

# 合并资产负债表

编制单位：浙江瓯海城市建设投资集团有限公司

2024年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	4,140,003,570.23	3,643,834,767.14
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		195,423.94	
应收账款	六、（二）	147,415,326.00	160,554,005.97
应收款项融资			
预付款项	六、（三）	197,905,195.77	200,116,015.82
其他应收款	六、（四）	10,388,486,084.64	10,576,240,554.49
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、（五）	111,233,875,903.81	105,760,011,536.48
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	六、（六）	971,505,819.38	1,261,182,343.87
流动资产合计		127,079,387,323.77	121,601,939,223.77
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、（七）	297,554,729.17	282,440,706.31
其他权益工具投资	六、（八）	141,985,799.20	141,985,799.20
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、（九）	1,119,589,542.43	1,154,248,489.70
固定资产	六、（十）	1,901,654,568.15	1,916,981,951.33
在建工程	六、（十一）	556,972,422.72	1,090,995,146.46
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、（十二）	258,810,397.75	56,651,815.50
开发支出			
商誉	六、（十三）	25,836,491.06	25,836,491.06
长期待摊费用	六、（十四）	9,732,856.10	11,375,843.24
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,312,136,806.58	4,680,516,242.80
资产总计		131,391,524,130.35	126,282,455,466.57

法定代表人：

李立

主管会计工作负责人

陈爽印

会计机构负责人：

陈爽印

# 合并资产负债表（续）

编制单位：浙江瓯海城市建设投资集团有限公司

2024年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、（十五）	900,374,033.34	863,374,426.96
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、（十六）	299,543,661.40	402,012,546.63
预收款项	六、（十七）	507,027,502.92	374,614,787.32
合同负债	六、（十八）	7,989,463.45	15,986,579.99
应付职工薪酬	六、（十九）	15,605,211.58	9,972,729.70
应交税费	六、（二十）	90,754,544.16	111,648,572.58
其他应付款	六、（二十一）	17,135,490,168.52	15,292,174,540.47
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、（二十二）	15,835,340,436.59	14,833,523,798.69
其他流动负债			
流动负债合计		34,792,125,021.96	31,903,307,982.34
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、（二十三）	34,734,168,095.24	34,412,423,374.54
应付债券	六、（二十四）	3,018,720,029.74	2,998,214,979.99
租赁负债			
长期应付款	六、（二十五）	6,449,955,826.70	7,481,374,660.39
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、（二十六）	27,504,761.11	28,502,850.43
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		44,230,348,712.79	44,920,515,865.35
负债合计		79,022,473,734.75	76,823,823,847.69
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	六、（二十七）	2,249,851,314.00	2,249,851,314.00
其他权益工具			
资本公积	六、（二十八）	45,855,719,673.55	43,027,584,598.99
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（二十九）	344,466,002.20	344,466,002.20
未分配利润	六、（三十）	3,898,701,102.26	3,810,618,603.92
归属于母公司所有者权益合计		52,348,738,092.01	49,432,520,519.11
少数股东权益		20,312,303.59	26,111,099.77
所有者权益合计		52,369,050,395.60	49,458,631,618.88
负债和所有者权益总计		131,391,524,130.35	126,282,455,466.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司资产负债表

编制单位：浙江瓯海城市建设投资集团有限公司

2024年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,541,891,790.10	406,257,483.54
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十、（一）	3,247,032.00	3,247,032.00
应收款项融资			
预付款项		9,849,982.82	6,772,992.29
其他应收款	十、（二）	18,552,415,565.18	17,970,937,885.99
其中：应收利息			
应收股利			
存货		10,090,546,362.04	8,247,672,129.49
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		30,197,950,732.14	26,634,887,523.31
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十、（三）	15,272,949,008.42	15,272,949,008.42
其他权益工具投资		70,165,000.00	70,165,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		6,965,423.81	6,761,373.49
在建工程			
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		15,350,079,432.23	15,349,875,381.91
资产总计		45,548,030,164.37	41,984,762,905.22

法定代表人：

李立

主管会计工作负责人：

陈爽

会计机构负责人：

陈爽

# 母公司资产负债表（续）

编制单位：浙江瓯海城市建设投资集团有限公司

2024年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
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		40,430,898.21	67,872,712.69
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		130,188.43	124,162.00
应交税费		113,057,132.07	113,091,936.45
其他应付款		6,158,458,163.18	4,146,363,264.25
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,951,444,444.44	3,320,444,444.44
其他流动负债			
流动负债合计		10,263,520,826.33	7,647,896,519.83
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		998,500,000.00	1,678,000,000.00
应付债券		1,659,829,905.40	1,612,704,914.11
租赁负债			
长期应付款		788,888,888.90	1,181,111,111.12
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		3,447,218,794.30	4,471,816,025.23
负债合计		13,710,739,620.63	12,119,712,545.06
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		2,249,851,314.00	2,249,851,314.00
其他权益工具			
资本公积		27,355,317,577.77	25,382,134,774.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		223,789,886.25	223,789,886.25
未分配利润		2,008,331,765.72	2,009,274,385.25
所有者权益合计		31,837,290,543.74	29,865,050,360.16
负债和所有者权益总计		45,548,030,164.37	41,984,762,905.22

法定代表人

李立

主管会计工作负责人

陈爽印

会计机构负责人：

陈爽印

# 合并利润表

编制单位：浙江瓯海城市建设投资集团有限公司

2024年1-6月

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	六、(三十一)	951,906,610.57	1,191,169,024.50
其中：营业收入		951,906,610.57	1,191,169,024.50
二、营业总成本	六、(三十一)	907,397,587.48	1,124,492,117.03
其中：营业成本		783,772,203.76	995,081,760.47
税金及附加	六、(三十二)	10,449,080.88	8,906,331.45
销售费用		11,470,810.45	16,870,445.61
管理费用		102,867,872.40	96,770,238.51
研发费用			
财务费用	六、(三十三)	-1,162,380.01	6,863,340.99
其中：利息费用		7,985,030.66	23,197,215.71
利息收入		9,358,673.44	16,494,454.27
加：其他收益	六、(三十四)	1,301,209.74	1,488,445.67
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(三十五)	2,104,840.50	315,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	六、(三十六)	10,863,361.50	-7,691,187.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		58,778,434.83	60,789,165.50
加：营业外收入	六、(三十七)	34,884,477.94	80,164,208.82
减：营业外支出	六、(三十八)	1,562,974.35	943,589.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		92,099,938.42	140,009,784.66
减：所得税费用	六、(三十九)	2,141,236.27	3,608,950.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		89,958,702.15	136,400,834.00
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		89,958,702.15	136,400,834.00
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		92,957,498.34	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,998,796.19	
六、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			
七、综合收益总额		89,958,702.15	136,400,834.00
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		92,957,498.34	
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-2,998,796.19	
六、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

