

温州市城市建设发展集团有限公司

审 计 报 告

2024 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-3
二、合并资产负债表	4-5
三、合并利润表	6
四、合并现金流量表	7
五、合并所有者权益变动表	8-9
六、母公司资产负债表	10-11
七、母公司利润表	12
八、母公司现金流量表	13
九、母公司所有者权益变动表	14-15
十、财务报表附注	16-96

委托单位：温州市城市建设发展集团有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（010）85886680

传真号码：（010）85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

审 计 报 告

利安达审字[2025]第 0001 号

温州市城市建设发展集团有限公司全体董事：

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“温州城发集团”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了温州城发集团 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母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，我们独立于温州城发集团，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

温州城发集团管理层（以下简称“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，管理层负责评估温州城发集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算温州城发集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督温州城发集团的财务报告过程。

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，就可能导致对温州城发集团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温州城发集团不能持续经营。

（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）就温州城发集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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



中国注册会计师：
胡鹏飞
110101410419

中国注册会计师：
周乐
110101481071

二〇二五年四月二十一日



合并资产负债表

2024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	附注八	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金	注释1	7,489,290,565.63	6,986,266,629.25
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释2	5,354,353.62	3,955,468.44
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	注释3	8,489,018.12	40,769,076.61
应收账款	注释4	3,244,671,291.85	2,068,459,850.13
应收款项融资			
预付款项	注释5	2,347,282,374.09	2,635,157,187.65
应收保费			
应收分保账款			
应收分保准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	注释6	32,471,796,148.36	29,590,467,541.86
其中：应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释7	75,881,001,244.48	71,084,085,241.22
合同资产	注释8	284,614,173.22	103,649,425.47
保险合同资产			
分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释9	1,174,068,669.72	1,001,875,184.47
流动资产合计		122,906,567,839.09	113,514,685,605.10
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资	注释10	336,000,000.00	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	注释11	921,128,822.57	1,285,670,451.88
长期股权投资	注释12	6,217,451,556.29	5,821,161,468.49
其他权益工具投资	注释13	36,372,494.23	36,340,900.00
其他非流动金融资产	注释14	5,800,000.00	5,800,000.00
投资性房地产	注释15	11,847,953,772.67	11,217,554,818.05
固定资产	注释16	27,721,970,231.71	28,717,998,824.86
在建工程	注释17	25,701,306,430.64	22,033,058,498.88
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释18	1,716,866.65	608,656.91
无形资产	注释19	5,062,613,580.84	4,334,610,551.99
开发支出			
商誉	注释20	15,110,583.92	15,110,583.92
长期待摊费用	注释21	393,184,578.00	372,351,758.64
递延所得税资产	注释22	83,030,459.45	80,838,044.17
其他非流动资产	注释23	4,626,914,903.93	4,086,059,001.00
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		82,970,554,280.90	78,307,163,558.79
资 产 总 计		205,877,122,119.99	191,821,849,163.89

董庆印

王健

吴展鹏印





合并资产负债表(续)

2024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	附注八	年末金额	年初金额
流动负债:			
短期借款	注释24	7,936,852,947.72	7,941,379,488.46
向中央银行借款			
拆入资金			
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	注释25	1,415,112,709.82	891,122,458.00
应付账款	注释26	4,386,464,229.79	3,505,102,262.18
预收款项	注释27	53,024,218.36	126,044,402.73
合同负债	注释28	3,168,929,484.98	3,630,575,445.38
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
预收保费			
应付职工薪酬	注释29	233,254,140.70	265,480,010.23
应交税费	注释30	585,693,158.97	459,024,177.52
其他应付款	注释31	22,564,201,239.43	16,136,585,407.46
其中:应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释32	12,573,469,320.29	10,815,054,842.15
其他流动负债	注释33	139,963,672.46	140,087,823.71
流动负债合计		53,056,965,122.52	43,910,456,317.82
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	注释34	46,531,023,542.91	43,047,433,332.38
应付债券	注释35	12,906,433,358.40	11,919,583,052.64
其中:优先股			
永续债			
保险合同负债			
分出再保险合同负债			
租赁负债	注释36	521,918.29	
长期应付款	注释37	24,222,063,682.69	31,416,760,043.86
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释38	38,193,156.48	5,664,980.00
递延收益	注释39	2,915,528,876.48	2,701,117,067.20
递延所得税负债	注释22	1,122,482.06	780,876.80
其他非流动负债	注释40	1,372,834,688.76	1,184,763,547.68
其中:特准储备基金			
非流动负债合计		87,987,721,706.07	90,276,102,900.56
负 债 合 计		141,044,686,828.59	134,186,559,218.38
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	注释41	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
减:已归还投资			
实收资本(或股本)净额	注释41	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具	注释42	3,700,000,000.00	3,700,000,000.00
其中:优先股			
永续债	注释42	3,700,000,000.00	3,700,000,000.00
资本公积	注释43	40,460,130,010.60	32,427,856,344.54
减:库存股			
其他综合收益			
其中:外币报表折算差额			
专项储备	注释44	9,378,416.21	9,021,384.17
盈余公积	注释45	468,742,195.72	467,823,274.44
其中:法定公积金			
任意公积金			
储备基金			
企业发展基金			
利润归还投资			
一般风险准备			
未分配利润	注释46	3,234,132,725.29	3,492,140,884.98
归属于母公司所有者权益合计		55,872,383,347.82	48,096,841,888.13
少数股东权益		8,960,051,943.58	9,538,448,057.38
所有者权益(或股东权益)合计		64,832,435,291.40	57,635,289,945.51
负债和所有者权益(或股东权益)总计		205,877,122,119.99	191,821,849,163.89

载于第16页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署:

单位负责人:

董庆标

主管会计工作负责人:

王健

会计机构负责人:

吴展鹏



温州市城市建设发展集团有限公司

合并利润表

2024年1-12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	附注八	本年金额	上年数据
一、营业总收入		12,502,788,903.09	13,079,988,321.31
其中：营业收入	注释47	12,502,788,903.09	13,079,988,321.31
利息收入			
保险服务收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		13,438,422,817.91	13,563,777,490.80
其中：营业成本	注释47	10,861,248,828.99	10,799,873,731.26
利息支出			
手续费及佣金支出			
保险服务费用			
分出保费的分摊			
减：摊回保险服务费用			
承保财务损失			
减：分出再保险财务收益			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		334,495,651.52	439,129,388.63
销售费用	注释48	353,246,289.07	320,758,209.67
管理费用		1,277,304,594.66	1,325,529,413.60
研发费用	注释49	128,936,371.17	90,925,175.86
财务费用	注释50	483,191,082.50	587,561,571.78
其中：利息费用	注释50	694,616,436.56	683,381,421.78
利息收入	注释50	223,379,784.06	101,096,932.43
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	注释51	348,418,343.53	318,128,508.60
投资收益（损失以“-”号填列）	注释52	245,493,602.22	171,157,488.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		233,063,991.39	155,389,165.93
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（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）	注释53	1,398,885.18	689,106.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释54	-63,649,020.29	-38,386,959.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释55	-5,773,950.26	-10,540,178.98
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释56	25,091,898.85	-1,157,278.01
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-384,654,155.59	-43,898,482.60
加：营业外收入	注释57	25,639,761.57	27,355,824.67
其中：政府补助			
减：营业外支出	注释58	36,192,354.24	20,673,068.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-395,206,748.26	-37,215,726.22
减：所得税费用	注释59	178,587,588.51	254,614,784.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-573,794,336.77	-291,830,510.89
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-256,662,451.05	-352,126,664.34
少数股东损益		-317,131,885.72	60,296,153.45
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		-573,794,336.77	-291,830,510.89
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
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		-573,794,336.77	-291,830,510.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		-256,662,451.05	-352,126,664.34
归属于少数股东的综合收益总额		-317,131,885.72	60,296,153.45

载于第16页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

董庆印

王健

6

吴展鹏印





合并现金流量表

2024年1-12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	附注八	本年金额	上年数据
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		11,018,160,431.81	12,727,622,364.24
收到的税费返还		59,242,359.16	169,278,219.83
收到其他与经营活动有关的现金		13,842,188,483.66	16,667,127,690.46
经营活动现金流入小计		24,919,591,274.63	29,564,028,274.53
购买商品、接受劳务支付的现金		12,949,516,249.13	12,397,584,276.19
支付给职工以及为职工支付的现金		2,016,925,843.38	2,016,092,151.57
支付的各项税费		1,393,036,790.76	1,281,825,996.99
支付其他与经营活动有关的现金		9,980,645,150.29	12,906,059,333.67
经营活动现金流出小计		26,340,124,033.56	28,601,561,758.42
经营活动产生的现金流量净额		-1,420,532,758.93	962,466,516.11
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		-	162,292,000.00
取得投资收益收到的现金		3,250,941.97	47,586,947.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		7,253,044.67	10,829,552.88
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			6,551,938.42
收到其他与投资活动有关的现金		248,854,671.26	574,770,757.33
投资活动现金流入小计		259,358,657.90	802,031,195.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		5,047,468,480.78	7,717,340,509.64
投资支付的现金		228,370,818.84	3,244,356,323.93
质押贷款净增加额			
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		634,460,173.39	160,092,955.26
投资活动现金流出小计		5,910,299,473.01	11,121,789,788.83
投资活动产生的现金流量净额		-5,650,940,815.11	-10,319,758,593.01
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		173,025,000.00	2,244,000,000.00
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		33,273,912,829.08	31,758,158,273.77
收到其他与筹资活动有关的现金		14,133,840,121.80	12,383,185,344.81
筹资活动现金流入小计		47,580,777,950.88	46,385,343,618.58
偿还债务所支付的现金		26,324,803,719.51	24,866,175,729.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,008,223,346.31	2,677,827,304.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		426,787.36	
支付其他与筹资活动有关的现金		10,990,896,734.53	9,163,862,123.77
筹资活动现金流出小计		40,323,923,800.35	36,707,865,157.39
筹资活动产生的现金流量净额		7,256,854,150.53	9,677,478,461.19
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		185,380,576.49	320,186,384.29
加：期初现金及现金等价物余额		6,875,370,615.77	6,555,184,231.48
六、期末现金及现金等价物余额		7,060,751,192.26	6,875,370,615.77

载于第16页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

董庆标

主管会计工作负责人：

王健

会计机构负责人：

吴展鹏





合并所有者权益变动表
2024年1-12月

金泰单位：人民币元																
本年金额																
归属于母公司所有者权益																
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	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	永续债	其他											
一、上年年末余额	8,000,000,000.00			3,700,000,000.00			32,333,556,068.39			9,021,384.17	467,823,274.44		3,116,880,648.33	47,627,381,376.33	8,738,368,169.88	56,365,749,546.31
加：会计政策变更	—						—			—	—		—	—	—	—
前期差错更正	—						—			—	—		—	—	—	—
同一控制下企业合并	—						—			—	—		—	—	—	—
二、本年年初余额	8,000,000,000.00			3,700,000,000.00			32,427,856,344.54			9,021,384.17	467,823,274.44		3,492,140,894.98	48,096,841,888.13	9,538,448,057.38	57,635,289,945.51
三、本年年末余额	8,000,000,000.00			3,700,000,000.00			32,427,856,344.54			9,021,384.17	467,823,274.44		3,492,140,894.98	48,096,841,888.13	9,538,448,057.38	57,635,289,945.51
（一）综合收益总额	—						—			357,032.04	918,921.28		-258,008,159.69	7,775,541,459.69	-578,366,113.80	7,197,145,346.89
1、所有者投入和减少资本	—						—			—	—		-256,662,451.05	8,032,273,666.06	-261,264,228.08	7,771,009,437.98
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	—						—			—	—		—	—	—	—
（二）专项储备提取和使用	—						8,032,273,666.06			—	—		—	—	—	—
1、提取专项储备	—						—			357,032.04	—		—	8,032,273,666.06	-261,264,228.08	7,771,009,437.98
2、使用专项储备	—						—			18,069,423.12	—		—	357,032.04	—	357,032.04
（三）利润分配	—						—			-17,712,391.08	—		—	18,069,423.12	—	18,069,423.12
1、提取盈余公积	—						—			—	918,921.28		-1,345,708.64	-17,712,391.08	—	-17,712,391.08
其中：法定公积金	—						—			—	918,921.28		-918,921.28	-426,787.36	—	-426,787.36
任意公积金	—						—			—	—		—	—	—	—
储备基金	—						—			—	—		—	—	—	—
企业发展基金	—						—			—	—		—	—	—	—
利润归还投资	—						—			—	—		—	—	—	—
2、提取一般风险准备	—						—			—	—		—	—	—	—
3、对所有者（或股东）的分配	—						—			—	—		—	—	—	—
4、其他	—						—			—	—		—	—	—	—
（四）所有者权益内部结转	—						—			—	—		—	—	—	—
1、资本公积转增资本（或股本）	—						—			—	—		—	—	—	—
2、盈余公积转增资本（或股本）	—						—			—	—		—	—	—	—
3、盈余公积弥补亏损	—						—			—	—		—	—	—	—
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—						—			—	—		—	—	—	—
5、其他综合收益结转留存收益	—						—			—	—		—	—	—	—
6、其他	—						—			—	—		—	—	—	—
四、本年年末余额	8,000,000,000.00			3,700,000,000.00			40,460,130,010.60			9,378,416.21	468,742,195.72		3,234,132,725.29	55,872,383,347.82	8,960,051,943.58	64,832,435,291.40

截至第16页至第96页的财务报表附注是财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：
单位负责人：_____

