益		1,204,557,461.69	1,671,760,027.31
递延所得税负债		804,547.52	550,994.00
其他非流动负债		633,123,500.00	
非流动负债合计		82,044,993,955.92	63,371,776,136.79
负债合计		129,418,350,308.48	101,421,258,049.57
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		2,030,000,000.00	699,216,000.00
其中：优先股			
永续债		2,030,000,000.00	699,216,000.00
资本公积		37,944,941,482.03	28,835,551,863.80
减：库存股			
其他综合收益			-
专项储备		10,108,996.62	5,725,878.26
盈余公积		438,009,692.81	438,009,692.81
未分配利润		3,692,285,805.70	4,328,148,262.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		52,115,345,977.16	42,306,651,697.38
少数股东权益		1,388,459,827.80	1,324,349,938.06
所有者权益（或股东权益）合计		53,503,805,804.96	43,631,001,635.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计		182,922,156,113.44	145,052,259,685.01

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







合并利润表  
2023年1-6月

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	上年同期数据
一、营业总收入		5,121,769,622.15	5,757,833,418.97
其中：营业收入		5,121,769,622.15	5,757,833,418.97
二、营业总成本		5,310,409,530.68	5,684,800,854.41
其中：营业成本		4,295,324,918.70	4,956,325,208.65
税金及附加		86,138,258.49	62,807,533.33
销售费用		173,674,258.63	89,169,413.99
管理费用		596,319,557.82	400,677,628.21
研发费用		29,490,389.91	28,148,090.11
财务费用		129,462,147.13	147,672,980.12
其中：利息费用		138,679,663.84	136,796,856.08
利息收入		9,217,516.71	10,876,124.04
加：其他收益		143,188,227.25	50,779,765.97
投资收益（损失以“-”号填列）		9,075,847.77	14,982,212.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,075,847.77	14,982,212.14
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）		730,452.36	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-28,778,422.24	-5,387,096.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-428,009.94	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		494,753.20	625,340.49
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-64,357,060.13	134,032,786.21
加：营业外收入		17,897,344.51	9,883,637.68
减：营业外支出		12,594,855.29	1,932,082.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-59,054,570.91	141,984,341.34
减：所得税费用		49,213,448.12	88,372,166.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-108,268,019.03	53,612,174.74
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-108,268,019.03	53,612,174.74
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）		-132,350,131.68	10,523,586.24
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		24,082,112.65	43,088,588.50
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属母公司所有者权益的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）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）			
（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		-108,268,019.03	53,612,174.74
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-132,350,131.68	10,523,586.24
（二）归属于少数股东的综合收益总额		24,082,112.65	43,088,588.50
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

2023年1-6月

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	上年同期数据
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,179,272,496.74	4,548,323,382.64
收到的税费返还		32,254,960.92	25,747,509.63
收到其他与经营活动有关的现金		15,663,266,234.87	8,059,718,328.29
经营活动现金流入小计		20,874,793,692.53	12,633,789,220.56
购买商品、接受劳务支付的现金		6,309,099,380.73	5,563,171,725.68
支付给职工以及为职工支付的现金		1,084,325,082.24	621,499,208.34
支付的各项税费		920,175,115.84	577,693,123.02
支付其他与经营活动有关的现金		11,087,613,481.87	7,743,349,058.51
经营活动现金流出小计		19,401,213,060.68	14,505,713,115.55
经营活动产生的现金流量净额		1,473,580,631.85	-1,871,923,894.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		418,010,000.00	-
取得投资收益收到的现金		25,433,386.04	19,135,292.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,723,173.41	733,330.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	140,993.02
收到其他与投资活动有关的现金		374,167,311.90	58,224,961.20
投资活动现金流入小计		822,333,871.35	78,234,576.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,962,276,354.49	1,468,847,864.81
投资支付的现金		4,728,951,351.19	-
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		887,381,663.99	11,603,803.50
投资活动现金流出小计		10,578,609,369.67	1,480,451,668.31
投资活动产生的现金流量净额		-9,756,275,498.32	-1,402,217,092.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,618,208,352.41	1,083,107,466.39
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		21,340,156,050.79	14,236,347,469.50
收到其他与筹资活动有关的现金		4,929,511,591.27	1,992,750,000.00
筹资活动现金流入小计		28,887,875,994.47	17,312,204,935.89
偿还债务支付的现金		14,343,210,715.96	12,059,774,171.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,551,430,027.36	778,589,448.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		1,655,449,735.78	1,505,944.73
筹资活动现金流出小计		17,550,090,479.10	12,839,869,564.48
筹资活动产生的现金流量净额		11,337,785,515.37	4,472,335,371.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	79,617.36
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		3,055,090,648.89	1,198,274,001.73
加：期初现金及现金等价物余额		4,181,282,878.86	2,526,797,200.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		7,236,373,527.75	3,725,071,202.57