李立

主管会计工作负责人：

陈爽  
印爽

会计机构负责人：

陈爽  
印爽

# 母公司利润表

编制单位：浙江瓯海城市建设投资集团有限公司

2024年1-6月

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			241,396,400.14
减：营业成本			212,428,832.12
税金及附加		96,580.00	523,826.02
销售费用			
管理费用		1,383,640.29	1,171,235.35
研发费用			
财务费用		-2,258,752.26	-7,726,916.79
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,678,061.62	289,714.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-899,529.65	35,289,137.89
加：营业外收入			
减：营业外支出			52.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-899,529.65	35,289,084.95
减：所得税费用		43,089.88	842,510.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-942,619.53	34,446,574.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-942,619.53	34,446,574.05
（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		-942,619.53	34,446,574.05
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

李立

主管会计工作负责人

陈爽印

会计机构负责人：

陈爽印

# 合并现金流量表

编制单位：浙江瓯海城市建设投资集团有限公司

2024年1-6月

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		1,178,422,583.39	561,450,852.84
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		16,517,127,630.03	22,408,589,066.73
经营活动现金流入小计		17,695,550,213.42	22,970,039,919.57
购买商品、接受劳务支付的现金		864,372,606.50	351,910,003.16
支付给职工以及为职工支付的现金		46,305,352.94	39,684,260.76
支付的各项税费		534,432,594.63	352,608,776.56
支付其他与经营活动有关的现金		13,840,675,380.71	21,057,357,633.42
经营活动现金流出小计		15,285,785,934.78	21,801,560,673.90
经营活动产生的现金流量净额		2,409,764,278.64	1,168,479,245.67
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		1,769,896.27	210,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		1,842,098,332.24	1,427,727,166.57
投资活动现金流入小计		1,843,868,228.51	1,427,937,166.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,293,756,144.83	3,850,947,991.82
投资支付的现金		239,660,000.00	53,690,627.42
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			4,024,198.02
投资活动现金流出小计		6,533,416,144.83	3,908,662,817.26
投资活动产生的现金流量净额		-4,689,547,916.32	-2,480,725,650.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			704,000,000.00
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		9,581,437,650.43	12,927,741,460.13
收到其他与筹资活动有关的现金		213,686,122.13	16,302,195.70
筹资活动现金流入小计		9,795,123,772.56	13,648,043,655.83
偿还债务支付的现金		7,343,764,718.92	8,365,140,338.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,641,000.00	4,610,000.00
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			9,228,661.58
筹资活动现金流出小计		7,349,405,718.92	8,378,979,000.26
筹资活动产生的现金流量净额		2,445,718,053.64	5,269,064,655.57
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		165,934,415.96	3,956,818,250.55
加：期初现金及现金等价物余额		3,296,862,547.36	3,263,770,260.84
六、期末现金及现金等价物余额		3,462,796,963.32	3,220,588,511.39

法定代表人：

李立

主管会计工作负责人：

陈爽

会计机构负责人：

陈爽

# 母公司现金流量表

编制单位：浙江瓯海城市建设投资集团有限公司

2024年1-6月

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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,532,107,404.87	9,823,823,633.48
经营活动现金流入小计		7,532,107,404.87	9,823,823,633.48
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		374,510.36	
支付的各项税费		77,894.26	877,545.04
支付其他与经营活动有关的现金		6,041,560,753.45	10,192,888,521.41
经营活动现金流出小计		6,042,013,158.07	10,193,766,066.45
经营活动产生的现金流量净额		1,490,094,246.80	-369,942,432.97
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		1,841,092,210.11	168,256,886.36
投资活动现金流入小计		1,841,092,210.11	168,256,886.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,845,389,928.13	488,506,858.52
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,845,389,928.13	488,506,858.52
投资活动产生的现金流量净额		-4,297,718.02	-320,249,972.16
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			704,000,000.00
取得借款收到的现金		850,000,000.00	1,854,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		130,560,000.00	
筹资活动现金流入小计		980,560,000.00	2,558,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,290,722,222.22	879,722,222.22
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		1,290,722,222.22	879,722,222.22
筹资活动产生的现金流量净额		-310,162,222.22	1,678,277,777.78
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		1,175,634,306.56	988,085,372.65
加：期初现金及现金等价物余额		186,257,483.54	698,013,005.61
六、期末现金及现金等价物余额		1,361,891,790.10	1,686,098,378.26

法定代表人：

李立

主管会计工作负责人：

陈爽

会计机构负责人：

陈爽

# 合并所有者权益变动表

2024年1-6月

单位：人民币元

项目	本期										
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,249,851,314.00		43,027,584,598.99				344,466,002.20	3,810,618,603.92	49,432,520,519.11	26,111,099.77	49,458,631,618.88
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	2,249,851,314.00		43,027,584,598.99				344,466,002.20	3,810,618,603.92	49,432,520,519.11	26,111,099.77	49,458,631,618.88
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,828,135,074.56					88,082,498.34	2,916,217,572.90	-5,798,796.18	2,910,418,776.72
（一）综合收益总额								92,957,498.34	92,957,498.34	-2,998,796.19	89,958,702.15
（二）所有者投入和减少资本			2,828,135,074.56						2,828,135,074.56	-2,799,999.99	2,825,335,074.57
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			2,828,135,074.56						2,828,135,074.56		
（三）利润分配											
1.提取盈余公积								-4,875,000.00	2,828,135,074.56	-2,799,999.99	2,825,335,074.57
2.对所有者分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他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、本年年末余额	2,249,851,314.00		45,855,719,673.55				344,466,002.20	3,898,701,102.26	52,348,738,092.01	20,312,303.59	52,369,050,395.60