王健
标董印

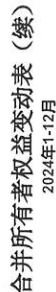
主管会计工作负责人：_____

王健

会计机构负责人：_____

展吴
展印





项 目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益							
	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	一般风险准备	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	8,000,000,000.00	-	699,216,000.00	-	37,555,949,696.25	-	6,628,830.31	438,009,692.81	-	3,375,165,963.97	50,054,970,383.34	1,375,257,412.31	51,430,227,795.65
加：会计政策变更													
前期差错更正					-521,010,817.25						-372,802,598.17		-372,262,598.17
同一控制下企业合并										148,748,019.08			
二、本年初余额	8,000,000,000.00	-	699,216,000.00	-	37,014,939,779.00	-	6,628,830.31	438,009,692.81	-	3,523,913,983.05	49,682,707,785.17	1,375,257,412.31	51,057,665,197.48
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	3,000,784,000.00	-	-4,681,383,209.61	-	2,392,553.86	29,813,581.63	-	-406,933,334.72	-2,065,326,408.84	7,363,110,757.67	5,307,784,348.53
（一）综合收益总额										-377,119,755.09	-377,119,755.09	55,089,571.79	-322,030,183.30
（二）所有者投入和减少资本					2,662,045,252.09	-	-	-	-	-	5,662,829,252.09	7,308,021,185.88	12,970,850,437.97
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）专项储备提取和使用					2,662,045,252.09								
1.提取专项储备	-						2,392,553.86				2,392,553.86		2,392,553.86
2.使用专项储备	-						27,264,175.53				27,264,175.53		27,264,175.53
（四）利润分配					-7,343,428,461.70	-	24,871,621.67				24,871,621.67		24,871,621.67
1.提取盈余公积							-	29,813,581.63			-7,343,428,461.70		-7,343,428,461.70
其中：法定公积金								29,813,581.63			-		-
任意公积金													
储备基金	-						-						-7,343,428,461.70
企业发展基金	-						-						-
利润归还投资	-						-						-
2.提取一般风险准备	-						-						-
3.对所有者（或股东）的分配	-						-						-
4.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本年年末余额	8,000,000,000.00		3,700,000,000.00		32,333,556,069.39		9,021,384.17	467,823,274.44		3,116,980,648.33	47,627,381,376.33	8,738,368,169.98	56,365,749,546.31

设计规划师：李人。



吳鵬印展



母公司资产负债表
2024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	附注十三	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金		3,136,072,735.57	4,420,238,308.17
结算备付金			
拆出资金			
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		14,680,418.03	2,882,077.28
应收款项融资			
预付款项		4,082,722.67	4,853,768.97
应收保费			
应收分保账款			
应收分保准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	注释1	73,348,806,160.08	70,638,370,330.58
其中：应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产			
保险合同资产			
分出再保险合同资产			
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		76,503,642,036.35	75,066,344,485.00
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资		36,000,000.00	
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			
长期股权投资	注释2	11,744,284,181.61	20,916,884,629.01
其他权益工具投资		-	11,325,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,355,825,120.66	2,207,739,690.07
固定资产		10,253,055.14	240,290,691.11
其中：固定资产原价			
累计折旧			
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		4,237,041.97	4,287,178.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		72,117.81	195,602.92
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		14,150,671,517.19	23,380,722,791.77
资产总计		90,654,313,553.54	98,447,067,276.77





母公司资产负债表(续)

2024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	附注十三	年末金额	年初金额
流动负债:			
短期借款		4,390,900,000.00	2,530,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
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		-	1,152,791.20
预收款项		36,161.97	35,133.10
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
预收保费			
应付职工薪酬		9,562,416.90	11,157,864.96
其中:应付工资			
应付福利费			
其中:职工奖励及福利基金			
应交税费		16,232,633.34	18,008,628.59
其中:应交税金			
其他应付款		5,870,685,460.26	8,973,195,529.61
其中:应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,012,172,134.27	3,587,220,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		14,299,588,806.74	15,120,769,947.46
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款		12,893,960,000.00	5,456,260,000.00
应付债券		7,141,870,755.64	7,126,179,417.02
其中:优先股			
永续债			
保险合同负债			
分出再保险合同负债			
租赁负债		-	
长期应付款		18,040,094,234.90	26,656,936,042.36
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			
其中:特准储备基金			
非流动负债合计		38,075,924,990.54	39,239,375,459.38
负 债 合 计		52,375,513,797.28	54,360,145,406.84
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
国家资本			
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
减:已归还投资			
实收资本(或股本)净额		8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具		1,670,000,000.00	1,670,000,000.00
其中:优先股			
永续债		1,670,000,000.00	1,670,000,000.00
资本公积		23,845,872,965.06	29,663,184,291.48
减:库存股			
其他综合收益			
其中:外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		468,742,195.72	467,823,274.44
其中:法定公积金			
任意公积金			
储备基金			
企业发展基金			
利润归还投资			
一般风险准备			
未分配利润		4,294,184,595.48	4,285,914,304.01
归属于母公司所有者权益合计		38,278,799,756.26	44,086,921,869.93
少数股东权益			
所有者权益(或股东权益)合计		38,278,799,756.26	44,086,921,869.93
负债和所有者权益(或股东权益)总计		90,654,313,553.54	98,447,067,276.77

载于第16页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署:

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





母公司利润表
2024年1-12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	附注十三	本年数	上年数据
一、营业总收入		74,370,594.82	1,215,048,577.14
其中：营业收入	注释3	74,370,594.82	1,215,048,577.14
利息收入			
保险服务收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		104,559,377.77	897,352,608.70
其中：营业成本	注释3	111,924,897.05	838,245,642.74
利息支出			
手续费及佣金支出			
保险服务费用			
分出保费的分摊			
减：摊回保险服务费用			
承保财务损失			
减：分出再保险财务收益			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		9,622,560.06	13,168,804.09
销售费用			
管理费用		79,045,903.32	71,965,799.69
研发费用			
财务费用		-96,033,982.66	-26,027,637.82
其中：利息费用		11,153,153.61	71,734,260.92
利息收入		107,197,149.42	97,773,061.49
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益		141,636.69	31,641.40
投资收益（损失以“-”号填列）		49,105,005.40	35,396,791.64
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			
汇兑收益（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）		-9,481,630.46	26,188,079.94
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
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,576,228.68	379,309,887.59
加：营业外收入		36,199.15	8,402.17
其中：政府补助			
减：营业外支出		423,215.08	2,329,521.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,189,212.75	376,988,768.48
减：所得税费用			78,852,952.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,189,212.75	298,135,816.29
持续经营净利润		9,189,212.75	298,135,816.29
终止经营净利润			
六、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			
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		9,189,212.75	298,135,816.29

载于第16页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

董庆印

王健
12

吴展鹏印



母公司现金流量表

2024年1-12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	本年金额	上年数据
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		1,249,697,224.59
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	30,307,876,157.04	45,221,118,032.60
经营活动现金流入小计	30,307,876,157.04	46,470,815,257.19
购买商品、接受劳务支付的现金		840,078,708.28
支付给职工以及为职工支付的现金	50,283,240.59	52,271,401.02
支付的各项税费	23,692,510.85	25,932,017.62
支付其他与经营活动有关的现金	40,301,414,467.11	49,023,156,002.14
经营活动现金流出小计	40,375,390,218.55	49,941,438,129.06
经营活动产生的现金流量净额	-10,067,514,061.51	-3,470,622,871.87
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	48,951,066.72	35,396,791.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,442.72
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	48,951,066.72	35,399,234.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,247,768.58	3,284,648.98
投资支付的现金	36,000,000.00	126,325,000.00
质押贷款净增加额		
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	38,247,768.58	129,609,648.98
投资活动产生的现金流量净额	10,703,298.14	-94,210,414.62
三、筹资活动产生的现金流量：	—	—
吸收投资收到的现金		1,670,000,000.00
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	18,691,000,000.00	12,840,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,075,871,267.22
筹资活动现金流入小计	18,691,000,000.00	15,585,871,267.22
偿还债务所支付的现金	8,988,020,000.00	9,036,640,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,063,283,213.09	636,341,415.95
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	79,210,000.00	
筹资活动现金流出小计	10,130,513,213.09	9,672,981,415.95
筹资活动产生的现金流量净额	8,560,486,786.91	5,912,889,851.27
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	-1,496,323,976.46	2,348,056,564.78
加：期初现金及现金等价物余额	4,382,396,712.03	2,034,340,147.25
六、期末现金及现金等价物余额	2,886,072,735.57	4,382,396,712.03

载于第16页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

董庆标

主管会计工作负责人：

王健

会计机构负责人：

吴展鹏





母公司所有者权益变动表
2024年1-12月

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	一般风险准备	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	—	1,670,000,000.00	—	29,663,184,291.48	—	—	—	467,823,274.44	—	4,285,914,304.01	44,086,921,869.93
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年年初余额	8,000,000,000.00	—	1,670,000,000.00	—	29,663,184,291.48	—	—	—	467,823,274.44	—	4,285,914,304.01	44,086,921,869.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	—	—	—	—	-5,817,311,326.42	—	—	—	918,921.28	—	8,270,291.47	-5,808,122,113.67
（一）综合收益总额	—	—	—	—	-5,817,311,326.42	—	—	—	—	—	9,189,212.75	9,189,212.75
（二）所有者投入和减少资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1、所有者投入的普通股	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、其他权益工具持有者投入资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（三）专项储备提取和使用	—	—	—	—	-5,817,311,326.42	—	—	—	—	—	—	-5,817,311,326.42
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（四）利润分配	—	—	—	—	—	—	—	—	918,921.28	—	-918,921.28	—
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	918,921.28	—	-918,921.28	—
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利润分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（五）所有者权益内部结转	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1、资本公积转增资本（或股本）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、盈余公积转增资本（或股本）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5、其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末余额	8,000,000,000.00	—	—	—	23,845,872,965.06	—	—	—	468,742,195.72	—	4,294,184,595.48	38,278,799,756.26

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：
单位负责人：_____

标董印庆

主管会计工作负责人：_____

王健

会计机构负责人：_____

展吴印鹏

载于第16页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分





母公司所有者权益变动表（续）
2024年1-12月

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	一般风险准备	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				27,615,013,691.48				438,009,692.81		4,017,592,069.35	40,070,615,453.64
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	8,000,000,000.00				27,615,013,691.48				438,009,692.81		4,017,592,069.35	40,070,615,453.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,048,170,600.00				29,813,581.63		268,322,234.66	4,016,305,416.29
（一）综合收益总额												
1、所有者投入和减少资本												
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												
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入和减少资本												
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）专项储备提取和使用												
1、提取专项储备												
2、使用专项储备												
（四）利润分配												
1、提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
2、提取专项储备												
3、其他												
（五）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
四、本年年末余额	8,000,000,000.00		1,670,000,000.00		29,663,184,291.48				467,823,274.44		4,285,914,304.01	44,086,921,869.93

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

载于第16页至第96页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王健

王健

吴展鹏



温州市城市建设发展集团有限公司

财务报表附注

一、企业的基本情况

（一）、企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

温州市城市建设发展集团有限公司（以下简称“温州城发集团”、本公司或公司）创建于 2010 年，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》。

2020 年度，根据温国资【2020】9 号文件，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。

本公司的最终控制方为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）、企业的业务性质和主要经营。

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；

（三）、母公司和最终实际控制人。

本公司的母公司和最终控制方为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（四）、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表业经温州城发集团全体董事于 2025 年 4 月 21 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。



三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表按照企业会计准则和本附注三所述编制基础编制，真实、完整地反映了本公司的财务状况和经营成果等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、记账基础和计价原则

温州城发集团以权责发生制为记账基础。温州城发集团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，温州城发集团将予以特别说明。

4、企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。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（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并



参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理



（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开



始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、11、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、11（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。



7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

在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）金融资产的分类、确认和计量

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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，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。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司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。本公司将该类金融资产的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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理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（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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；③该金融资产已转移，虽然企业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的控制。

若企业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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、



经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（8）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

①减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。



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

②信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

③以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

④金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

⑤各类金融资产信用损失的确定方法

应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
信用风险组合	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
低信用风险组合	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

其他应收款



本公司依据其他应收款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。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
信用风险组合	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其他应收款以外的其他应收款。
低信用风险组合	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其他应收款

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
信用风险组合	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
低信用风险组合	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

B. 根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：



项目	计提方法
信用风险组合	预期信用损失
低信用风险组合	按照 0.1%计提坏账

（2）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

10、存货

（1）存货的分类

存货是指温州城发集团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。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品、合同履约成本等。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。



（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，在初始确认时可选择将其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核算其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。



合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属



于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单



位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。



本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

13、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	50	5.00	1.90	直线法
机器设备	8-10	5.00	9.50—11.88	直线法
运输工具	8-10	5.00	9.50—11.88	直线法
其他设备	3-5	5.00	19.00—31.67	直线法



预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “长期资产资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

14、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “长期资产资产减值”。

15、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销



售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

16、无形资产

（1）无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

（2）无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。



（3）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

17、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可



使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

18、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。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。

19、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于



发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

20、应付债券

本公司发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率/票面利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

21、收入

（一）收入确认的一般原则

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。

（二）收入确认的具体方法

（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。

22、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。对于政府文件未明确补助对象的政府补助，温州城发集团根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。



23、递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

24、租赁

（一）租赁会计政策

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。



① 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。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，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、13“固定资产”），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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。



② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

本报告期重要会计估计未变更。

2、会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

3、重要前期差错更正

（1）永嘉县排水有限公司根据《关于永嘉县排水公司 2022-2023 年费用核定结果的通知》，2023 年永嘉县综合行政执法局运维费补助实际结余额资金为 5,291,806.53 元，永嘉县排水有限公司多结转收入，进行追溯调整，增加本期期初合同负债 5,291,806.53 元，减少 2023 年度年初未分配利润 4,611,606.53 元，减少 2023 年度营业收入 680,200.00 元。

（2）永嘉县新强建设有限公司 2020 年度污水专项债券工程暂估工程成本 170,030,795.00 元，工程项目完成结算后未及时冲减多计暂估成本 37,667,086.20 元，进行追溯调整，减少本期期初其他应付款 37,667,086.20 元，增加 2023 年度年初未分配利润 37,667,086.20 元。

（3）温州公用事业发展集团文成水务有限公司根据《关于调整文成县城乡饮用水设施改造提升工程-西北部城乡供水一体化提升工程建设管理部的通知》温文水司发【2023】26 号，设立项目管理部，2023 年 7-12 月原费用化工资合计 1,108,802.42 元计入项目支出，进行追溯调整，增加本期期初在建工程 1,108,802.42 元，减少 2023 年度管理费用 1,108,802.42 元。

（4）温州公用事业发展集团龙港水务有限公司（以下简称“龙港水务”）收到龙港市财政局为龙港水务塘东制水分公司三期扩建工程的两直资金（特别国债），龙港水务塘东制水分公司三期扩建工程尚未完工，待该项工程完工后，该项两直资金（特别国债）根据该项固定资产的折旧年限对应结转其他收益，根据其款项性质进行追溯调整，减少本期期初长期应付款 20,000,000.00 元，增加本期期初递