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







## 资产负债表

2023年6月30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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,028,643,412.68	2,034,340,147.25
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		4,053,271.18	6,603,245.92
应收款项融资		-	
预付款项		3,869,209.88	4,978,568.15
其他应收款		63,129,345,241.91	62,899,340,342.63
存货		194,800,000.00	-
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		556,670.82	
<b>流动资产合计</b>		<b>65,361,267,806.47</b>	<b>64,945,262,303.95</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	20,806,884,629.01	20,806,884,629.01
其他权益工具投资			
其他非流动金融投资			
投资性房地产		2,245,398,352.04	2,283,057,014.08
固定资产		244,463,242.95	248,837,187.72
在建工程		126,074,058.51	126,074,058.51
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,805,392.81	3,454,620.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		267,105.92	42,522.09
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>23,426,892,781.24</b>	<b>23,468,350,032.40</b>
<b>资产总计</b>		<b>88,788,160,587.71</b>	<b>88,413,612,336.35</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 资产负债表（续）

2023年1-6月

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
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,725,000,000.00	1,370,000,000.00
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		1,186,696.83	1,186,696.83
预收款项		-	31,991.00
合同负债		-	
应付职工薪酬		12,216,299.10	23,114,014.80
应交税费		483,033.86	15,550,105.88
其他应付款		6,007,259,068.13	5,850,796,645.59
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,436,940,000.00	3,693,902,053.47
其他流动负债		1,080,000,000.00	1,460,000,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>12,263,085,097.92</b>	<b>12,414,581,507.57</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,860,210,000.00	3,294,180,000.00
应付债券		6,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		27,634,235,375.14	27,634,235,375.14
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>36,494,445,375.14</b>	<b>35,928,415,375.14</b>
<b>负债合计</b>		<b>48,757,530,473.06</b>	<b>48,342,996,882.71</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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		27,615,013,691.48	27,615,013,691.48
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		438,009,692.81	438,009,692.81
未分配利润		3,977,606,730.36	4,017,592,069.35
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>40,030,630,114.65</b>	<b>40,070,615,453.64</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>88,788,160,587.71</b>	<b>88,413,612,336.35</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







利润表  
2023年1-6月

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	上年同期数据
一、营业收入		15,453,576.07	17,718,983.31
减：营业成本		37,658,393.23	27,950,887.96
税金及附加		649,582.67	762,242.78
销售费用			
管理费用		30,336,577.28	27,547,711.59
研发费用			
财务费用		9,886.67	9,612.45
其中：利息费用		9,886.67	9,612.45
利息收入			
加：其他收益		33,528.19	2,169,555.27
投资收益（损失以“-”号填列）		13,228,789.67	48,096,185.56
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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-2,593.83	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-39,941,139.75	11,714,269.36
加：营业外收入		6,514.61	-
减：营业外支出		50,713.85	413,510.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-39,985,338.99	11,300,759.00
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,985,338.99	11,300,759.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,985,338.99	11,300,759.00
（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		-39,985,338.99	11,300,759.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 现金流量表