李立 印

李立 印

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



编制单位：浙江温州城市建设投资集团有限公司

# 合并所有者权益变动表

2024年1-6月

单位：人民币元

项 目	上 期										
	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	少数股东权益	所有者 权益合计
一、上年年末余额	1,289,531,314.00		42,488,509,284.45				344,130,873.30	3,624,719,670.00	47,746,891,141.75	34,808,901.80	47,781,700,043.55
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	1,289,531,314.00		42,488,509,284.45				344,130,873.30	3,624,719,670.00	47,746,891,141.75	34,808,901.80	47,781,700,043.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	960,320,000.00		539,075,314.54				335,128.90	185,898,933.92	1,685,629,377.36	-8,697,802.03	1,676,931,575.33
（一）综合收益总额								194,884,062.82	194,884,062.82	-11,726,771.64	183,157,291.18
（二）所有者投入和减少资本	960,320,000.00		539,075,314.54						1,499,395,314.54	3,448,969.61	1,502,844,284.15
1.所有者投入的普通股	960,320,000.00		539,075,314.54						960,320,000.00	3,448,969.61	963,768,969.61
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			539,075,314.54						539,075,314.54		539,075,314.54
1.提取盈余公积							335,128.90	-8,985,128.90	-8,650,000.00	-420,000.00	-9,070,000.00
2.对所有者的分配							335,128.90	-335,128.90			
3.其他								-8,650,000.00	-8,650,000.00	-420,000.00	-9,070,000.00
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他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、本年年末余额	2,249,851,314.00		48,027,598,998.99				344,466,002.20	3,810,618,603.92	49,432,520,519.11	26,111,099.77	49,458,631,618.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李立

李立

李立

# 母公司所有者权益变动表

2024年1-6月

单位：人民币元

项 目	本 期								
	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
一、上年年末余额	2,249,851,314.00		25,382,134,774.66				223,789,886.25	2,009,274,385.25	29,865,050,360.16
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,249,851,314.00		25,382,134,774.66				223,789,886.25	2,009,274,385.25	29,865,050,360.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,973,182,803.11					-942,619.53	1,972,240,183.58
（一）综合收益总额								-942,619.53	-942,619.53
（二）所有者投入和减少资本			1,973,182,803.11						1,973,182,803.11
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			1,973,182,803.11						1,973,182,803.11
1.提取盈余公积									
2.对所有者的分配									
3.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他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、本年年末余额	2,249,851,314.00		27,355,317,577.77				223,789,886.25	2,008,331,765.72	31,837,290,543.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李立

李立

李立

# 母公司所有者权益变动表

2024年1-6月

单位：人民币元

项 目	上 期								
	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
一、上年年末余额	1,289,531,314.00		25,375,133,790.41				223,454,757.35	2,006,258,225.17	28,894,378,086.93
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,289,531,314.00		25,375,133,790.41				223,454,757.35	2,006,258,225.17	28,894,378,086.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	960,320,000.00		7,000,984.25				335,128.90	3,016,160.08	970,672,273.23
（一）综合收益总额								3,351,288.98	3,351,288.98
（二）所有者投入和减少资本	960,320,000.00		7,000,984.25						967,320,984.25
1.所有者投入的普通股	960,320,000.00								960,320,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他			7,000,984.25						7,000,984.25
（三）利润分配							335,128.90	-335,128.90	
1.提取盈余公积							335,128.90	-335,128.90	
2.对所有者的分配									
3.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他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、本年年末余额	2,249,851,314.00		25,382,134,774.66				223,789,886.25	2,009,274,385.25	29,865,050,360.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李立

李立

李立

# 浙江瓯海城市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。

浙江瓯海城市建设投资集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于2009年10月15日,系经温州市瓯海区人民政府批准,由温州市瓯海区国有资产管理办公室出资组建的国有独资有限公司。

法定代表人:李立

注册资金:224,985.1314万元

住所:温州市瓯海景山瓯海大厦第9层

### (二) 企业的业务性质和主要经营活动

经营范围:瓯海区内城市基础设施项目及配套项目的投资、综合开发建设;历史文化街区保护项目的修缮、保护和建设,瓯海区内城中村改造投资、建设、经营;政府建设项目的规划设计、咨询服务;物业管理服务;城市户外和地下空间资源的开发经营;瓯海区内交通基础设施投资和运营;物业租赁经营;建筑材料销售;房地产开发(以上涉及资质凭资质经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

## 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

公司自报告期末起12个月内具有持续经营能力。

### 三、重要会计政策和会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

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2024年6月30日的财务状况，2023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）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

##### 1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制作为基础予以确定。具备以下三个要素的被投资单位，认定为对其控制：拥有对被投资单位的权力、因参与被投资单位的相关活动而享有可变回报、有能力运用对被投资单位的权力影响回报金额。

## 2. 合并财务报表的编制方法

### （1）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。

### （2）合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了母公司与子公司、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。子公司持有母公司的长期股权投资，视为母公司的库存股，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。

### （3）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。

### （4）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，调整资本公积，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，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## （七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

## 2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

## 3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

### （八）现金及现金等价物的确定标准

本公司编制现金流量表时所确定的现金，是指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。

### （九）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；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。

## （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。

## （十）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

### 1. 预期信用损失的范围

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，包括应收票据和应收账款）、应收款项融资、租赁应收款、其他应收款进行减值会计处理并确认坏账准备。

### 2. 预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，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。

预期信用损失的简化方法，即始终按相当于整个存续期预期信用损失的金额计量损失准备。

### 3. 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）。

### 4. 应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法

#### （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。

#### ①按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对除单项认定的应收款项，根据信用风险特征将应收票据、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。

对于划分为组合的应收账款，参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

#### ②基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

对基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法，采用按客户应收款项发生日作为计算账龄的起点，对于存在多笔业务的客户，账龄的计算根据每笔业务对应发生的日期作为账龄发生日期分别计算账龄最终收回的时间。

#### ③按照单项计提坏账准备的判断标准

本公司对应收款项进行单项认定并计提坏账准备，对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

#### （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租赁应收款，按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。信用风险特征组合、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法和单项计提的判断标准同不含融资成分的认定标准一致。

### 5. 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，按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

(1) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

组合类别	确定依据
往来款	依据款项性质确定，主要为国有企业及政府部门之间往来
保证金	依据款项性质确定，主要为借款保证金
其他	依据款项性质确定，主要为代扣代缴及其他按款项

(2) 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

参考不包含重大融资成分的应收款项的说明。

(3) 按照单项计提坏账准备的判断标准

参考不包含重大融资成分的应收款项的说明。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的商品、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

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。

(十二) 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。

## （十三）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，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，是指企业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。企业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. 离职后福利与辞退福利

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。

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。

## 3. 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，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。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。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司按照业务类型确定的收入确认具体原则和计量方法：

#### 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下列因素的基础上，在到货验收完成时点确认收入：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。

#### 2. 提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含维护保障服务、运维服务、工程服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。对于有明确的产出指标的服务合同，比如维护保障服务、运维服务等，本公司按照产出法确定提供服务的履约进度；对于少量产出指标无法明确计量的合同，采用投入法确定提供服务的履约进度。

### （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：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；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；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。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”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：因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；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. 政府补助的确认时点