延收益 20,000,000.00 元。

（5）温州公用事业发展集团乐清水务有限公司农村饮用水提升达标工程，由乐清市财政全额承担。已有管网折旧成本会影响自来水水价测算基础，将已计入销售费用的管网折旧 24,663,265.24 元追溯调整至营业成本，增加 2023 年度营业成本 24,663,265.24 元，减少 2023 年度销售费用 24,663,265.24 元。

六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率	备 注
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务	13%	注
	建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权	9%	注
	其他应税销售服务行为	6%	
	简易计税方法	5%或 3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%、12%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%、2%	
水资源税	生活用水 0.2 元/立方米，供电水资源费根据实际上网电量按 0.008 元/千瓦时收取		

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%。

（二）优惠税负及批文

1、温州市泽雅水库有限公司根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件三《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第二项（一）的规定：一般纳税人提供管道运输服务，对其增值税实际税负超过 3%的部分实行增值税即征即退政策。

2、温州市泽雅水库有限公司根据《国家税务局关于水利设施用地征免土地使用税问题的规定》（（1989）国税地字第 14 号）第一条，对水利设施及其管护用地（如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地），免征土地使用税。

3、永嘉县山川水质检测有限公司根据《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 19 号），一、对月销售额 10 万元



以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。二、增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。该项税收优惠政策执行至 2027 年 12 月 31 日。

4、永嘉县山川水质检测有限公司、瑞安市城市供水水质监测有限公司根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 10 号）和《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，享受对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加的优惠政策。

5、永嘉县山川水质检测有限公司、瑞安市城市供水水质监测有限公司、乐清市水务集团祥云物资有限公司、瑞安市高湖水电有限公司、温州市飞云经贸有限公司、温州市洞头管道燃气有限公司根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号）和《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），享受对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税的优惠政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

6、温州公用事业发展集团文成水务有限公司、温州公用事业发展集团平阳水务有限公司、温州公用事业发展集团瑞安水务有限公司根据《关于继续实施农村饮水安全工程税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 58 号）第三条、第四条，公司作为农村饮水安全工程运营单位自用的生产、办公用房、土地，免征房产税、免征城镇土地使用税，向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入，免征增值税。该项税收优惠政策延长至 2027 年 12 月 31 日。

7、温州市环保科技集团有限公司所属行业属于《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录（2021 年版）》中的生活垃圾分类和无害化处理处置项目、工业固体废物利用处置项目，满足《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十一条规定的“企业从事前款规定的符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税”的税收优惠政策。温州市环保科技集团有限公司 2022 年度起免征企业所得税。

七、企业合并及合并财务报表

1、子企业情况



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
温州滨江置地有限公司	全资	二级	浙江省温州市鹿城区府东路宏国大厦 601-607 室	董桦桦	城市道路、基础设施建设及投资；房地产开发经营；园林绿化景观建设；工程咨询服务和物业管理服务	90,000,000.00	100.00	100.00	91330300582676229K
温州市滨江新城投资发展有限公司	全资	二级	浙江省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	100,000,000.00	100.00	100.00	91330300MA2995M52N
温州市城市产业发展集团有限公司	全资	二级	浙江省温州市鹿城区松台街道信河街松台大厦 B 幢 401、501、601 室	郑温冰	房地产租赁、创业投资、投资管理、建筑材料销售	40,000,000.00	100.00	100.00	91330300598516414L
温州市城市基础设施建设投资有限公司	全资	二级	温州市瓯海区南浦路南塘住宅区一组团 1 幢 603 室	朱乐	城市基础设施工程投资、房地产开发	20,000,000.00	100.00	100.00	913303007309009167
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	郑益树	公共公用建筑、设施的投资建设、房地产开发	20,000,000.00	100.00	100.00	913303005816531722
温州市公用事业发展集团有限公司	全资	二级	温州市鹿城区车站大道 623 号	林新磊	投资、经营、水利建设	5,000,000,000.00	100.00	100.00	91330300145037111R
温州市名城建设投资集团有限公司	全资	二级	温州市南塘住宅区 5 组团 16 幢 6-10 层	施巍	基础设施建设	5,000,000,000.00	100.00	100.00	91330300145058668P
温州教育发展投资集团有限公司	全资	三级	温州市市府路 490 号教育大楼 20 层	周建东	教育投资	1,645,000,000.00	100.00	100.00	913303005793162221
温州市城市建设投资有限公司	全资	三级	温州市鹿城区惠民路 2079 号鑫港大厦 1901 室	潘宇军	建设投资	345,000,000.00	100.00	100.00	91330300470536627Q
温州市康居物业管理有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区聚源路 1 号聚源楼 1 幢 1201 室、1301 室、1401 室	周涵	物业管理	10,500,000.00	100.00	100.00	9133030072586341XG
温州体育发展投资集团有限公司	全资	三级	温州民航路 6 号游泳馆南侧	胡彦臻	体育文化教育	1,000,000,000.00	100.00	100.00	913303005816730263
浙江浙南人才发展集团有限公司	全资	三级	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	500,000,000.00	100.00	100.00	91330300MA2L4DH4H2
温州市直房地产开发有限公司	全资	三级	浙江省温州市锦江路 458 号深蓝大厦 1701 室	杨世殊	房地产开发经营	50,000,000.00	100.00	100.00	9133030070432154XL
温州绿港发展有限公司	全资	三级	温州市鹿城区府东路 476 号（宏国大厦 6 楼）	董桦桦	城市公园开发建设	15,000,000.00	100.00	100.00	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/统一社会信用代码
温州市滨都房地产开发有限公司	控股	三级	浙江省温州市鹿城区七都街道沙洲路 480 号 119 室	徐海	房地产开发经营、建设工程施工、室内装修	150,000,000.00	51.00	51.00	91330300MAD74PR68B
温州市滨田房地产开发有限公司	控股	三级	浙江省温州市瓯海区梧田街道瓯海大道 196 号 401 室-03	刘林东	房地产开发经营、建设工程施工、室内装修	50,000,000.00	51.00	51.00	91330300MADXDA BN7R
温州市滨岛房地产开发有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区滨江街道望海路 99 号滨润大厦 17 楼 1701 室-39	徐海	房地产开发经营、建设工程施工、室内装修	50,000,000.00	100.00	100.00	91330300MADTW5 6G46
温州市城资房地产有限公司	全资	三级	浙江省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	20,340,000.00	100.00	100.00	9133030014503468 2T
温州市瓯海大道建设开发有限公司	全资	三级	温州市汇车桥路南汇锦园 3 幢 104 号	朱乐	瓯海大道建设开发服务	50,000,000.00	100.00	100.00	9133030075808704 XD
温州瑶溪小镇建设投资有限公司	控股	三级	浙江省温州市龙湾区瑶溪街道瑶溪八组团 3 幢 105、107、108、109 室	施炯	房地产开发经营；旅游业务；建设工程施工；文物保护工程施工	50,000,000.00	80.00	80.00	91330303MAC0A9K 80Y
温州市城乡建设投资有限公司	全资	三级	温州市鹿城区惠民路 2079 号鑫港大厦 17 楼	郑益树	房地产开发	30,000,000.00	100.00	100.00	9133030072363754 XD
温州市房地产开发总公司	全资	三级	温州市府东路宏国大厦 913 室	李勇	房地产开发	20,920,000.00	100.00	100.00	9133030047053234 3G
温州市公用事业技术中心	全资	三级	温州市广场路 233 号	麻青松	公用事业有关的技术服务	1,000,000.00	100.00	100.00	1233030058904199 85
温州市公用实业发展有限公司	全资	三级	温州市经济技术开发区玉苍西路 1 号	唐维克	市政设施管理	26,100,000.00	100.00	100.00	9133030071613155 9Q
温州市环保科技集团有限公司	全资	三级	温州市龙港市世纪大道 4550	翁献明	市政，工程施工	521,000,000.00	100.00	100.00	91330383MA2HDM 349K
温州市燃气集团有限公司	全资	三级	温州市府东路 869 号	胡劲	燃气供应	1,105,500,000.00	100.00	100.00	9133030014504185 8P
温州市水务集团有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区东港路 118 号	韩包强	工程施工	81,000,000.00	100.00	100.00	91330300MA295WJ M4K
温州市安居房屋征收事务有限公司	全资	三级	浙江省温州市朝霞大楼二楼	余敬初	房屋拆迁、安置等	17,000,000.00	100.00	100.00	9133030074631235 0L
温州市滨江新区房屋征收事务有限公司（已注销）	全资	三级	温州市新田园五组团 4 幢 501 室	潘光峰	房屋征收、土地征收	5,000,000.00	100.00	100.00	9133030007067095 8Q
温州市名城建设开发有限公司	全资	三级	南塘住宅区五组团商办楼 6-10 层	施巍	目的投资、综合开发建设	640,000,000.00	100.00	100.00	9133030014504377 33



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
温州市泽雅水库管理站	全资	三级	温州市瓯海区泽雅镇	麻青松	水库安全保护、综合利用		100.00	100.00	12330300470530751Q
温州市泽雅水库有限公司	全资	三级	温州市瓯海区泽雅镇	麻青松	水库安全保护、综合利用	100,000.00	100.00	100.00	91330300MACX2X8T8X

2、本期新纳入合并范围的主体

子公司全称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	统一社会信用代码/组织机构代码证
温州公用事业发展集团永嘉水务有限公司	浙江省温州市永嘉县	陈晓友	自来水生产与供应；天然水收集与分配	150,000,000.00	91330324698267814M
温州市公用碧水源环境水务有限公司	浙江省温州市龙湾区	吴旭磊	污水处理及其再生利用	100,000,000.00	91330300MADMHEJB2X

八、合并财务报表重要项目的说明

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	186,005.88	29,593,853.42
银行存款	7,474,881,943.00	6,893,742,816.38
其他货币资金	14,222,616.75	62,929,959.45
合计	7,489,290,565.63	6,986,266,629.25

受限货币资金明细：

项目	期末余额	期初余额
监管账户受限资金	143,770,396.94	
土地复垦押金	16,955,321.00	16,955,321.00
保函保证金	999,301.00	338,600.00
法院冻结资金	6,450,022.04	1,815,066.12
履约保证金	216,186.04	1,500,000.00
ETC 押金	142,666.35	132,500.00
协定存款	3,480.00	2,300,480.00
用于担保的存款（用于担保的定期存款或通知存款）	10,002,000.00	87,853,746.14
贷款账户受限资金	250,000,000.00	300.22
合计	428,539,373.37	110,896,013.48

注释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	5,354,353.62	3,955,468.44
合计	5,354,353.62	3,955,468.44

注释3. 应收票据

应收票据分类

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	8,489,018.12	40,769,076.61
合计	8,489,018.12	40,769,076.61

注释4. 应收账款

（1）按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	3,061,118,206.38	1,770,507,808.13
1 至 2 年	172,751,186.65	157,132,757.32
2 至 3 年	66,834,915.87	57,150,156.58
3 年以上	128,919,858.01	236,842,859.41
小计	3,429,624,166.91	2,221,633,581.44
减：坏账准备	184,952,875.06	153,173,731.31
合计	3,244,671,291.85	2,068,459,850.13

（2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	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	35,508,037.74	1.04	35,508,037.74	100.00	30,821,931.86	1.39	29,621,931.86	96.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,394,116,129.17	98.96	149,444,837.32	4.40	2,190,811,649.58	98.61	123,551,799.45	5.64
其中：信用风险组合	1,830,010,449.94	53.36	1,808,475.55	0.10	720,225,961.17	32.42	-	-
低信用风险组合	1,564,105,679.23	45.61	147,636,361.77	9.44	1,470,585,688.41	66.19	123,551,799.45	8.40
合计	3,429,624,166.91	100.00	184,952,875.06	---	2,221,633,581.44	100.00	153,173,731.31	---



（3）按欠款方归集的期末余额前五名应收账款的情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例（%）
温州市鹿城区城乡改造和编研中心	未结算房款	1,419,690,779.93	1 年以内	41.39
瑞安市综合行政执法局	污水管网营运款	350,864,129.02	1-2 年	10.23
温州市龙湾区综合行政执法局	污（雨）水收集经费及整治维养经费	181,951,416.50	1 年以内	5.31
温州市财政局	污（雨）水收集经费	157,693,503.00	1 年以内	4.60
温州市鹿城区人民政府五马街道办事处	整治维养经费	109,010,400.00	1 年以内	3.18
合计	—	2,219,210,228.45	—	64.71

注释5. 预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	557,017,486.85	23.73	1,333,333,796.27	50.60
1 至 2 年	1,284,603,903.71	54.73	711,330,401.12	26.99
2 至 3 年	217,975,338.73	9.29	324,067,243.67	12.30
3 年以上	287,685,644.80	12.25	266,425,746.59	10.11
合计	2,347,282,374.09	100.00	2,635,157,187.65	100.00

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（%）
中铁建设集团（温州）安晟发展有限公司	非关联方	704,964,415.00	1 年内、1-3 年	30.03
中铁建设集团（温州）发展有限公司	非关联方	348,966,900.00	1-2 年	14.87
温州润滨房地产开发有限公司	非关联方	235,983,750.00	1-2 年	10.05
温州星浩置业有限公司	非关联方	191,100,000.00	1-3 年	8.14
瓯海区拓宽工程指挥部	非关联方	136,348,289.00	1-3 年	5.81
合计	-----	1,617,363,354.00	---	68.90

注释6. 其他应收款



项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	32,471,796,148.36	29,590,467,541.86
合计	32,471,796,148.36	29,590,467,541.86

（1）其他应收款项

①按账龄披露其他应收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	5,162,150,412.50	13,166,748,977.22
1 至 2 年	10,262,993,282.65	4,086,846,895.15
2 至 3 年	2,526,641,998.54	716,539,164.23
3 年以上	14,722,704,047.36	11,791,156,221.41
小计	32,674,489,741.05	29,761,291,258.01
减：坏账准备	202,693,592.69	170,823,716.15
合计	32,471,796,148.36	29,590,467,541.86

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	29,951,972.32	0.09	29,951,972.32	100	34,663,728.88	0.12	33,463,728.88	96.54
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	32,644,537,768.73	99.91	172,741,620.37	0.53	29,726,627,529.13	99.88	137,359,987.27	0.46
其中：信用风险组合	833,260,520.75	2.55	96,343,804.76	11.56	4,123,920,724.46	13.86	123,805,798.60	3.00
低信用风险组合	31,811,277,247.98	97.36	76,397,815.61	0.24	25,602,706,804.67	86.03	13,554,188.67	0.05
合计	32,674,489,741.05	100.00	202,693,592.69	----	29,761,291,258.01	100	170,823,716.15	----