2023年1-6月

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	上年同期数据
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,115,596.50	17,532,092.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		20,539,245,616.68	1,656,855,225.27
<b>经营活动现金流入小计</b>		20,557,361,213.18	1,674,387,317.71
购买商品、接受劳务支付的现金		37,252,828.51	84,105,588.66
支付给职工以及为职工支付的现金		26,025,260.86	28,200,836.99
支付的各项税费		17,097,150.03	18,618,424.49
支付其他与经营活动有关的现金		20,436,510,056.45	1,564,144,234.89
<b>经营活动现金流出小计</b>		20,516,885,295.85	1,695,069,085.03
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		40,475,917.33	-20,681,767.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		13,228,789.67	48,096,185.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,442.72	
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		13,231,232.39	48,096,185.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,623,158.26	1,595,932.51
投资支付的现金		-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	
支付其他与投资活动有关的现金		-	20,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		1,623,158.26	21,595,932.51
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		11,608,074.13	26,500,253.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	
取得借款收到的现金		6,560,000,000.00	2,755,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	2,989,450,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		6,560,000,000.00	5,744,450,000.00
偿还债务支付的现金		6,227,970,000.00	5,626,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		389,810,726.03	263,269,040.12
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		6,617,780,726.03	5,889,569,040.12
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-57,780,726.03	-145,119,040.12
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-5,696,734.57	-139,300,554.39
加：期初现金及现金等价物余额		2,034,340,147.25	889,638,706.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,028,643,412.68	750,338,152.55

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

2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

## 一、公司基本情况

## 1、公司概况

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。公司的主要职能为：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、合并财务报表范围

子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
温州市康居物业管理有限公司	全资	二级	温州市鹿城区双龙路 199 号 8 楼	500 万	100	100
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	9000 万	100	100
温州市市政工程建设开发公司	全资	二级	温州市黎明西路 168 号	7000 万	100	100
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	2000 万	100	100
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	2000 万	100	100
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	4000 万	100	100
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	34500 万	100	100
温州市滨江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	500 万	100	100
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	10000 万	100	100
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	102000 万元	100	100
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	50000 万	100	100
温州市数据管理发展集团有限公	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	20000 万	100	100



子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
司			402 室			
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	500000 万元	100	100
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	500000 万元	100	100
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	100000 万元	100	100
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	164500 万元	100	100
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	3000 万	100	100
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	10000 万	100	100
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	1500 万	100	100
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	157.67 万	100	100
温州市房地产开发总公司	全资	三级	温州市垟儿路 91 号	2092 万	100	100
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	5000 万	100	100
温州市房地产公司	全资	三级	温州市鹿城区百里西路工会大厦 1、2 幢 301-6 室	2034 万	100	100
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	2000 万	36.31	36.31
温州桃花岛建设投资有限公司	控股	三级	浙江省温州市府东路宏国大厦 1402 室	1000 万	49	49
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	25225 万	40	40
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	200 万	100	100
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	200 万	51	51
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	2000 万	100	100
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	5000 万	60	60
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	5000 万	51	51

子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
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	5000 万	40	40
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	9800 万	37	37
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	2000 万	100	100
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	2000 万	51	51
温州城市信息安全运营有限公司	控股	三级	浙江省温州市瓯海经济开发区	1000 万	51	51
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	12000 万	100	100
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)	39900 万	100	100
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 号四楼	21428.57 万	100	100
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	2610 万	100	100
温州市公用事业技术中心	全资	三级	温州市广场路 233 号	100 万元	100	100
温州市公用资产营运有限公司	全资	三级	温州市黎明西路 1 号十二层 1218 室	2000 万	100	100
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	8100 万	100	100
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	30550 万	100	100
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	118561 万	56.08	56.08
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	300000 万	100	100
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	140000 万	100	100
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	64000 万	100	100
温州市城市资源开发工程有限公司	全资	三级	温州市南塘街南塘住宅区 5 组团商办楼 402 室	2000 万	100	100
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	550 万	100	100