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）租赁

##### 1. 承租人的会计处理

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。

##### （1）使用权资产

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括租赁负债的初始计量金额，在租赁期开始日或之前支付的已扣除租赁激励的租赁付款额，初始直接费用等。

对于能合理确定租赁期届满时将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；若无法合理确定，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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额。

##### （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。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权时需支付的款项等。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。

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

##### 2. 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁，以及低价值租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

##### 3. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

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

##### （1）经营租赁会计处理

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认。对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，未计入租赁收款额的可变租金在实际

发生时计入租金收入。

(2) 融资租赁会计处理

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，并终止确认融资租赁资产。初始直接费用计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

(二十五) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1. 主要会计政策变更说明

本期无需说明的会计政策变更。

2. 主要会计估计变更说明

本期无需说明的会计估计变更。

## 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) 税收优惠及批文

根据温州市瓯海区财政局《关于对浙江瓯海城市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、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
浙江瓯海铁路投资集团有限公司	温州市瓯海区	瓯海区	铁路运输业	100.00		非同一控制下取得
温州市瓯海旅游投资集团有限公司	温州市瓯海区	瓯海区	商务服务业	100.00		非同一控制下取得
温州市瓯海建设集团有限公司	温州市瓯海区	瓯海区	房地产业	100.00		非同一控制下取得

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
温州市瓯海新城建设集团有限公司	温州市瓯海区	瓯海区	建筑装饰、装修和其他建筑业	100.00		同一控制下取得

## 六、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
库存现金	63,502.46	124,879.63
银行存款	3,462,733,460.86	3,296,737,667.73
其他货币资金	677,206,606.91	346,972,219.78
合计	4,140,003,570.23	3,643,834,767.14

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
定期存单、保证金	677,206,606.91	346,972,219.78
合计	677,206,606.91	346,972,219.78

### (二) 应收账款

#### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	117,870,929.42	4,149,460.07	131,296,394.71	5,104,166.46
1至2年	26,698,494.65	851,275.49	27,698,494.65	951,275.48
2至3年	5,983,804.88	379,343.67	5,983,804.88	379,343.67
3年以上	2,616,836.10	374,659.82	2,384,757.16	374,659.82
合计	153,170,065.05	5,754,739.05	167,363,451.40	6,809,445.43

#### 2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	58,106,276.70	37.94			58,106,276.70

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	95,063,788.35	62.06	5,754,739.05	6.05	89,309,049.30
其中：账龄组合	95,063,788.35	62.06	5,754,739.05	6.05	89,309,049.30
合 计	153,170,065.05	100.00	5,754,739.05	—	147,415,326.00

(续)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	52,205,535.52	31.19			52,205,535.52
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	115,157,915.88	68.81	6,809,445.43	5.91	108,348,470.45
其中：账龄组合	115,157,915.88	68.81	6,809,445.43	5.91	108,348,470.45
合 计	167,363,451.40	100.00	6,809,445.43	—	160,554,005.97

期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
温州市瓯海区人民政府娄桥街道办事处	8,908,429.00			关联单位不计提坏账
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	5,089,432.80			关联单位不计提坏账
其他单位	44,108,414.90			关联单位不计提坏账
合 计	58,106,276.70		—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例(%)		金额	计提比例(%)	
1年以内(含1年)	82,989,201.49	5.00	4,149,460.07	102,083,329.02	5.00	5,104,166.46
1至2年	8,512,754.80	10.00	851,275.49	9,512,754.80	10.00	951,275.48
2至3年	2,528,957.78	15.00	379,343.67	2,528,957.78	15.00	379,343.67

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例 (%)		金额	计提比例 (%)	
3年以上	1,032,874.28	36.27	374,659.82	1,032,874.28	36.27	374,659.82
合计	95,063,788.35	—	5,754,739.05	115,157,915.88	—	6,809,445.43

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
中铁十一局集团第六工程有限公司温州市域铁路S1线一期工程灵昆车辆段B标段项目经理部	40,348,196.85	26.34	2,017,409.84
温州市瓯海建设集团有限公司	12,317,694.00	8.04	
温州市瓯海区人民政府娄桥街道办事处	8,908,429.00	5.82	
宁波市锦禄物资贸易有限公司	5,443,834.40	3.55	272,191.72
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	5,089,432.80	3.32	
合计	72,107,587.05	47.07	2,289,601.56

(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 (含1年)	98,168,514.03	49.60	82,256,480.83	41.10
1至2年	8,408,648.45	4.25	8,756,395.87	4.38
2至3年	20,439,174.81	10.33	20,765,253.39	10.38
3年以上	70,888,858.48	35.82	88,337,885.73	44.14
合计	197,905,195.77	100.00	200,116,015.82	100.00

2. 账龄超过1年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	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	温州市瓯海区住房和城乡建设局	25,540,889.10	2-3年、3年以上	尚未结算
温州市瓯海新城建设集团有限公司	温州市瓯海区娄桥街道环南村股份经济合作社	16,992,689.69	2-3年、3年以上	项目尚未结算
合计	—	42,533,578.79	—	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
温州华冠置业有限公司	33,936,200.00	17.15

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)
永康市城联供应链有限公司	30,000,000.00	15.16
温州市瓯海区住房和城乡建设局	25,540,889.10	12.91
温州锦海建设有限公司	19,411,437.88	9.81
温州市瓯海区娄桥街道垟南村股份经济合作社	16,992,689.69	8.59
合计	125,881,216.67	63.62

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	10,388,486,084.64	10,576,240,554.49
合计	10,388,486,084.64	10,576,240,554.49

1. 其他应收款

(1) 按账龄披露其他应收款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	5,337,929,581.35	8,284,185.19	4,318,800,170.15	4,194,010.98
1至2年	304,061,223.11	2,075,680.62	1,174,450,796.68	2,065,063.41
2至3年	1,891,557,441.51	198,535.98	1,905,830,171.89	280,911.51
3至4年	874,680,298.02	12,453,497.98	1,196,700,530.24	12,612,769.89
4至5年	1,648,237,492.44	1,512,910.43	1,658,247,492.44	5,712,910.43
5年以上	568,373,311.30	211,828,452.90	568,373,311.30	221,296,252.00
合计	10,624,839,347.73	236,353,263.09	10,822,402,472.70	246,161,918.21

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	10,180,755,743.53	95.82			10,180,755,743.53
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	444,083,604.20	4.18	236,353,263.09	53.22	207,730,341.11
合计	10,624,839,347.73	100.00	236,353,263.09	—	10,388,486,084.64

(续)