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	149,232,492.83		21,591,223.32	170,823,716.15
本期计提	31,869,876.54			31,869,876.54
本期转回				



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)	
本期转销				
期末余额	181,102,369.37		21,591,223.32	202,693,592.69

④按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日前五名的其他应收款项情况

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（%）
温州市名城建设管理中心	往来款	6,406,307,350.20	1 年以内、1-5 年	19.73
温州市城市中心区建设指挥部	往来款	6,363,245,324.23	1 年以内、1-2 年	19.60
温州市旧城改建指挥部	往来款	5,716,759,112.23		17.61
温州市鹿城滨江城市建设开发有限公司	往来款	3,311,841,824.50	1 年以内、1-3 年	10.20
温州市城市道路桥梁建设处	往来款	684,897,401.04	1 年以内、1-2 年	2.11
合计	—	22,483,051,012.20	—	69.24

注释7. 存货

（1）存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	58,507,323,825.53		58,507,323,825.53
库存商品(土地、开发产品)	15,390,649,378.39	3,192,818.60	15,387,456,559.79
原材料、周转材料	143,674,456.23	7,694,405.13	135,980,051.10
土地整理成本	1,045,382,300.00		1,045,382,300.00
合同履约成本	729,211,305.55		729,211,305.55
在产品	60,223,298.93		60,223,298.93
发出商品	4,060,121.34		4,060,121.34
低值易耗品	11,363,782.24		11,363,782.24
合计	75,891,888,468.21	10,887,223.73	75,881,001,244.48

续：

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	45,868,471,888.24		45,868,471,888.24



项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品(土地、开发产品)	23,234,147,403.60	115,140.98	23,234,032,262.62
原材料、周转材料	167,877,662.96	4,076,358.93	163,801,304.03
土地整理成本	1,045,382,300.00		1,045,382,300.00
合同履约成本	669,124,270.69		669,124,270.69
在产品	67,924,729.21		67,924,729.21
发出商品	1,717,293.47		1,717,293.47
低值易耗品	22,494,737.93		22,494,737.93
消耗性生物资产	11,136,455.03		11,136,455.03
合计	71,088,276,741.13	4,191,499.91	71,084,085,241.22

注释8. 合同资产

项目	期末余额	期初余额
已完工尚未结算款	284,614,173.22	103,649,425.47
合计	284,614,173.22	103,649,425.47

注释9. 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	1,107,133,161.10	981,107,459.07
预缴企业所得税	8,997,177.40	14,870,512.20
预缴城市维护建设税	758,392.57	361,363.58
预缴房产税	252,378.19	267,252.72
预缴个人所得税	146,612.02	
预缴教育费附加	450,265.49	117,054.88
预缴地方教育费附加	268,562.94	210,947.01
预缴水利基金	164,765.78	118,046.22
预缴应交印花税	39,758.01	234,472.38
车船使用税		120,358.48
预缴土地增值税	17,244,617.81	
预缴其他税费	38,612,978.41	4,467,717.93
合计	1,174,068,669.72	1,001,875,184.47

注释10. 债券投资

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



项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
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
温州城发万豪酒店资产支持专项计划次级资产支持证券	36,000,000.00		36,000,000.00
合计	336,000,000.00		336,000,000.00

续：

项目	期初余额		
	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

注释11. 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	266,799,551.87		266,799,551.87	624,157,868.87		624,157,868.87
融资租赁款	654,329,270.70		654,329,270.70	661,512,583.01		661,512,583.01
合计	921,128,822.57		921,128,822.57	1,285,670,451.88		1,285,670,451.88

注释12. 长期股权投资

（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
对合营、联营企业投资	5,821,782,422.29	395,669,134.00	6,217,451,556.29
小计	5,822,432,422.29	395,669,134.00	6,218,101,556.29
减：长期股权投资减值准备	1,270,953.80	-620,953.80	650,000.00
合计	5,821,161,468.49	396,290,087.80	6,217,451,556.29

（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
温州市宏德建设开发有限公司	96,617,397.50			5,498,548.95		
乐清市雁荡山百乐大酒店	3,412,500.00			-3,412,500.00		
温州市盛德房地产有限公司	15,465,379.95			-124,279.52		
浙江瓯越交建科技股份有限公司	103,822,372.55					
温州市洞头城市服务有限公司	1,000,000.00			147,943.81		
温州市大数据运营有限公司	8,611,181.21		-8,611,181.21	-		
温州臻玺置业有限公司	315,511,294.64			-2,884,571.85		
温州润滨房地产开发有限公司	1,125,664,758.08			458,259.45		
温州润盛房地产开发有限公司	974,253,920.62			-4,818,338.51		
苍南县合运新能源科技有限公司	8,139,998.63			926,868.76		
温州海纳人才创新创业投资合伙企业（有限合伙）	49,075,000.00			667,067.60		
温州保瑞置业有限公司		171,500,000.00		-4,072,483.21		
温州大江南经贸有限公司	650,000.00					
永嘉县管道燃气经营有限公司						84,336,652.83
瑞安新奥燃气有限公司	62,216,846.24			3,933,426.21		
瑞安新奥燃气发展有限公司	15,563,853.53			-7,145,353.28		
平阳县天然气有限公司	13,217,953.69			2,845,341.60		
温州市环境发展有限公司	231,023,070.97			-6,651,892.85		422,872.65
浙江泰顺抽水蓄能有限公司	34,796,250.00	16,950,000.00				
罗美特（浙江）智能科技有限公司	1,574,716.15	3,000,000.00		-32,413.52		
锐德（乐清）检测技术有限公司	490,000.00			78,855.36		
永嘉碧水源环境科技有限公司	18,153,235.24			891,737.51		
永嘉县乌牛溪牛角湾水电有限公司	2,236,634.40			134,738.33		
温州市星创环保有限公司		1,821,698.10		-308,119.97		
温州银行股份有限公司	2,730,960,844.58			249,774,759.08		
温州市龙湾区城科浙石油综合能源销售有限公司	9,975,214.31			-2,843,602.56		
合计	5,822,432,422.29	193,271,698.10	-8,611,181.21	233,063,991.39		84,759,525.48

（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			102,115,946.45		
乐清市雁荡山百乐大酒店			-	620,953.80	
温州市盛德房地产有限公司			15,341,100.43		



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			
浙江瓯越交建科技股份有限公司		-103,822,372.55			
温州市洞头城市服务有限公司	16,527.21		1,131,416.60		
温州市大数据运营有限公司					
温州臻玺置业有限公司			312,626,722.79		
温州润滨房地产开发有限公司	2,940,000.00		1,123,183,017.53		
温州润盛房地产开发有限公司			969,435,582.11		
苍南县合运新能源科技有限公司			9,066,867.39		
温州海纳人才创新创业投资合伙企业（有限合伙）			49,742,067.60		
温州保瑞置业有限公司			167,427,516.79		
温州大江南经贸有限公司			650,000.00	650,000.00	650,000.00
永嘉县管道燃气经营有限公司			84,336,652.83		
瑞安新奥燃气有限公司			66,150,272.45		
瑞安新奥燃气发展有限公司			8,418,500.25		
平阳县天然气有限公司			16,063,295.29		
温州市环境发展有限公司			224,794,050.77		
浙江泰顺抽水蓄能有限公司			51,746,250.00		
罗美特（浙江）智能科技有限公司			4,542,302.63		
锐德（乐清）检测技术有限公司			568,855.36		
永嘉碧水源环境科技有限公司			19,044,972.75		
永嘉县乌牛溪牛角湾水电有限公司	36,000.00		2,335,372.73		
温州市星创环保有限公司			1,513,578.13		
温州银行股份有限公司			2,980,735,603.66		
温州市龙湾区城科浙石油综合能源销售有限公司			7,131,611.75		
合计	2,992,527.21	-103,822,372.55	6,218,101,556.29	1,270,953.80	650,000.00

注释13. 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
中房集团联合投资股份有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
温州市七都大桥北汉桥建设有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00	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	20,000,000.00		20,000,000.00
浙江天信水务技术有限公司	300,000.00		300,000.00	300,000.00		300,000.00
中节能晶和照明（瑞安）有限公司	40,900.00		40,900.00	40,900.00		40,900.00



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
温州市新东住宅配套装潢工程有限公司	31,594.23		31,594.23			
合计	36,372,494.23		36,372,494.23	36,340,900.00		36,340,900.00

注释14. 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

注释15. 投资性房地产

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	13,459,668,824.12	29,725,357.96	13,489,394,182.08
2、本期增加金额	1,064,376,446.09	6,124,908.78	1,070,501,354.87
(1) 购置	2,707,226.33		2,707,226.33
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,061,669,219.76	6,124,908.78	1,067,794,128.54
(3) 其他增加			
3、本期减少金额	90,685,840.66	9,753,968.13	100,439,808.79
(1) 处置	2,432,639.02		2,432,639.02
(2) 其他转出	88,253,201.64	9,753,968.13	98,007,169.77
4、期末余额	14,433,359,429.55	26,096,298.61	14,459,455,728.16
二、累计折旧			
1、期初余额	2,261,467,017.85	10,372,346.18	2,271,839,364.03
2、本期增加金额	371,503,493.71	4,216,942.04	375,720,435.75
(1) 计提或摊销	338,146,314.95	1,516,276.51	339,662,591.46
3、本期减少金额	33,357,178.76	2,700,665.53	36,057,844.29
(1) 处置	233,491.29		233,491.29
(2) 其他转出	33,123,687.47	2,700,665.53	35,824,353.00
4、期末余额	2,599,613,332.80	11,888,622.69	2,611,501,955.49
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			



项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
（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	11,833,746,096.75	14,207,675.92	11,847,953,772.67
2、期初余额	11,198,201,806.27	19,353,011.78	11,217,554,818.05

注释16. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	27,695,429,672.48	28,689,457,178.44
固定资产清理	26,540,559.23	28,541,646.42
合计	27,721,970,231.71	28,717,998,824.86

（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	管道及专用设备	其他	合计
一、账面原值：							
1、期初余额	11,758,591,953.61	2,100,435,755.10	190,911,152.77	198,858,196.68	26,125,128,943.11	201,125,776.44	40,575,051,777.71
2、本期增加金额	243,878,104.07	97,740,956.86	7,811,133.99	50,144,937.21	951,236,202.14	15,684,234.78	1,366,495,569.05
（1）购置	1,277,972.88	30,355,604.67	311,979.56	6,557,544.06		1,224,601.83	39,727,703.00
（2）在建工程转入		3,075,270.71					3,075,270.71
（3）其他转入	242,600,131.19	64,310,081.48	7,499,154.43	43,587,393.15	951,236,202.14	14,459,632.95	1,323,692,595.34
3、本期减少金额	719,564,391.12	17,746,361.31	7,088,400.54	2,274,111.59	84,736,422.58	5,388,986.24	836,798,673.38
（1）处置或报废	24,822,362.87	1,324,498.27	1,730,628.70	70,171.00		1,064,497.79	29,012,158.63
（2）其他	694,742,028.25	16,421,863.04	5,357,771.84	2,203,940.59	84,736,422.58	4,324,488.45	807,786,514.75
4、期末余额	11,282,905,666.56	2,180,430,350.65	191,633,886.22	246,729,022.30	26,991,628,722.67	211,421,024.98	41,104,748,673.38
二、累计折旧							
1、期初余额	3,841,325,730.68	1,203,664,627.56	124,129,642.33	143,183,641.32	6,425,365,342.55	126,331,366.48	11,864,000,350.92
2、本期增加金额	486,705,813.79	126,500,170.61	17,342,577.16	45,914,521.01	1,034,046,842.64	18,924,691.93	1,729,434,617.14
（1）计提	486,705,813.79	126,500,170.61	17,342,577.16	45,914,521.01	1,034,046,842.64	18,924,691.93	1,729,434,617.14
（2）其它增加							
3、本期减少金额	162,111,193.06	15,260,969.03	5,768,979.47	2,159,650.13	18,987,567.89	2,834,437.00	207,122,796.58
（1）处置或报废	21,805,958.29	1,487,511.99	1,396,295.73	66,597.36		1,011,272.90	25,767,636.27
（2）其他	140,305,234.77	13,773,457.04	4,372,683.74	2,093,052.77	18,987,567.89	1,823,164.10	181,355,160.31
4、期末余额	4,165,920,351.41	1,314,903,829.14	135,703,240.02	186,938,512.20	7,440,424,617.30	142,421,621.41	13,386,312,171.48
三、减值准备							



项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	管道及专用设备	其他	合计
1、期初余额	6,599,665.56	6,259,048.05	34,449.11	169,289.57	8,387,476.20	144,319.86	21,594,248.35
2、本期增加金额					1,412,581.07		1,412,581.07
（1）计提							
（2）其它增加					1,412,581.07		1,412,581.07
3、本期减少金额							
（1）处置或报废							
（2）其他							
4、期末余额	6,599,665.56	6,259,048.05	34,449.11	169,289.57	9,800,057.27	144,319.86	23,006,829.42
四、账面价值							
1、期初余额	7,910,666,557.37	890,512,079.49	66,747,061.33	55,505,265.79	19,691,376,124.36	74,650,090.10	28,689,457,178.44
2、期末余额	7,110,385,649.59	859,267,473.46	55,896,197.09	59,621,220.53	19,541,404,048.10	68,855,083.71	27,695,429,672.48

注释17. 在建工程

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	25,701,306,430.64		25,701,306,430.64	22,033,058,498.88		22,033,058,498.88
合计	25,701,306,430.64		25,701,306,430.64	22,033,058,498.88		22,033,058,498.88