子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
司			室、1602 室、1603 室、1604 室			
温州市名城资产运营有限公司	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	1000 万	100	100
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	225 万	100	100
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	1200 万	100	100
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	600 万元	100	100
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	150 万元	100	100
温州市教育宾馆	全资	三级	浙江省温州市蝉街 32 号	83 万元	100	100
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	500 万元	100	100
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	100 万元	100	100
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	100 万元	100	100
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	100 万元	100	100
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	200 万元	100	100
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	10 万元	100	100
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	500 万元	100	100

## 二、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	104,359.14	114,559.34
银行存款	7,235,997,029.75	4,180,896,180.66
其他货币资金	272,138.86	272,138.86
合计	7,236,373,527.75	4,181,282,878.86

### 2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	29,601,846,883.71	27,939,983,926.54
合计	29,601,846,883.71	27,939,983,926.54

### 3、存货

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	69,130,845,895.38	3,381,493.73	69,127,464,401.65

续：

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	66,113,702,028.71	3,381,493.73	66,110,320,534.98

## 4、投资性房地产

项目	期末余额	期初余额
投资性房地产	9,606,671,970.73	9,674,695,789.04
合计	9,606,671,970.73	9,674,695,789.04

## 5、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	22,946,168,289.52	9,217,840,010.13
固定资产清理	20,172,232.20	20,172,232.20
合计	22,925,996,057.32	9,238,012,242.33

## 6、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	23,042,077,107.43	15,244,335,440.67
合计	23,042,077,107.43	15,244,335,440.67

## 7、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
其他非流动资产	3,424,493,209.53	1,169,487,479.86
合计	3,424,493,209.53	1,169,487,479.86

## 8、短期借款

项目	期末余额	期初余额
短期借款	7,139,403,534.18	5,087,905,821.60

## 9、预收账款

项目	期末余额	期初余额
预收工程款、购房款等	65,770,027.11	116,181,210.13
合计	65,770,027.11	116,181,210.13

## 10、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	17,120,738,285.79	13,580,996,378.97



项目	期末余额	期初余额
合计	17,120,738,285.79	13,580,996,378.97

## 11、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的非流动负债	14,436,341,755.44	11,580,330,775.14
合计	14,436,341,755.44	11,580,330,775.14

## 12、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	1,460,000,000.00
待转销项税额	128,718,331.29	125,947,127.47
合计	1,208,718,331.29	1,585,947,127.47

## 13、长期借款

项目	期末余额	期初余额
长期借款	38,018,260,687.21	23,947,538,205.86

## 14、应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券	12,795,154,897.64	12,894,315,990.45
减：一年内到期的非流动负债	3,508,627,808.22	4,182,488,182.23
合计	9,286,527,089.42	8,711,827,808.22

## 15、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	4,436,832.50	1,656,400.00
合计	8,250,482.50	5,470,050.00

## 16、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
合计	8,000,000,000.00			8,000,000,000.00

## 17、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	1,330,784,000.00		2,030,000,000.00
合计	699,216,000.00	1,330,784,000.00		2,030,000,000.00

## 18、资本公积

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
其他资本公积	37,944,941,482.03	28,835,551,863.80
合计	37,944,941,482.03	28,835,551,863.80

## 19、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	436,975,634.98			436,975,634.98
企业发展基金	1,034,057.83			1,034,057.83
合计	438,009,692.81			438,009,692.81

## 20、营业收入和营业成本

项目	2023 年 1-6 月		2022 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,787,691,079.95	4,042,365,898.37	5,348,213,502.77	4,689,285,685.85
其他业务	334,078,542.20	252,959,020.33	409,619,916.20	267,039,522.80
合计	5,121,769,622.15	4,295,324,918.70	5,757,833,418.97	4,956,325,208.65

温州市城市建设发展集团有限公司

〇二三年八月三十日