种类	期初数
----	-----

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	10,441,280,649.15	96.48			10,441,280,649.15
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	381,121,823.55	3.52	246,161,918.21	64.59	134,959,905.34
合计	10,822,402,472.70	100.00	246,161,918.21	—	10,576,240,554.49

期末单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	1,293,560,000.00			关联单位不计提
温州市瓯海区农业农村局	899,500,000.00			关联单位不计提
温州市瓯海区新瓯城市开发建设有限公司	835,900,000.00			关联单位不计提
其他单位	7,151,795,743.53			关联单位不计提
合计	10,180,755,743.53		—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例 (%)		金额	计提比例 (%)	
1年以内(含1年)	165,683,703.10	5.00	8,284,185.19	83,880,218.77	5.00	4,194,010.98
1至2年	20,756,806.17	10.00	2,075,680.62	20,650,634.17	10.00	2,065,063.41
2至3年	1,230,749.34	15.00	198,535.98	1,779,919.59	15.00	266,987.94
3至4年	41,558,071.84	30.00	12,453,497.98	42,088,978.17	30.00	12,626,693.45
4至5年	3,025,820.85	50.00	1,512,910.43	11,425,820.85	50.00	5,712,910.43
5年以上	211,828,452.90	100.00	211,828,452.90	221,296,252.00	100.00	221,296,252.00
合计	444,083,604.20	—	236,353,263.09	381,121,823.55	—	246,161,918.21

(3) 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	246,161,918.21			246,161,918.21
本期计提	-9,808,655.12			-9,808,655.12

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)	
期末余额	236,353,263.09			236,353,263.09

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	往来款	1,293,560,000.00	1年内、3-4年	12.17	
温州市瓯海区农业农村局	往来款	899,500,000.00	1年内	8.47	
温州市瓯海区新瓯城市开发建设有限公司	往来款	835,900,000.00	1年内	7.87	
温州绕城高速公路西南线有限公司	往来款	588,970,000.00	5年以上	5.54	
温州市瓯海区三垟片停车管理有限公司	往来款	553,700,000.00	1年内	5.21	
合计	—	4,171,630,000.00	—	39.26	

(五) 存货

1. 存货的分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	244,635.17		244,635.17	194,958.58		194,958.58
库存商品	638,724,456.88		638,724,456.88	642,914,852.06		642,914,852.06
开发成本	100,217,119,490.80		100,217,119,490.80	94,418,652,518.04		94,418,652,518.04
土地整理成本	9,444,070,382.83		9,444,070,382.83	9,764,532,269.67		9,764,532,269.67
房地产开发成本	933,716,938.13		933,716,938.13	933,716,938.13		933,716,938.13
合计	111,233,875,903.81		111,233,875,903.81	105,760,011,536.48		105,760,011,536.48

(六) 其他流动资产

类别	期末余额	期初余额
留抵扣税费	971,505,819.38	1,261,182,343.87

合 计	971,505,819.38	1,261,182,343.87
-----	----------------	------------------

(七) 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											
温州市虎山散装水泥有限公司	2,369,392.98									2,369,392.98	
温州市瓯发市政工程有限公司	19,732,142.70									19,732,142.70	
温州瓯建资源化利用科技有限公司	16,257,797.55									16,257,797.55	
温州绿城南湖未来社区服务有限公司	609,660.40									609,660.40	
温州大罗山瓯财股权投资合伙企业（有限合伙）		16,800,000.00								16,800,000.00	
温州瓯越皮业城有限公司	48,161,492.69									48,161,492.69	
温州市瓯海区振瓯石油有限公司	4,468,453.88									4,468,453.88	
永嘉县瓯楠投资开发有限公司	147,954,452.08									147,954,452.08	
浙江云瓯旅游开发有限公司	1,084,751.91									1,084,751.91	
温州园博园建设发展有限公司		12,860,000.00								12,860,000.00	
温州铁邦住房租赁有限公司	297,632.58									297,632.58	
温州市达安爆破器材服务配送有限公司	1,654,787.44									1,654,787.44	
温州申浙汽车有限公司	1,501,691.05									1,501,691.05	
温州名瓯旅游建设开发有限公司	19,796,270.00									19,796,270.00	

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		
国能（浙江瓯海）能源有限公司	951,600.00									951,600.00	
温州市雅林农业管理有限公司	7,117.46									7,117.46	
温州瓯海铁投虎哥环境有限公司	3,047,486.45									3,047,486.45	
温州瓯智新能源有限公司	14,545,977.14		14,545,977.14								
合计	282,440,706.31	29,660,000.00	14,545,977.14							297,554,729.17	

(八) 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
温州中建科工奥体项目管理有限公司	39,903,000.00	39,903,000.00					非交易目的	
温州瓯联建筑业发展有限公司	500,000.00	500,000.00					非交易目的	
温州联合产权交易中心有限公司	5,433,800.00	5,433,800.00					非交易目的	
温州绕城高速公路西南线有限公司	22,500,000.00	22,500,000.00					非交易目的	
温州大罗山投资建设有限公司	4,905,000.00	4,905,000.00					非交易目的	
温州瓯海交通投资有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00					非交易目的	
温州金丽温高速公路东延线有限公司	37,760,000.00	37,760,000.00					非交易目的	
中交温州高铁新城投资发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00					非交易目的	

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
温州众翔汽车驾驶服务有限公司	12,800.00	12,800.00					非交易目的	
瓯昌饭店有限公司	5,521,199.20	5,521,199.20					非交易目的	
中铁上海设计院集团（温州）百盛设计有限公司	450,000.00	450,000.00					非交易目的	
合 计	141,985,799.20	141,985,799.20						

(九) 投资性房地产

1. 以成本计量

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	1,270,958,262.47		1,586,400.00	1,269,371,862.47
其中：房屋、建筑物	831,287,148.58		1,586,400.00	829,700,748.58
土地使用权	439,671,113.89			439,671,113.89
二、累计折旧和累计摊销合计	116,709,772.77	33,633,187.81	560,640.54	149,782,320.04
其中：房屋、建筑物	81,375,038.76	21,867,886.87	560,640.54	102,682,285.09
土地使用权	35,334,734.01	11,765,300.94		47,100,034.95
三、投资性房地产账面净值合计	1,154,248,489.70	—	—	1,119,589,542.44
其中：房屋、建筑物	749,912,109.82	—	—	727,018,463.49
土地使用权	404,336,379.88	—	—	392,571,078.94
四、投资性房地产减值准备累计合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	1,154,248,489.70	—	—	1,119,589,542.43
其中：房屋、建筑物	749,912,109.82	—	—	727,018,463.49
土地使用权	404,336,379.88	—	—	392,571,078.94