（1）在建工程情况

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
P05-05 地块（塘河沿岸）整治提升工程	6,073,567.18	645,652.80			6,719,219.98
T02T03 排江管	23,107,028.74	73,534.90		306.24	23,180,257.40
T05-09 地块场地治理工程	29,441,460.62	700,716.41			30,142,177.03
T05-22 地块场地治理与修复工程	15,837,840.08	138,785.97			15,976,626.05
ZY-zb01-004 地块污染场地治理工程	6,152,804.61	124,413.72			6,277,218.33
安澜-灰桥浦滨水景观工程	801,609.51	-			801,609.51
安澜-会展中心道路市政项目	34,166,738.27	562,063.13			34,728,801.40
安澜-会展中心防洪堤工程	674,101,812.46	19,633,221.36			693,735,033.82
安澜亭轮渡码头人行过街通道项目	23,614,367.84	99,600.00			23,713,967.84
奥体一路、奥体二路市政工程	28,528,886.73	-591,265.85			27,937,620.88
奥体中心地块高压线迁改工程	39,842,590.72	849,276.24			40,691,866.96
滨江商务区 16-01 地块工程	15,459,219.02	410,797.73		1,013.35	15,869,003.40
滨江商务区 CBD 片区 01-03(A-03) 地块小学工程	56,446,475.65	79,747,814.45		-	136,194,290.10
滨江商务区 CBD 片区中央绿轴工程	579,890,542.42	18,522,771.29		52,049.81	598,361,263.90
滨江商务区 H01-01-03C(暨洪殿单元 A-06)绿化地块建设工程	34,249,357.54	6,085,517.08			40,334,874.62



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 T01-06A/06B 地块工程	18,724,289.87	667,267.55		803.61	19,390,753.81
滨江商务区 T04-02A 地块（桃花岛 D 地块）安置房建设工程	12,083,916.96	2,455,541.67		-	14,539,458.63
滨江商务区加洲路市政工程（瓯江路—学院东路段）	69,335,702.04	376,261.65		1,153.93	69,710,809.76
滨江商务区黎明东路市政工程二期（府东路—三号路段）	223,363,107.12	16,417,979.14		6,151.72	239,774,934.54
滨江商务区瓯江路市政道路工程（香源路-蒲州水闸段）	180,429,834.29	1,196,297.97		6,543.68	181,619,588.58
滨江商务区商务六路市政工程二期	97,231,535.06	135,933.85		2,093.05	97,365,375.86
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	57,080,737.51	7,786,431.29		1,034.43	64,866,134.37
滨江商务区桃花岛片区高压“上改下”电力工程	272,700,011.56	3,262,459.13		4,869.69	275,957,601.00
滨江云谷未来社区一期服务型公寓（D-12、D-13、D-15	882,493,230.82	433,239,162.24			1,315,732,393.06
翠微公园园林景观工程	54,416,729.47	2,240,772.22			56,657,501.69
打索巷市政工程	6,373,650.43	319,862.92			6,693,513.35
东片应急临时垃圾填埋场项目	10,000,332.41	440,900.94			10,441,233.35
防洪堤二期工程	14,829,347.67	190,020.79			15,019,368.46
防洪堤三期工程	94,467,148.51	1,238,072.76			95,705,221.27
粪便处理厂周转房项目	2,482,101.93	95,292.52			2,577,394.45
府东路北段道路延伸工程	29,442,444.69	-26,077.98			29,416,366.71
府东路工程	14,552,220.24	478,795.60			15,031,015.84
妇儿中心项目	96,125,508.58	2,293,731.98			98,419,240.56
附二医人行地道工程	7,271,852.31	141,882.11			7,413,734.42
高教园区北入口（二期）工程	73,433,596.99	3,722,473.77			77,156,070.76
高教园区北入口工程	12,224,238.11	631,746.85			12,855,984.96
高教园区北入口与附一医道路交叉口治理工程	2,013,328.45	90,879.82			2,104,208.27
广化路道路改建工程	133,717,171.15	7,364,967.24			141,082,138.39
洪殿单元 C-18 地块项目		59,853,104.58			59,853,104.58
洪福路市政工程	32,307,146.15	812,896.16		522.74	33,119,519.57
华里坦路市政工程	10,593,617.52	613,152.77			11,206,770.29
环商 1 桥梁（江滨东路与加洲路交叉口桥）	65,683,301.60	6,457,897.68		1,370.95	72,139,828.33
环商泄洪河道二期工程	109,371,989.90	1,801,101.02		2,675.60	111,170,415.32
环商泄洪河道一期市政工程	70,607,988.94	7,177,531.81		1,534.44	77,783,986.31
环卫清扫车队周转房项目	4,124,492.23	190,585.03			4,315,077.26
灰桥浦-会展中心景观工程	816,817.00	-			816,817.00
惠民锦江路河滨景观市政项目	9,714,964.18	337,827.99			10,052,792.17
惠民路四期市政项目工程	4,760,497.96	195,491.85			4,955,989.81
惠民路西侧绿化球场	1,802,725.35	1,180,581.68	2,983,307.03		0.00
惠民路整治工程	4,587,993.51	202,607.09	-		4,790,600.60



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
机场大道西段改建工程	1,828,663.00				1,828,663.00
江滨路（环城东路一会展路）综合整治工程(326)	67,638,973.64	3,187,749.45			70,826,723.09
江滨西路与涨桥头工程	669,090.00				669,090.00
江务岛规划四路南段二期工程	23,416,096.03	1,898,781.46			25,314,877.49
江务岛片区 T05-06 地块幼儿园建设工程	22,313,285.73	595,501.70			22,908,787.43
江务岛片区 T05-08 地块中学建设工程	134,880,410.61	2,382,391.83			137,262,802.44
江务岛片区 T05-09 地块小学建设工程	53,883,954.73	578,100.25			54,462,054.98
江务岛片区 T05-15 地块幼儿园建设工程	19,698,913.68	2,404,191.93			22,103,105.61
江务岛片区 T05-16、17、20、21 地块绿化工程	9,818,681.04	273,255.40			10,091,936.44
江务岛片区工业路市政工程	17,370,438.76	7,639,183.13			25,009,621.89
江务岛片区横向、纵向道路市政工程	40,931,041.94	6,189,281.25			47,120,323.19
江务岛片区龙达路市政工程	19,150,144.31	561,077.37			19,711,221.68
江务岛片区屿田工业区工程	52,489,185.09	278,111.24			52,767,296.33
金融集聚区五、六、十、十一号路及临时停车场	28,143,936.89	-		684.05	28,143,252.84
金宅路市政工程	7,486,511.26	335,941.02			7,822,452.28
军分区 100 吨登陆艇船项目	68,620,682.90	1,228,841.06			69,849,523.96
开源路市政项目	53,990,100.20	400,559.64			54,390,659.84
跨瓯江电力隧道及架空上改下工程	92,249,666.84	285,666.01		1,752.30	92,533,580.55
烈士路（Ⅱ标）市政工程	4,992,227.03	533,254.83			5,525,481.86
烈士路、上横街市政工程	16,790,454.94	802,275.75			17,592,730.69
灵昆北段标准堤二期工程	7,585,067.21	7,449,308.05			15,034,375.26
龙湾区奥体片区河道整治工程	60,023,135.62	837,028.24			60,860,163.86
鹿城区人民法院室外改造工程	1,189,350.00	-			1,189,350.00
麻行 5#码头建设工程	25,269,673.88	1,021,425.16			26,291,099.04
麻行 6#码头建设工程	17,355,670.13	772,692.80			18,128,362.93
马鞍池公园南大门工程	1,330,795.98	47,065.09			1,377,861.07
宁波路二期（温瞿公路-104 国道）建设工程	857,485,763.54	45,694,553.23			903,180,316.77
瓯海大道东段工程	186,165,805.87	2,238,886.75		59,328,886.01	129,075,806.61
瓯海大道西段快速路工程	160,519,074.82			13,858.28	160,505,216.54
瓯海大道整治提升工程	479,733,370.52	528,339.28		264,169.64	479,997,540.16
瓯江路南侧绿化及惠民路绿化提升工程	11,652,283.54	428,524.74		-	12,080,808.28
瓯江路西侧绿化景观工程（黎明东路-蒲州河）	6,023,904.49	239,698.81		198.63	6,263,404.67
瓯江路香源路段堤外绿地泵道场建设	31,113.21	575,946.97	607,060.18		-0.00
瓯江路整体景观带景观照明提升工程	4,427,328.75	-			4,427,328.75
瓯江匝道工程	35,849,866.85	1,735,398.20			37,585,265.05



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
欧湾华庭项目		37,156,976.00			37,156,976.00
蒲州（中）片区市政道路工程	41,512,341.80	11,040,104.68			52,552,446.48
其他零星项目	642,497,079.20	165,460,902.16	4,063,697.41	3,277,471.34	800,616,812.61
勤奋路道路工程	4,666,025.15	49,539.98			4,715,565.13
去丑绿化工程	1,076,853.00				1,076,853.00
上陡门浦桥梁工程	13,193,559.50				13,193,559.50
上田变电站易地改造工程	221,969,189.94	5,924,374.17			227,893,564.11
十六中拆改建工程	19,643,508.39	926,695.95			20,570,204.34
石坦山公园项目	7,149,924.06	287,896.47			7,437,820.53
世界温州人家园	2,302,386.66	2,129,262.34		309.39	4,431,339.61
市滨河游步道上江路桥等 4 座桥梁整治工程	1,968,960.11	49,534.71		-	2,018,494.82
市府路市政项目	6,829,598.97	-			6,829,598.97
市府路中国银行过街通道整治工程	3,443,045.20	135,981.58			3,579,026.78
桃花岛 T01-02B 地块景观绿化暨停车库工程	113,508,829.41	2,975,368.95		5,716.62	116,478,481.74
桃花岛地段规划三路、规划四路市政工程	52,219,512.99	5,498,509.49		1,881.86	57,716,140.62
桃花岛公园工程	4,897,114.64	238,977.51			5,136,092.15
桃花岛规划二路项目	9,733,805.08	76,281.05		566.52	9,809,519.61
桃花岛片区（北片办公室）	14,988,250.08	-		-	14,988,250.08
桃花岛体育休闲公园项目	88,965,778.88	15,465,807.09		4,255.82	104,427,330.15
桃花岛新路市政工程	30,285,102.28	3,577,024.75		651.71	33,861,475.32
涂田工业区 项目	282,815,543.49	32,203.24		55,618.72	282,792,128.01
万源路项目工程	32,147,725.58	1,031,961.35			33,179,686.93
温瑞大道(一期工程)项目	92,801,803.85	5,114,178.71			97,915,982.56
温瑞大道南段快速路二期工程（朝阳新街-莲花山北）	-	629,663,651.47		629,663,651.47	-
温瑞大道南段快速路一期工程	1,887,785,145.07	141,678,376.68			2,029,463,521.75
温瑞大道与江滨路地面交叉口改造工程	3,742,841.51	109,247.65			3,852,089.16
温商回归工程	34,779,153.43	76,653.79		1,357.03	34,854,450.19
温州奥体小镇工程	23,849.92				23,849.92
温州奥体中心亮化工程	16,213,820.88	164,429.77	16,378,250.65		-
温州奥体主体育场二期建设工程	-	36,653,684.25	36,653,684.25		-
温州奥体主体育场三期建设工程	67,858,752.71			589,411.03	67,269,341.68
温州大剧院工程	2,397,924.21	-			2,397,924.21
温州道德馆暨杨府山公园管理房工程	36,496,377.84	231,599.82			36,727,977.66
温州港航生产性服务集聚区装修工程	10,255,086.01	1,595,141.04			11,850,227.05
温州市滨江商务区地下西环车行通道工程	288,107,017.78	33,467,022.19		4,061.35	321,569,978.62
温州市滨江商务区海鲜夜市项目	28,121,305.65	897,636.86		637.25	29,018,305.26



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
温州市滨江商务区商务二路二期市政工程(商务六路-会展路段)	39,114,303.64	2,257,794.59		598.59	41,371,499.64
温州市滨江商务区商务一路一期地下车行道过街通道市政工程(会展)	41,395,324.57	1,057,602.07		785.99	42,452,140.65
温州市滨江商务区桃花岛 T04-10 地块小学工程	142,132,370.00	4,735,369.18		1,658.59	146,866,080.59
温州市滨江商务区桃花岛规划四路桥(跨蒲州河)市政工程	25,587,083.86	414,712.86		521.78	26,001,274.94
温州市滨江商务区桃花岛下陡门河河道及景观绿化工程	38,749,754.06	519,472.86		676.73	39,268,550.19
温州市第六人民医院工程		386,911,141.77		437,889.02	386,473,252.75
温州市公交专用道建设工程	11,708,882.01	1,129,196.60			12,838,078.61
温州市洪殿单元 F-22 地块社会福利院工程	34,465,991.20	2,372,131.69			36,838,122.89
温州市洪殿单元 F-22 地块疫情防控隔离点改建工程	7,218,710.40	78,136.97			7,296,847.37
温州市环卫处、鹿城园林周转房项目	11,426,173.63	951,180.81		192.96	12,377,161.48
温州市江滨西路 1#雨水闸泵工程	65,365,531.60	4,807,093.11			70,172,624.71
温州市黎明东路（惠民路-府东路段）改造拓宽工程	21,739,875.24	25,270,842.39			47,010,717.63
温州市瓯江路(香源路-蒲州水闸段)堤防加固改造工程(二阶段)	131,493,983.90	15,270,929.12		1,495.53	146,763,417.49
温州市瓯江路(香源路-蒲州水闸段)堤防加固改造工程(一阶段)	225,688,090.98	19,971,844.04		4,802.01	245,655,133.01
温州市瓯江路道路及景观改造提升工程	372,020,777.17	6,580,297.40			378,601,074.57
温州市上陡门路（黎明东路-江滨路）工程	19,380,476.85	1,775,983.86			21,156,460.71
温州市水上旅游服务基地工程项目	647,535,384.58	50,383,188.97			697,918,573.55
温州市汤家桥北路道路综合整治工程	71,960,497.83	1,456,742.61		2,663.45	73,414,576.99
温州市桃花岛地段规划五路市政工程项目	19,507,624.95	211,119.64		980.18	19,717,764.41
温州市桃花岛体育休闲公园景观绿化工程(T02-06G 地块)	46,070,593.17	3,582,947.35		463.91	49,653,076.61
温州市文史研究馆工程	6,405,991.83	614,714.43			7,020,706.26
温州体育运动学校迁建工程（永中校区）	430,221,175.40	36,269,596.66			466,490,772.06
温州文化展示中心（温州美术馆项目）	161,806,615.23	131,365,561.21		261,955.33	292,910,221.11
温州医学院附属第一医院（新址）附属一路市政道路工程	67,308,711.44	3,177,536.59			70,486,248.03
温州中学南侧道路工程	5,584,301.08	640,237.00			6,224,538.08
西片污水处理厂项目	1,000.00				1,000.00
下新田水闸项目	18,733,846.99	627,563.92		281.11	19,361,129.80
小南路（汇车桥路-吴桥路）市政工程	7,759,034.89	341,714.66			8,100,749.55
新纺织路工程	5,913,502.31	304,591.92			6,218,094.23
新纺织路南段二期工程	11,995,416.03				11,995,416.03
新纺织路南段工程	8,770,852.20				8,770,852.20
新纺织南段穿越金温铁路工程	21,849,710.04	9,818.40			21,859,528.44
绣山路、府西路项目工程	2,356,888.00	-			2,356,888.00
学院路拓宽市政工程	164,821,686.74	3,004,066.71		1,912.48	167,823,840.97