(十) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,901,654,568.15	1,916,981,951.33
固定资产清理		
合 计	1,901,654,568.15	1,916,981,951.33

1. 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	2,181,149,253.79	40,550,358.13	10,397,322.71	2,211,302,289.21
其中：房屋及建筑物	2,125,751,396.73	34,171,084.41	7,294,467.00	2,152,628,014.14
运输工具	7,389,504.46		173,904.49	7,215,599.97
其他	48,008,352.60	6,379,273.72	2,928,951.22	51,458,675.10
二、累计折旧合计	264,167,302.46	52,575,874.01	7,095,455.40	309,647,721.07
其中：房屋及建筑物	218,474,616.57	48,500,535.27	5,835,573.60	261,139,578.24
运输工具	6,220,225.26	314,330.57	165,209.27	6,369,346.56

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他	39,472,460.62	3,761,008.17	1,094,672.53	42,138,796.26
三、固定资产账面净值合计	1,916,981,951.33	—	—	1,901,654,568.14
其中：房屋及建筑物	1,907,276,780.16	—	—	1,891,488,435.90
运输工具	1,169,279.20	—	—	846,253.41
其他	8,535,891.98	—	—	9,319,878.84
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,916,981,951.33	—	—	1,901,654,568.15
其中：房屋及建筑物	1,907,276,780.16	—	—	1,891,488,435.90
运输工具	1,169,279.20	—	—	846,253.41
其他	8,535,891.98	—	—	9,319,878.84

(十一) 在建工程

类 别	期末余额	期初余额
在建工程项目	556,972,422.72	1,090,995,146.46
工程物资		
减：减值准备		
合计	556,972,422.72	1,090,995,146.46

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

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
吴田市集文化项目	261,075,619.38		261,075,619.38	254,807,250.55		254,807,250.55
静脉产业园	52,760,886.42		52,760,886.42	52,781,958.99		52,781,958.99
浙南汽车未来港项目				591,489,707.41		591,489,707.41
温州市生命健康小镇	159,270,000.00		159,270,000.00	159,270,000.00		159,270,000.00
瓯海仙岩镇区工业基地	76,259,811.52		76,259,811.52	21,630,000.00		21,630,000.00
合计	549,366,317.32		549,366,317.32	1,079,978,916.95		1,079,978,916.95

(十二) 无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	60,886,628.04	205,898,986.40	1,319,464.00	265,466,150.44
其中：土地使用权	50,637,088.16	205,849,986.40		256,487,074.56
专利权	28,168.31			28,168.31
非专利技术	114,477.19			114,477.19
软件使用权	2,416,139.38	49,000.00	1,319,464.00	1,145,675.38
自然资源使用权	7,690,755.00			7,690,755.00
二、累计摊销额合计	4,234,812.54	3,235,545.59	814,605.44	6,655,752.69
其中：土地使用权	2,506,015.85	3,081,882.60		5,587,898.45
专利权	28,168.31			28,168.31
非专利技术	101,322.59	2,102.00		103,424.59
软件使用权	1,382,805.79	46,306.88	814,605.44	614,507.23
自然资源使用权	216,500.00	105,254.11		321,754.11
三、无形资产减值准备合计				
其中：土地使用权				
专利权				
非专利技术				
软件使用权				
自然资源使用权				
四、无形资产账面价值合计	56,651,815.50	—	—	258,810,397.75
其中：土地使用权	48,131,072.31	—	—	250,899,176.11
专利权				
非专利技术	13,154.60			11,052.60
软件使用权	1,033,333.59			531,168.15
自然资源使用权	7,474,255.00			7,369,000.89

(十三) 商誉

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
		企业合并形成的	处置	
温州花城园艺有限公司	25,836,491.06			25,836,491.06
合计	25,836,491.06			25,836,491.06

(十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	4,462,687.51				4,462,687.51
景区复评建设	1,979,123.70		1,642,987.14		336,136.56
土地流转费	4,934,032.03				4,934,032.03
合计	11,375,843.24		1,642,987.14		9,732,856.10

(十五) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	603,400,000.00	600,000,000.00
信用借款	296,835,700.00	263,222,260.29
短期借款利息	138,333.34	152,166.67
合计	900,374,033.34	863,374,426.96

(十六) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	209,309,118.84	290,195,987.04
1至2年(含2年)	40,675,686.03	60,713,134.03
2至3年(含3年)	17,802,610.79	18,529,237.90
3年以上	31,756,245.74	32,574,187.66
合计	299,543,661.40	402,012,546.63

账龄超过1年的重要应付账款:

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
温州龙晖房地产开发有限公司	55,334,855.20	尚未结算
温州科城建设开发有限公司	10,000,000.00	尚未结算
合计	65,334,855.2	—

(十七) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	482,137,191.24	346,099,111.36
1年以上	24,890,311.68	28,515,675.96
合计	507,027,502.92	374,614,787.32

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。

### (十八) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收合同款	7,989,463.45	15,986,579.99
合计	7,989,463.45	15,986,579.99

### (十九) 应付职工薪酬

#### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,806,731.60	220,575,781.87	215,097,238.49	15,285,274.98
二、离职后福利-设定提存计划	165,998.10	2,841,540.50	2,687,602.00	319,936.60
合计	9,972,729.70	223,417,322.37	217,784,840.49	15,605,211.58

#### 2. 短期职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,952,928.98	208,117,747.91	202,481,328.34	14,589,348.55
二、职工福利费	477,241.62	2,125,886.00	2,123,810.70	479,316.92
三、社会保险费	350,623.00	5,686,724.32	5,820,737.81	216,609.51
其中：医疗及生育保险费	312,802.02	5,612,782.74	5,725,883.51	199,701.25
工伤保险费	37,820.98	73,941.58	94,854.30	16,908.26
四、住房公积金	25,938.00	3,109,077.00	3,135,015.00	
五、工会经费和职工教育经费		1,536,346.64	1,536,346.64	
合计	9,806,731.60	220,575,781.87	215,097,238.49	15,285,274.98

#### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

一、基本养老保险	160,273.40	2,746,054.85	2,596,712.20	309,616.05
二、失业保险费	5,724.70	95,485.65	90,889.80	10,320.55
合 计	165,998.10	2,841,540.50	2,687,602.00	319,936.60

(二十) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
城市维护建设税	32,449,828.87	32,662,938.17
企业所得税	23,166,608.01	29,255,710.06
教育费附加	13,628,966.99	13,711,346.51
地方教育发展费	9,073,321.09	9,140,874.47
房产税	9,803,049.05	19,687,284.31
印花税	1,159,554.62	1,576,018.33
其他税费	1,473,215.53	5,614,400.73
合 计	90,754,544.16	111,648,572.58

(二十一) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	17,135,490,168.52	15,292,174,540.47
合 计	17,135,490,168.52	15,292,174,540.47

1. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付往来款	16,800,157,515.41	14,955,495,674.74
应付保证金及押金	335,332,653.11	336,678,865.73
合 计	17,135,490,168.52	15,292,174,540.47

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末金额	未偿还原因

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
温州市瓯海区越达智慧停车管理有限公司	3,587,970,000.00	资金拆借
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	3,172,663,023.15	资金拆借
合 计	6,760,633,023.15	—

(二十二) 一年内到期的非流动负债

类 别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	12,620,824,310.00	12,321,900,232.00
一年内到期的应付债券	400,000,000.00	400,000,000.00
一年内到期的长期应付款	2,814,516,126.59	2,111,623,566.69
合 计	15,835,340,436.59	14,833,523,798.69

(1) 一年内到期的长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
信用借款	1,889,100,000.00	1,356,100,000.00
抵押借款	180,000,000.00	180,000,000.00
保证借款	8,017,187,000.00	10,376,897,200.00
质押借款	2,163,857,310.00	377,890,000.00
质押/保证借款	369,680,000.00	30,013,032.00
抵押/保证借款	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	12,620,824,310.00	12,321,900,232.00

(二十三) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	9,850,000.00	769,900,000.00
保证借款	28,641,200,159.59	26,753,151,517.54
抵押借款	1,826,835,838.65	153,699,848.00
质押借款	3,926,012,097.00	5,887,672,009.00
质押保证借款	330,270,000.00	375,000,000.00
抵押保证借款		473,000,000.00
合 计	34,734,168,095.24	34,412,423,374.54

(二十四) 应付债券

1. 应付债券情况

项 目	期末余额	期初余额
23 瓯海新城 PPN001	699,282,303.00	699,075,321.88
23 瓯海新城 PPN002	649,691,154.67	649,618,077.33
21 瓯海城投债 01	1,586,329,905.40	1,583,304,914.11
应付债券利息	83,416,666.67	66,216,666.67
合 计	3,018,720,029.74	2,998,214,979.99

2. 应付债券的增减变动

债券名称	发行日期	债券期限	期初余额	本期发行 (万元)	按面值 计提利息	溢折价 摊销	一年内到 期 (万元)	本期偿 还 (万元)	期末余额
23 瓯海新城 PPN001	2023/3/2	3 年	699,075,321.88		9,916,666.67	206,981.12			699,282,303.00
23 瓯海新城 PPN002	2023/6/27	3 年	649,618,077.33			73,077.34			649,691,154.67
21 瓯海城投债 01	2021/9/1	7 年	1,583,304,914.11		73,500,000.00	3,024,991.29	40,000.00		1,586,329,905.40
合 计	—	—	2,931,998,313.32		83,416,666.67	3,305,049.75	40,000.00		2,935,303,363.07

(二十五) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
融资借款	6,446,992,774.61	7,481,374,660.39
长期应付款利息	2,963,052.09	
合 计	6,449,955,826.70	7,481,374,660.39

(二十六) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关的政府补助	28,502,850.43		998,089.32	27,504,761.11

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	28,502,850.43		998,089.32	27,504,761.11

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	本期返 还金额	其他 变动	期末余额
拆迁过渡费	26,669,650.43		998,089.32			25,671,561.11
项目补贴费	1,833,200.00					1,833,200.00
合 计	28,502,850.43		998,089.32			27,504,761.11

(二十七)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	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
温州市瓯海区国有资产管理办公室	2,249,851,314.00	100.00			2,249,851,314.00	100.00
合 计	2,249,851,314.00	100.00			2,249,851,314.00	100.00

(二十八)资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价	1,393,881.00			1,393,881.00
二、其他资本公积	43,026,190,717.99	2,828,135,074.56		45,854,325,792.55
合 计	43,027,584,598.99	2,828,135,074.56		45,855,719,673.55

(二十九)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	344,466,002.20			344,466,002.20
合 计	344,466,002.20			344,466,002.20

(三十)未分配利润

项 目	本期金额	上期金额

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	3,810,618,603.92	3,624,719,670.00
同一控制下合并调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
本期期初余额	3,810,618,603.92	3,624,719,670.00
本期增加额	92,957,498.34	194,884,062.82
其中：本期净利润转入	92,957,498.34	194,884,062.82
本期减少额	4,875,000.00	8,985,128.90
其中：本期提取盈余公积数		335,128.90
本期分配现金股利数	4,875,000.00	8,650,000.00
本期末余额	3,898,701,102.26	3,810,618,603.92

(三十一) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	923,280,127.51	765,960,310.47	1,146,220,524.91	987,357,717.65
代建收入	469,901,722.40	413,119,244.24	673,683,419.48	592,423,066.86
劳务派遣收入	116,849,329.44	109,940,318.76	160,987,325.48	154,978,998.62
保安费收入	36,313,056.39	39,148,260.15	38,580,062.25	38,645,052.83
其他收入	300,216,019.28	203,752,487.32	272,969,717.70	201,310,599.34
二、其他业务小计	28,626,483.06	17,811,893.29	44,948,499.59	7,724,042.82
合 计	951,906,610.57	783,772,203.76	1,191,169,024.50	995,081,760.47

(三十二) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,049,967.50	1,238,156.60
教育费附加	343,839.02	532,958.85
地方教育费附加	224,795.60	355,281.98
房产税	7,525,773.61	5,241,678.21
其他税费	1,304,705.15	1,538,255.81
合 计	10,449,080.88	8,906,331.45

(三十三) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	7,985,030.66	23,197,215.71
减：利息收入	9,358,673.44	16,494,454.27
减：汇兑收益		70,876.48
手续费支出	211,262.77	89,703.07
合 计	-1,162,380.01	6,863,340.99

(三十四)其他收益

项 目	种类	本期发生额	上期发生额
政府补贴收入	与收益相关	1,301,209.74	
进项税金加计抵减	与收益相关		1,488,445.67
合 计		1,301,209.74	1,488,445.67

(三十五)投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资持有期间的投资收益	2,104,840.50	315,000.00
合 计	2,104,840.50	315,000.00

(三十六)信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	10,863,361.50	-7,691,187.64
合 计	10,863,361.50	-7,691,187.64

(三十七)营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
与企业日常活动无关的政府补助	33,909,445.12	73,795,498.49
固定资产处置利得	32,520.00	
其他	942,512.82	6,368,710.33
合 计	34,884,477.94	80,164,208.82