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
沿江快速路一期东段（学院路至温州东及文昌路段）	73,930,215.27	53,637,172.16			127,567,387.43
杨府山 1#码头建设工程	28,634,308.05	430,353.24			29,064,661.29
杨府山 2#码头建设工程	35,800,254.97	1,404,719.02			37,204,973.99
杨府山 3#码头建设工程	18,352,196.38	703,550.93			19,055,747.31
杨府山北片 03-02-15 服务设施	34,277,898.26	21,675,854.57			55,953,752.83
杨府山北片 03-02-16 垃圾转运站及环卫工人倒班宿舍建设工程	25,311,952.75	2,939,792.02			28,251,744.77
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	5,923,071.02	232,384.32		495.87	6,154,959.47
杨府山北片安置区规划二路工程	18,232,993.44	4,783,314.15		390.95	23,015,916.64
杨府山北片安置区规划一路工程	18,885,576.45	300.00			18,885,876.45
杨府山北西侧边坡治理工程	5,921,439.09				5,921,439.09
杨府山城市公园立体车库工程	33,232,289.16	1,194,653.40			34,426,942.56
杨府山城市公园南河人行桥工程	3,973,283.65	52,998.30		233.11	4,026,048.84
杨府山城市公园一期建设工程	9,819,946.31	9,745,462.55		671.13	19,564,737.73
杨府山垃圾填埋场终场处置和生态恢复工程（一期）	46,832,994.47	2,102,580.49			48,935,574.96
杨府山路一期工程	19,153,120.44	2,095,768.11		401.06	21,248,487.49
杨府山生活垃圾中转暨应急流转中心工程	29,386,966.85	1,191,747.52			30,578,714.37
瑶溪 12-E-13 综合文化中心工程		43,235,591.36			43,235,591.36
瑶溪风情小镇片区开发工程	291,899.00				291,899.00
瑶溪南片居住区 E-5 地块小学建设工程		36,496,463.73			36,496,463.73
园林后方基地周转房项目	3,341,120.32	142,938.77		-	3,484,059.09
浙南公共卫生紧急医疗救援基地		655,462,518.75		35,090.29	655,427,428.46
臻湾华庭项目		16,739,337.00			16,739,337.00
中心片污水处理厂进厂污水管道工程	52,002,986.88	3,366,249.92		661.56	55,368,575.24
中兴大道二、三期	45,538,758.30	258,617.30		804.66	45,796,570.94
中兴大道管廊 1、2、3 期	15,961,123.08	662,018.08		304.45	16,622,836.71
中兴大道一期（机场大道-蒲江北路）综合管廊工程	70,559,535.14	3,780,063.42		1,237.83	74,338,360.73
中央绿轴北延-上陡门河沿岸景观绿化工程(220)	174,374,493.73	1,908,431.56			176,282,925.29
瓯江引水工程	1,974,720,657.11	809,333,761.62			2,784,054,418.73
苍南县给排水基础设施项目	630,689,350.40	255,941,402.83			886,630,753.23
温州市滨海水厂工程	405,253,098.38	207,423,315.51			612,676,413.89
市政雨污管网修复工程	421,127,677.11	89,513,772.06			510,641,449.17
苍南县城乡供水一体化项目	272,844,095.98	25,155,928.48			298,000,024.46
苍南农村饮用水达标提标工程	254,069,450.85	3,410,670.57			257,480,121.42
龙港新城水厂建设工程	79,632,623.81	74,439,583.39			154,072,207.20
瓯江南北联网保供水应急工程（乐清片）	116,501,144.28	4,267,361.68			120,768,505.96
塘东制水厂三期扩建工程	87,021,708.49	745,719.18			87,767,427.67



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
苍南县居民住宅二次供水设施改造工程	15,313,459.90	59,829,580.22			75,143,040.12
苍南县水资源整合提升项目（一期）	38,327,897.74	27,272,610.20			65,600,507.94
其他零星项目	3,179,449,001.80			588,119,740.95	2,591,329,260.85
合 计	22,033,058,498.88	5,011,108,103.06	60,685,999.52	1,282,174,171.78	25,701,306,430.64

注释18. 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	3,366,812.86	11,881.19	3,378,694.05
2、本期增加金额	2,356,253.45		2,356,253.45
3、本期减少金额	1,580,839.33	11,881.19	1,592,720.52
4、期末余额	4,142,226.98		4,142,226.98
二、累计折旧			
1、期初余额	2,761,126.24	8,910.90	2,770,037.14
2、本期增加金额	1,245,073.42	2,970.29	1,248,043.71
（1）计提或摊销	1,245,073.42	2,970.29	1,248,043.71
3、本期减少金额	1,580,839.33	11,881.19	1,592,720.52
（1）处置	0.00		
（2）其他转出	1,580,839.33	11,881.19	1,592,720.52
4、期末余额	2,425,360.33		2,425,360.33
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	1,716,866.65		1,716,866.65
2、期初余额	605,686.62	2,970.29	608,656.91

注释19. 无形资产

项目	土地使用权	特许经营权	软件使用费	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值							
1、期初余额	2,789,884,925.99	2,395,213,558.89	78,108,435.93	509,433.96	612,413.10	4,478.00	5,264,333,245.87
2、本期增加金额	63,660,011.12	1,087,711,184.13	27,443,629.03		935,094.34	10,812.73	1,179,760,731.35
（1）购置	63,660,011.12	1,087,711,184.13	26,141,106.13		-	10,812.73	1,177,523,114.11



项目	土地使用权	特许经营权	软件使用费	专利权	非专利技术	其他	合计
(2) 其他转入	-	-	1,302,522.90		935,094.34		2,237,617.24
3、本期减少金额	15,763,536.50	272,267,983.85	846,448.47		144,098.77	4,478.00	289,026,545.59
(1) 置换/处置							0.00
(2) 其他减少	15,763,536.50	272,267,983.85	846,448.47		144,098.77	4,478.00	289,026,545.59
4、期末余额	2,837,781,400.61	3,210,656,759.17	104,705,616.49	509,433.96	1,403,408.67	10,812.73	6,155,067,431.63
二、累计摊销							0.00
1、期初余额	737,279,003.24	145,913,239.43	45,481,811.61	494,968.43	549,193.17	4,478.00	929,722,693.88
2、本期增加金额	77,054,973.67	80,640,600.45	13,540,070.85	14,465.53	83,952.35		171,334,062.85
(1) 计提	77,054,973.67	80,640,600.45	13,540,070.85	14,465.53	83,952.35		171,334,062.85
3、本期减少金额	7,622,880.60	-	831,448.57	-	144,098.77	4,478.00	8,602,905.94
(1) 置换/处置	7,622,880.60	-	831,448.57	-	144,098.77	4,478.00	8,602,905.94
4、期末余额	806,711,096.31	226,553,839.88	58,190,433.89	509,433.96	489,046.75	0.00	1,092,453,850.79
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	2,031,070,304.30	2,984,102,919.29	46,515,182.60	0.00	914,361.92	10,812.73	5,062,613,580.84
2、期初余额	2,052,605,922.75	2,249,300,319.46	32,626,624.32	14,465.53	63,219.93		4,334,610,551.99

注释20. 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

注释21. 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	208,413,366.48	20,293,405.91	52,124,754.25	114,900.00	176,467,118.14
整治修复项目	106,278,037.80	80,230,050.34	41,004,466.53		145,503,621.61
管道埋设工程	44,693,488.23	7,015,029.98	8,165,670.89		43,542,847.32
服务费	4,143,087.24	9,493,479.48	3,161,848.04		10,474,718.68
路面平整及其他	8,823,778.89	11,374,152.57	2,958,136.53	43,522.68	17,196,272.25
合计	372,351,758.64	128,406,118.28	107,414,876.24	158,422.68	393,184,578.00



注释22. 递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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	递延所得税负债/资产
一、递延所得税资产				
资产减值准备	18,541,576.92	4,635,394.23	69,511,264.76	17,377,816.19
预计负债	3,813,650.00	953,412.50	3,813,650.00	953,412.50
预收房款预缴所得税	56,907,838.44	14,226,959.61	57,977,677.52	14,494,419.38
信用减值损失	243,240,815.36	60,810,203.84	187,925,162.84	46,981,290.71
可抵扣亏损			1,356.56	339.14
已计提未发生的费用	4,049,523.76	1,012,380.94	2,154,874.20	538,718.55
其他	5,568,433.32	1,392,108.33	1,968,190.80	492,047.70
合计	332,121,837.80	83,030,459.45	323,352,176.68	80,838,044.17
二、递延所得税负债				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	4,291,967.24	1,072,991.81	2,893,082.04	723,270.51
固定资产折旧	197,961.00	49,490.25	230,425.16	57,606.29
合计	4,489,928.24	1,122,482.06	3,123,507.20	780,876.80

注释23. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
公建项目	1,121,840,731.71	726,417,536.38
预付工程款	696,002,493.14	804,314,345.15
代建资产	313,902,762.30	190,530,872.33
预付土地出让金	36,000,000.00	36,000,000.00
预付长期资产购置款	9,176,146.23	8,986,610.48
定期存单	2,800,000.00	2,800,000.00
农村生活污水治理工程（2014-2016）项目款项	480,530,106.90	480,530,106.90
永嘉县污水处理厂清洁排放提升工程及管网建设工程	374,908,191.16	320,282,553.53
城市给水管网改扩建工程	325,776,836.96	325,792,910.38
平阳县污水基础设施改扩建和提升工程（一期）	262,627,937.29	279,735,482.05
永嘉县污水处理厂配套管网建设工程（一期）	249,421,441.81	238,837,268.10
瓯海餐厨垃圾处理项目	136,927,574.99	41,746,825.84
污水管网乡镇实施建设，代拨款建设资金	104,554,977.38	109,299,190.38
平阳县污水基础设施改扩建和提升工程（二期）	101,330,233.41	45,606,756.48
小子溪水库备用水联网工程	80,606,588.55	62,902,021.82
库区生活污水治理工程	59,902,587.73	59,909,717.28
新强污水建设项目	48,264,847.21	4,275,184.88
永嘉县岩坦镇自来水厂（一期）及配套管网工程	23,581,100.81	15,891,628.70



项目	期末余额	期初余额
大荆雁荡供水总管延伸工程	18,241,084.14	15,117,830.84
萧江截污纳管（一期）工程	17,884,201.20	17,884,201.20
农村生活污水治理项目	17,761,000.13	17,761,000.13
水头污水支干管二期工程凤卧标段	15,430,738.23	15,382,325.73
公益性生物资产	11,398,305.47	
萧江镇污水收集支干管近期工程-III标段	10,960,884.36	10,960,884.36
永嘉工业园区基础设施发债项目雨污管网建设工程	9,568,582.56	
水头污水处理厂（2014 年前开始）	8,697,310.00	8,697,310.00
污水零直排区建设项目	6,051,424.48	5,155,497.48
水头镇污水支干管工程鹤溪社区标段	5,096,854.34	5,096,854.34
南清芙旧网改造工程指挥部	4,998,821.89	4,998,821.89
萧江污水处理厂（2014 年前开始）	4,400,916.51	4,400,916.51
平阳县一、二级污水管网排查、修复工程	3,998,685.77	3,998,685.77
污泥处置工程	3,755,760.63	3,665,740.63
东海污水处理厂技改扩容工程	3,746,329.00	3,746,329.00
污水处理厂提标改造	3,242,717.99	3,242,717.99
淡溪镇给水总管工程工作领导小组	2,447,623.19	2,048,270.19
昆鳌污水处理厂	1,842,850.00	1,842,850.00
小美社区给水总管工程工作领导小组	1,710,041.89	1,710,041.89
污水处理厂改扩建工程	1,267,328.00	1,267,328.00
南雁镇吴山村污水末端收集和处理工程	1,060,103.00	1,779,573.25
水头镇污水支干管一期III标段工程	1,039,331.00	1,039,331.00
万全镇纬五路经六路污水管工程	745,767.00	745,767.00
平阳县垃圾焚烧发电厂二期扩建污水纳管工程	741,600.00	741,600.00
东海污水处理厂（2014 年前开始）	576,794.00	576,794.00
平阳县餐厨垃圾及炉渣处置专项污水临时排放工程	560,954.00	560,954.00
昆鳌大道污水主管 8#倒虹井修复工程	365,565.00	365,565.00
污水处理厂消毒池工程	47,300.00	47,300.00
肖江截污纳管（二期）工程	46,060.00	46,060.00
永嘉县污水处理厂及配套管网（二期）		36,561,523.51
永嘉县碧莲自来水厂及配套管网工程		73,567,777.08
桥下污水处理厂一期工程		24,804,030.60
沙头高浦农房集聚前期		15,897,000.00
其他	41,075,412.57	48,489,108.93
合计	4,626,914,903.93	4,086,059,001.00

注释24. 短期借款



项目	期末余额	期初余额
银行借款		
其中：质押借款	174,411,005.45	60,202,000.00
保证借款	4,277,709,152.00	4,286,071,243.84
信用借款	3,480,323,159.34	3,592,386,164.50
短期借款应付利息	4,409,630.93	2,720,080.12
合计	7,936,852,947.72	7,941,379,488.46

注释25. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,315,112,709.82	631,122,458.00
商业承兑汇票	100,000,000.00	260,000,000.00
合计	1,415,112,709.82	891,122,458.00

注释26. 应付账款

（1）应付账款账龄情况

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,868,547,599.64	2,212,854,480.62
1-2 年	391,990,698.11	132,561,942.74
2-3 年	89,677,165.41	162,368,083.27
3 年以上	1,036,248,766.63	997,317,755.55
合计	4,386,464,229.79	3,505,102,262.18