与企业日常活动无关的政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	33,909,445.12	73,795,498.49
合 计	33,909,445.12	73,795,498.49

(三十八) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
公益性捐赠支出	132,500.00	270,000.00
非流动资产损坏报废损失	112,046.00	47,660.76
其他	1,318,428.35	625,928.90
合 计	1,562,974.35	943,589.66

(三十九) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,141,236.27	3,608,950.66
合 计	2,141,236.27	3,608,950.66

(四十) 合并现金流量表

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	89,958,702.15	136,400,834.00
加: 资产减值损失		
信用减值损失	-10,863,361.50	7,691,187.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	86,209,061.82	79,755,172.99
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,642,987.14	608,135.27
长期待摊费用摊销	1,642,987.14	490,269.37
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)	79,526.00	47,660.76
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	7,985,030.66	23,197,215.71
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,104,840.50	-315,000.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-5,473,864,367.33	-4,902,242,017.61
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	213,967,331.37	-615,309,747.02
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	7,493,518,663.24	6,438,155,534.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,409,764,278.64	1,168,479,245.67

项 目	本期发生额	上期发生额
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	3,462,796,963.32	7,220,588,511.39
减：现金的期初余额	3,296,862,547.36	3,263,770,260.84
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	165,934,415.96	3,956,818,250.55

## 2. 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	3,462,796,963.32	7,220,588,511.39
其中：库存现金	63,502.46	15,337.81
可随时用于支付的银行存款	3,462,733,460.86	7,220,573,173.58
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	3,462,796,963.32	7,220,588,511.39

## (四十一) 所有权和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	677,206,606.91	借款质押、保证金
存货	755,250,000.00	借款抵押
固定资产	393,521,623.70	借款抵押
合 计	1,825,978,230.61	—

## 七、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。

## 八、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。

## 九、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“五、企业合并及合并财务报表”。

(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。

## 十、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	392,400.00		392,400.00	
1至2年	2,854,632.00		2,854,632.00	
合计	3,247,032.00		3,247,032.00	

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,247,032.00	100.00			
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
合计	3,247,032.00	100.00		—	

(续)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,247,032.00	100.00			
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
合计	3,247,032.00	100.00		—	

期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	2,364,132.00			关联单位不计提坏账
温州市瓯海建设集团有限公司	882,900.00			关联单位不计提坏账
合计	3,247,032.00		—	—

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	18,552,415,565.18	17,970,937,885.99
合计	18,552,415,565.18	17,970,937,885.99

1. 其他应收款

(1) 按账龄披露其他应收款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	4,045,900,362.92	1,815,417.70	4,319,473,193.55	250,647.78
1至2年	3,490,631,046.26	11,740.27	3,620,631,046.26	1,109.57
2至3年	77,992,570.00	82,885.50	77,992,570.00	82,885.50
3至4年	3,335,496,717.26	833,506.08	3,335,496,717.26	833,506.08
4至5年	2,449,815,433.20	78,861.80	2,449,815,433.20	78,861.80
5年以上	5,302,328,741.71	146,926,894.82	4,315,600,170.27	146,824,233.82
合计	18,702,164,871.35	149,749,306.17	18,119,009,130.54	148,071,244.55

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	18,515,323,572.72	99.00			18,515,323,572.72
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	186,841,298.63	1.00	149,749,306.17	80.15	37,091,992.46
合计	18,702,164,871.35	100.00	149,749,306.17	—	18,552,415,565.18

(续)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	17,963,672,198.31	99.14			17,963,672,198.31
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	155,336,932.23	0.86	148,071,244.55	95.32	7,265,687.68
合 计	18,119,009,130.54	100.00	148,071,244.55	—	17,970,937,885.99

期末单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
温州市瓯海区财政局	2,114,349,141.40			关联单位不提坏账
温州市瓯海中心区建设中心	1,500,293,020.90			关联单位不提坏账
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	1,293,560,000.00			关联单位不提坏账
温州市瓯海区温瑞塘河投资开发有限公司	1,061,040,000.00			关联单位不提坏账
其他单位	12,546,081,410.42			关联单位不提坏账
合 计	18,515,323,572.72		—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例 (%)		金额	计提比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	36,308,353.95	5.00	1,815,417.70	5,012,955.55	5.00	250,647.78
1 至 2 年	117,402.66	10.00	11,740.27	11,095.66	10.00	1,109.57
2 至 3 年	552,570.00	15.00	82,885.50	552,570.00	15.00	82,885.50
3 至 4 年	2,778,353.60	30.00	833,506.08	2,778,353.60	30.00	833,506.08
4 至 5 年	157,723.60	50.00	78,861.80	157,723.60	50.00	78,861.80
5 年以上	146,926,894.82	100.00	146,926,894.82	146,824,233.82	100.00	146,824,233.82
合 计	186,841,298.63	—	149,749,306.17	155,336,932.23	—	148,071,244.55

(3) 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)	

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	148,071,244.55			148,071,244.55
本期计提	1,678,061.62			1,678,061.62
期末余额	149,749,306.17			149,749,306.17

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
温州市瓯海区财政局	往来款	2,114,349,141.40	1年内、1-2年	11.31	
温州市瓯海中心区建设管理办公室	往来款	1,500,293,020.90	3-4年、4-5年	8.02	
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	往来款	1,293,560,000.00	1年内、3-4年	6.92	
温州市瓯海区温瑞塘河投资开发有限公司	往来款	1,061,040,000.00	1年内	5.67	
温州市瓯海区新瓯城市开发有限公司	往来款	835,900,000.00	1年内	4.47	
合计	—	6,805,142,162.30	—	36.39	

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

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	15,272,949,008.42		15,272,949,008.42	15,272,949,008.42		15,272,949,008.42
合计	15,272,949,008.42		15,272,949,008.42	15,272,949,008.42		15,272,949,008.42

2. 长期股权投资明细

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
温州市瓯海新城建设集团有限公司	10,765,290,129.70			10,765,290,129.70		
温州市瓯海建设集团有限公司	2,166,870,882.49			2,166,870,882.49		
温州市瓯海旅游投资集团有限公司	1,595,706,265.09			1,595,706,265.09		
浙江瓯海铁路投资集团有限公司	745,081,731.14			745,081,731.14		
合计	15,272,949,008.42			15,272,949,008.42		

浙江瓯海城市建设投资集团有限公司  
〇二四年八月二十六日



第1页至第44页的财务报表附注由下列负责人签署

企业负责人

李立

签名:

日期:

2024.8.26

主管会计工作负责人

陈爽

签名:

日期:

2024.8.26

会计机构负责人

陈爽

签名:

日期:

2024.8.26