（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
温州市市政工程建设开发办公室	867,401,126.60	暂未结算
温州建设集团有限公司	365,946,489.49	暂未结算
苍南县万城供水有限公司	29,185,871.50	暂未结算
浙江视野建设集团有限公司	29,002,815.51	暂未结算
温州市市政工程建设开发办公室	26,901,688.35	暂未结算
中国城市建设研究院有限公司	18,911,852.54	暂未结算
杭州地方铁路开发有限公司	18,446,682.52	暂未结算
浙江优能环保科技有限公司	14,696,389.59	暂未结算
合计	1,370,492,916.10	—

注释27. 预收款项

（1）预收款项账龄情况



项目	期末余额	期初余额
预收工程款		33,635,337.35
预收房租	53,024,218.36	92,409,065.38
合计	53,024,218.36	126,044,402.73

注释28. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	2,549,696,273.64	2,693,860,069.91
预收购房款	520,800,959.43	806,567,688.75
预收货款	94,044,779.39	128,661,137.82
预收管理费	4,387,472.52	1,486,548.90
合计	3,168,929,484.98	3,630,575,445.38

注释29. 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	256,997,752.44	1,826,844,213.61	1,857,150,023.24	226,691,942.81
二、离职后福利-设定提存计划	8,482,257.79	181,814,829.17	183,734,889.07	6,562,197.89
合计	265,480,010.23	2,008,659,042.78	2,040,884,912.31	233,254,140.70

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	230,869,038.89	1,380,302,576.98	1,410,586,532.16	200,585,083.71
二、职工福利费	4,853,418.65	96,740,660.75	98,305,358.52	3,288,720.88
三、社会保险费	3,448,450.93	106,020,566.15	105,711,239.53	3,757,777.55
其中：医疗保险费	3,171,819.70	98,022,770.85	97,723,417.93	3,471,172.62
工伤保险费	276,631.23	7,798,939.10	7,788,965.40	286,604.93
生育保险	-	198,856.20	198,856.20	-
四、住房公积金	20,687.00	88,090,911.45	88,062,726.45	48,872.00
五、工会经费和职工教育经费	9,002,925.75	18,022,777.34	17,573,883.80	9,451,819.29
六、短期带薪缺勤	8,803,231.22	137,666,720.94	136,910,282.78	9,559,669.38
合计	256,997,752.44	1,826,844,213.61	1,857,150,023.24	226,691,942.81

（3）设定提存计划列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、基本养老保险	7,439,045.12	153,765,433.65	155,580,026.61	5,624,452.16



项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
二、失业保险费	265,426.34	5,608,670.60	5,668,879.45	205,217.49
三、企业年金缴费	777,786.33	22,440,724.92	22,485,983.01	732,528.24
合计	8,482,257.79	181,814,829.17	183,734,889.07	6,562,197.89

注释30. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
应交增值税	254,950,315.78	144,782,962.59
应交城市维护建设税	4,435,205.21	4,279,951.89
应交教育费附加	2,194,845.52	2,442,733.51
应交地方教育附加	783,790.64	989,524.14
应交房产税	35,414,652.88	33,339,349.97
应交企业所得税	154,123,740.05	129,358,659.47
应交个人所得税	1,737,779.08	3,443,552.06
应交土地使用税	26,851,304.34	25,628,012.22
应交印花税	10,141,516.88	12,321,802.62
应交土地增值税	2,207,789.42	90,068,626.30
水源地治理保护资金	3,659,774.72	1,743,395.77
水资源费	9,689,171.80	821,599.33
残保金		8,941,659.27
能源交通基金	304,312.93	304,312.93
预处调节基金	202,875.29	202,875.29
粮食金	5,808.00	202,875.29
其他税费	78,990,276.43	152,284.87
合计	585,693,158.97	459,024,177.52

注释31. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	22,564,201,239.43	16,136,585,407.46
合计	22,564,201,239.43	16,136,585,407.46

（1）其他应付款项

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	2,111,477,203.02	396,471,613.17
往来款	13,126,155,308.98	13,891,268,408.04
代收代付款	6,652,250,197.93	1,181,530,375.64



项目	期末余额	期初余额
修理费用及其他费用	302,330,824.93	2,934,044.50
水源保护、生态补偿费	87,962,100.24	379,371,571.64
泽雅水资源券	7,188,683.00	7,196,793.00
历史沉淀	276,836,921.33	277,812,601.47
合计	22,564,201,239.43	16,136,585,407.46

账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
温州市财政局	1,305,828,079.00	未到结算期
温州市市政工程建设开发有限公司	1,428,000,000.00	未到结算期
温州市土地储备出让中心	1,000,000,000.00	未到结算期
温州市瓯海区交通工程建设中心	846,000,000.00	未到结算期
温州建设集团有限公司	702,000,000.00	未到结算期
合计	5,281,828,079.00	—

注释32. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	2,550,927,331.52	3,421,284,569.86
一年内到期的长期借款	9,814,603,222.70	7,051,295,246.95
一年内到期的长期应付款	207,190,800.00	342,181,977.21
一年内到期租赁负债	747,966.07	293,048.13
合计	12,573,469,320.29	10,815,054,842.15

注释33. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	139,236,760.36	138,469,606.91
其他	726,912.10	1,618,216.80
合计	139,963,672.46	140,087,823.71

注释34. 长期借款

项目	期末余额	期初余额
银行借款		
其中：质押借款	21,293,519,978.69	17,597,319,237.58
抵押借款	47,054,500.00	282,680,000.00
保证借款	10,228,910,786.95	18,438,351,320.36



项目	期末余额	期初余额
信用借款	14,936,721,269.36	6,703,953,245.01
应付利息	24,817,007.91	25,129,529.43
合计	46,531,023,542.91	43,047,433,332.38

注释35. 应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券——面值	15,078,900,000.00	14,953,453,000.00
应付债券——利息调整	378,460,689.92	387,414,622.50
减：一年内到期的非流动负债	2,550,927,331.52	3,421,284,569.86
合计	12,906,433,358.40	11,919,583,052.64

（2）应付债券的增减变动

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
21 温州城建 MTN001	2021-4-12	2024-4-12	3.65%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-
21 温州城建 MTN002	2021-4-28	2024-4-28	3.60%	990,000,000.00	990,000,000.00	-
21 温州城建 MTN002（剩余 1 千万展期 2 年）	2021-4-28	2026-4-28	1.00%	10,000,000.00	10,000,000.00	-
22 温州城建债 01 企业债	2022-4-26	2032-4-25	4.28%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	28,569,410.76
2022 年非公开发行公司债 券一期	2022-8-3	2025-8-3	2.85%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	11,489,574.53
2022 年非公开发行公司债 券二期	2022-9-5	2025-9-5	2.82%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	8,804,288.33
2023 年非公开发行公司债 （第一期）（3 年期部分）	2023-4-13	2026-4-13	3.40%	500,000,000.00	500,000,000.00	12,042,227.44
2023 年非公开发行公司债 （第一期）（5 年期部分）	2023-4-13	2028-4-13	3.75%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	26,555,809.56
2023 年非公开发行公司债 （第二期）（3 年期部分）	2023-4-27	2026-4-27	3.35%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	22,435,503.43
2023 年非公开发行公司债 （第二期）（5 年期部分）	2023-4-27	2028-4-27	3.80%	500,000,000.00	500,000,000.00	12,727,077.62
2023 公募公司债（3 年期部 分）	2023-11-15	2026-11-15	2.99%	500,000,000.00	500,000,000.00	1,685,024.49
2023 公募公司债（5 年期部 分）	2023-11-15	2028-11-15	3.29%	500,000,000.00	500,000,000.00	1,870,500.86
24 年第一期中票	2024-4-10	2029-4-10	2.70%	1,000,000,000.00		-
24 年第二期中票	2024-4-24	2029-4-24	2.45%	990,000,000.00		-
2021 年非公开发行公司债	2021-1-22	2026-1-22	4.10%	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	77,282,191.78
2023 年离岸债券	2023-1-17	2026-1-17	4.10%	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	80,317,808.22
19 温公用 MTN001	2019-3-22	2024-3-22	4.8%	500,000,000.00	476,250,000.00	42,294,520.55
19 温公用 MTN002	2019-9-19	2024-3-22	4.4%	500,000,000.00	478,250,000.00	27,947,260.27
21 温公用 MTN001	2021-7-21	2026-7-21	3.8%	400,000,000.00	384,800,000.00	22,029,589.04



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
22 温公用 MTN001	2022-6-30	2027-6-30	2.95%	200,000,000.00	194,100,000.00	8,874,246.58
23 温公用 SCP001	2023-8-24	2024-5-20	2.33%	300,000,000.00	300,000,000.00	2,489,589.04
苍南水务 ABS 债券	2019-4-3	2025-4-3	4.98-6.95%	510,000,000.00	120,053,000.00	-
24 温公用 SCP001	2024-3-5	2024-11-30	2.25%	200,000,000.00		-
24 温公用 SCP002	2024-5-6	2025-1-21	2.02%	300,000,000.00		-
24 温公用 MTN002	2024-6-24	2029-6-24	2.42%	350,000,000.00		-
24 温公用 MTN001（两新）	2024-9-5	2029-9-5	2.34%	150,000,000.00		-
24 温公用 MTN003	2024-9-13	2029-9-13	2.30%	500,000,000.00		-
24 温公用 SCP003	2024-11-28	2025-8-25	1.99%	200,000,000.00		-
合计	—	—	—	19,240,000,000.00	14,953,453,000.00	387,414,622.50

续：

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	
21 温州城建 MTN001		1,000,000,000.00	19,187,784.75		19,187,784.75	
21 温州城建 MTN002		990,000,000.00	16,220,866.37		16,220,866.37	
21 温州城建 MTN002（剩余 1 千万展期 2 年）		-	67,671.23	10,000,000.00	67,671.23	
22 温州城建债 01 企业债			76,567.13	1,000,000,000.00	28,645,977.89	
2022 年非公开发 行公司债券一期			139,320.26	1,000,000,000.00	11,628,894.79	1,011,628,894.79
2022 年非公开发 行公司债券二期			138,951.15	1,000,000,000.00	8,943,239.48	1,008,943,239.48
2023 年非公开发 行公司债（第一期） （3 年期部分）			68,927.20	500,000,000.00	12,111,154.64	
2023 年非公开发 行公司债（第一期） （5 年期部分）			79,564.52	1,000,000,000.00	26,635,374.08	
2023 年非公开发 行公司债（第二期） （3 年期部分）			137,700.50	1,000,000,000.00	22,573,203.93	
2023 年非公开发 行公司债（第二期） （5 年期部分）			39,699.86	500,000,000.00	12,766,777.48	
2023 公募公司债 （3 年期部分）			67,398.96	500,000,000.00	1,752,423.45	
2023 公募公司债 （5 年期部分）			39,020.96	500,000,000.00	1,909,521.82	
24 年第一期中票	1,000,000,000.00		-	1,000,000,000.00	-	
24 年第二期中票	990,000,000.00		-	990,000,000.00	-	
2021 年非公开 发行公司债			-11,873,972.60	2,000,000,000.00	65,408,219.18	



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	
2023 年离岸债 券			-	2,000,000,000.00	80,317,808.22	
19 温公用 MTN001		523,750,000.00	5,205,479.45		-	
19 温公用 MTN002		521,750,000.00	15,552,739.73		-	
21 温公用 MTN001		15,200,000.00	15,200,000.00	384,800,000.00	22,029,589.04	
22 温公用 MTN001		5,900,000.00	5,900,000.00	194,100,000.00	8,874,246.58	
23 温公用 SCP001		305,156,557.38	2,666,968.34		-	
苍南水务 ABS 债券		94,053,200.00	-	25,999,800.00		25,999,800.00
24 温公用 SCP001	200,000,000.00	203,328,767.12	3,328,767.12		-	
24 温公用 SCP002	300,000,000.00		3,984,657.52	300,000,000.00	3,984,657.52	303,984,657.52
24 温公用 MTN002	350,000,000.00		4,432,246.58	350,000,000.00	4,432,246.58	
24 温公用 MTN001（两新）	150,000,000.00		1,134,739.73	150,000,000.00	1,134,739.73	
24 温公用 MTN003	500,000,000.00		3,465,753.43	500,000,000.00	3,465,753.43	
24 温公用 SCP003	200,000,000.00		370,739.73	200,000,000.00	370,739.73	200,370,739.73
合计	3,690,000,000.00	3,659,138,524.50	85,631,591.92	15,104,899,800.00	352,460,889.92	2,550,927,331.52

注释36. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,300,770.63	409,718.55
减：未确认的融资费用	30,886.27	116,670.42
重分类至一年内到期的非流动负债	747,966.07	293,048.13
合计	521,918.29	

注释37. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	537,207,872.37	928,529,574.08
专项应付款	23,892,046,610.32	30,830,412,446.99
减：一年内到期的长期应付款	207,190,800.00	342,181,977.21
合计	24,222,063,682.69	31,416,760,043.86

（1）主要长期应付款明细：

项目	期末余额	期初余额
浦银金融租赁股份有限公司	120,814,250.00	120,814,250.00
永赢金融租赁有限公司	69,777,200.00	69,777,200.00



项目	期末余额	期初余额
中国外贸金融租赁有限公司	32,603,333.33	32,603,333.33
交银金融租赁有限责任公司	20,000,000.00	20,000,000.00
乐清市国有投资有限公司	19,999,400.00	19,999,400.00
华夏金融租赁有限公司	250,000,000.00	357,213,013.89
合计	513,194,183.33	620,407,197.22

（2）主要专项应付款明细

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	26,656,936,042.36	1,039,288,931.00	9,656,130,738.46	18,040,094,234.90
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
1.苍南县供排水基础设施项目	710,000,000.00	490,000,000.00		1,200,000,000.00
2.农村饮用水工程	203,673,329.67			203,673,329.67
3.苍南县城乡供水一体化工程	311,346,409.13			311,346,409.13
4.新江南水厂建设政府专项资金	128,000,000.00			128,000,000.00
5.平阳县自来水管网提升工程专项债券	207,140,000.00	7,140,000.00		214,280,000.00
s1 线项目	859,686,361.52		8,968,214.94	850,718,146.58
九山体校项目	1,373,085,088.28	47,400,000.00	10,107,756.38	1,410,377,331.90
温州市奥体中心亮化工程	15,500,000.00			15,500,000.00
奥体中心临时停车场建设工程	4,800,000.00			4,800,000.00
高级技能领军人才经费		100,000.00		100,000.00
应收财政代建工程专项资金		210,285,630.00		210,285,630.00
合计	30,497,835,830.96	1,794,214,561.00	9,675,206,709.78	22,616,843,682.18

注释38. 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	30,329,982.73	
重置义务	4,049,523.75	1,851,330.00
合计	38,193,156.48	5,664,980.00

注释39. 递延收益



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
30 座泵站及 2010 至 2020 管网移交	1,251,170,571.35		98,015,458.31	1,153,155,113.04
西向生态填埋场土地资产	235,110,794.70		12,374,252.28	222,736,542.42
第三水厂	170,701,852.73		7,276,547.01	163,425,305.72
文成县城乡饮用水设施改造提升工程	130,173,088.63	45,183,645.54	6,178,435.80	169,178,298.37
巨屿和珊溪片区污水处理厂及污水管网配套工程	89,544,851.32	3,000,000.00	3,483,403.27	89,061,448.05
污水处理二期工程	71,560,573.17		3,389,574.84	68,170,998.33
截污纳款	67,112,158.67		5,193,181.44	61,918,977.23
瑞安市新江南水厂工程	57,503,793.68	2,642,246.17	2,975,996.38	57,170,043.47
2014 年度大岙镇污水管网二期工程 第六批专项补助资金	51,938,285.56	993,425.20	1,496,658.41	51,435,052.35
文成县南田、百丈漈、玉壶、珊溪镇 三级支管网工程	49,432,187.51		970,966.82	48,461,220.69
2015 年度巨屿和珊溪片区污水处理 厂及污水管网配套工程	34,854,000.00	2,328,458.22	888,000.00	36,294,458.22
村村通工程	32,725,931.48		1,191,861.00	31,534,070.48
农村清洁供水数字化管理一期改造 项目	26,010,932.24	283,117.26	2,695,303.74	23,598,745.76
灵溪地下管网	23,022,222.08		1,866,666.67	21,155,555.41
农村饮用水达标提标工程补助资金	22,294,067.23		603,902.52	21,690,164.71
新四大水厂政府补助	21,631,603.53		1,155,353.04	20,476,250.49
萧江镇供水管道改造工程	20,666,248.32		543,848.64	20,122,399.68
重大区域建设中央预算内资金	20,000,000.00			20,000,000.00
两直资金（特别国债）	20,000,000.00			20,000,000.00
鹿城区二改工程预付款（2022 年）	19,977,071.72		679,636.08	19,297,435.64
状元水厂原水管改迁暨西向水厂原 水管工程补偿款	18,603,976.86		717,838.32	17,886,138.54
污水厂一期提标改造工程补助	14,355,555.68		1,133,333.28	13,222,222.40
2023 年龙湾区二次供水改造工程	12,735,971.47	37,510,530.22	983,418.04	49,263,083.65
天然气输配工程	12,246,575.40		986,301.36	11,260,274.04
污水处理一期工程	11,812,463.74		833,820.96	10,978,642.78
文成县百丈漈和南田片区污水处理 厂扩容及清洁排放工程建设	10,603,856.84		346,163.52	10,257,693.32
引水渠道（年摊 425000 元）	10,341,666.67		425,000.00	9,916,666.67
文成水厂二期扩建工程	9,855,801.28		774,540.62	9,081,260.66
石鼓山水厂工程政策处理费财政补 助款	9,404,762.00		285,714.24	9,119,047.76
农饮水改造提升工程资金	9,289,539.00			9,289,539.00
污水处理三期	8,215,277.70		313,793.16	7,901,484.54
龙湾永强片进村入户给水工程	7,747,035.60		430,390.92	7,316,644.68
文成县城东污水处理厂尾水深度处 理工程（二期）	7,494,097.16		190,546.49	7,303,550.67
2023 年鹿城区二次供水改造工程	6,840,368.35	3,508,897.00		10,349,265.35



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2023 年洞头区二次供水改造工程	6,729,185.25	4,037,511.15	280,428.32	10,486,268.08
2017 年度黄坛县污水处理厂尾水深度处理工程第一批专项补助资金	6,701,000.00		235,078.80	6,465,921.20
瓯海区二改工程预付款（2022 年）	6,420,411.56	2,560,000.00	306,150.43	8,674,261.13
水头鹤溪新社区供水管网改造工程	6,365,524.70		177,642.60	6,187,882.10
2016 年度文成县玉壶镇污水处理厂尾水深度处理一期工程第三批专项补助资金	6,253,091.67	10,830.00	292,287.50	5,971,634.17
北山二期	5,180,954.78		215,126.15	4,965,828.63
龙湾区二改工程预付款（2022 年）	5,168,580.29	3,337,719.70	273,697.60	8,232,602.39
区域协调城乡供水一体化建设项目资金	5,000,000.00			5,000,000.00
农村饮用水水质检测信息化建设工程	5,000,000.00		611,111.11	4,388,888.89
乐清市疏港公路配套供水管线工程基建	5,000,000.00		1,027,777.78	3,972,222.22
南港平原活水畅流近期工程建设补助	4,925,000.00		300,000.00	4,625,000.00
麻步镇供水二期工程	4,906,249.97		125,000.04	4,781,249.93
马站污水处理厂配套资金	4,847,222.23		166,666.67	4,680,555.56
水头镇凤卧新社区供水管网改造工程	4,697,916.57		125,000.04	4,572,916.53
环城河效能提升工程	4,672,709.11		248,917.92	4,423,791.19
水心殿泵房拆迁补偿款	4,345,533.53		130,857.60	4,214,675.93
瑞安市二次供水设施改造补助资金	4,249,885.45	10,116,077.15	719,009.72	13,646,952.88
文成县珊溪巨屿污水处理厂（清洁排放改造工程）建设	3,600,348.60		211,215.73	3,389,132.87
天河、沙城进村入户工程进水管网	3,245,884.50		136,191.00	3,109,693.50
文成县生活垃圾填埋场渗滤液处理能力扩容（含运维服务）项目设备采购、安装	3,056,723.03		704,799.35	2,351,923.68
原水管迁改补助/仙降新安	2,912,380.51		102,488.52	2,809,891.99
2018 年度文成县二源镇污水站改造提升工程第一批	2,880,000.00		116,209.00	2,763,791.00
农饮水工程	2,846,320.47		1,892,399.97	953,920.50
瑞安市农饮水工程	2,276,834.53		1,523,043.24	753,791.29
坑口塘水厂-下屿山迁（扩）建工程	2,270,000.00			2,270,000.00
海经区二改工程预付款（2022 年）	2,152,390.04		73,376.88	2,079,013.16
河滨污水处理厂再生水利用项目	2,000,000.00			2,000,000.00
苍南大道、江湾南路泵站	1,938,888.84		68,965.56	1,869,923.28
无偿接收应急排水抢险车	1,885,251.70		452,908.56	1,432,343.14
2023 年海经区二次供水改造工程	1,880,711.77	1,128,427.06	91,944.88	2,917,193.95
东山开源气化站设施	1,424,466.36		390,369.00	1,034,097.36
六虹桥国债项目给水工程国债补贴	994,444.28		66,666.72	927,777.56



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
文成县黄坦镇城镇管网改造提升工程	883,500.00		23,250.00	860,250.00
乌牛水厂建设政府补助	845,234.39		62,399.81	782,834.58
重大基础研究及规划资金	710,000.00			710,000.00
加药室（年摊 27500 元）	678,333.33		27,500.00	650,833.33
鹿城区南汇街道桥儿头老旧小区（东区）改造给水工程	670,325.00			670,325.00
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
净水厂办公大楼（年摊 18250 元）	561,187.50		18,250.00	542,937.50
鹿城区南汇街道桥儿头老旧小区（西区）改造给水工程	527,100.00			527,100.00
机房网络信息系统改造补助款	394,481.76	630,000.00	43,428.00	981,053.76
港城无偿移交自卸式货车	353,641.33		45,631.14	308,010.19
仙降大道 DN1200-400 过桥管迁改工程	342,975.99		12,069.48	330,906.51
坑口塘水厂-上屿工业区自来水管迁移	335,000.00			335,000.00
温瑞水系活水畅流草坪水厂子工程	330,741.56		47,936.16	282,805.40
燃气锅炉低氮改造补助	320,506.26		18,227.88	302,278.38
2023 年温州市重大科技创新攻关项目补助	300,000.00	200,000.00		500,000.00
坑口塘水厂-瓯海水利工程管理二所	270,107.17			270,107.17
愚溪大坝加固工程	250,000.00		20,000.00	230,000.00
农污固定资产补助	214,641.27		27,399.84	187,241.43
水文测报能力提升	210,000.08		69,999.96	140,000.12
财政投入设备	97,572.74		11,151.17	86,421.57
吕浦河燃气管桥加固及景观工程	86,625.17		5,499.96	81,125.21
废弃物的处理和资源化利用-废弃物高附加值与低碳化的资源化低碳关键技术及工程应用	60,000.00	240,000.00	245,676.55	54,323.45
城乡供水一体化专项补助	18,744.15		2,646.12	16,098.03
执法局资产购置补助	12,140.00	2,581,601.23	810,492.79	1,783,248.44
文成县巨屿珊溪片 LNG 气化站及配套管网建设工程		35,468,057.53		35,468,057.53
柳市镇污水管网工程		148,197,066.50	29,639,413.30	118,557,653.20
萧江第二水厂-财政拨款		23,259,170.48	782,440.18	22,476,730.30
2023 年瓯海区二次供水改造工程		21,426,000.00	488,127.50	20,937,872.50
污水处理专项拨款		20,000,000.00	666,666.67	19,333,333.33
单村水站建设补助资金		11,560,000.00		11,560,000.00
水管网改造工程		9,267,410.12	49,687.36	9,217,722.76
温州市滨海水厂工程		8,000,000.00		8,000,000.00
大荆污水处理厂二期扩容及清洁排放提标改造工程		5,735,707.00		5,735,707.00



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
萧江水厂建设-财政拨款		3,970,648.10	132,354.94	3,838,293.16
平阳县昆鳌污水处理厂污泥处置项目		3,600,000.00	7,500.00	3,592,500.00
瓯海区平原村农村饮用水提标改造工程（16 个村）财政补助		3,000,000.00	55,555.56	2,944,444.44
大花园典型示范建设-美丽城镇建设项目		1,776,900.00	97,915.29	1,678,984.71
虹桥污水厂清洁排放技改工程		1,351,379.00	22,365.00	1,329,014.00
状元水厂原水管改迁暨西向水厂原水管工程补偿尾款 2024.7 月收到		386,572.00	7,757.28	378,814.72
收五水共治第二批专项资金：泽雅水库藻类异常水质提升应急项目工程款		200,000.00	10,000.00	190,000.00
政府补助专利奖励款		2,000.00		2,000.00
充电站建设补贴	1,239,118.09		165,007.56	1,074,110.53
合计	2,701,117,067.20	417,493,396.63	203,081,587.35	2,915,528,876.48

注释40. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
农村生活污水治理项目	368,123,500.00	368,123,500.00
泰顺县政府	334,000,000.00	236,000,000.00
永嘉县污水处理厂清洁排放提升工程及管网建设工程	255,343,000.00	220,000,000.00
温州瓯海餐厨垃圾处理厂项目拨款	151,690,000.00	
小子溪水库备用水联网工程	77,369,500.00	68,000,000.00
平阳县污水基础设施改扩建和提升工程（一期）乡镇配比资金	38,159,363.15	37,086,658.73
用于污水管网二期干管工程	22,800,000.00	22,800,000.00
用于污水管网支管网工程	18,011,277.00	18,011,277.00
永嘉县岩坦镇自来水厂（一期）及配套管网工程	17,944,000.00	15,000,000.00
平阳县污水基础设施改扩建和提升工程（二期）乡镇配比资金	15,069,064.94	12,191,679.74
永嘉工业园区基础设施发债项目雨污管网建设工程	9,568,582.56	
平阳县污水基础设施改扩建和提升工程（一期）	9,415,139.18	9,048,150.38
城镇污水处理基础设施建设	8,248,615.86	8,248,615.86
萧江污水支干管近期工程三标段	8,113,920.00	8,113,920.00
水头镇污水收集管网二期凤卧社区标段	8,010,000.00	8,010,000.00
水头镇污水支干管二期工程鹤溪社区标段	8,000,000.00	8,000,000.00
万全镇纬五路-经六路泵站污水管工程	5,034,824.97	5,034,824.97
中央以奖代补款项	4,950,000.00	4,950,000.00
水头镇污水支干管二期工程鹤溪社区标段	4,170,375.90	4,170,375.90
2015 年肖江污水处理厂专项资金	1,500,000.00	1,500,000.00
南雁镇污水处理站及附属工程	1,500,000.00	1,500,000.00



项目	期末余额	期初余额
萧江污水支干管近期工程三标段	1,172,235.30	1,172,235.30
水头镇污水支干管工程一期三标段	1,070,000.00	1,070,000.00
截污纳管专用款	1,050,147.10	1,050,147.10
污水零直排区建设项目乡镇配比资金	972,084.00	703,305.90
水头镇污水支干管工程一期三标段	549,058.80	378,856.80
用于市政公用设施	500,000.00	500,000.00
萧江污水支干管近期工程四大屋泵站	500,000.00	500,000.00
2011 年污泥处置补助		3,600,000.00
永嘉县碧莲自来水厂及配套管网工程		80,000,000.00
永嘉县污水处理厂及配套管网（二期）		40,000,000.00
合计	1,372,834,688.76	1,184,763,547.68

注释41. 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

注释42. 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	3,700,000,000.00			3,700,000,000.00
合计	3,700,000,000.00			3,700,000,000.00

注释43. 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	32,427,856,344.54	8,067,469,658.19	35,195,992.13	40,460,130,010.60
合计	32,427,856,344.54	8,067,469,658.19	35,195,992.13	40,460,130,010.60

注释44. 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	9,021,384.17	18,069,423.12	17,712,391.08	9,378,416.21
合计	9,021,384.17	18,069,423.12	17,712,391.08	9,378,416.21

注释45. 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	466,789,216.61	918,921.28		467,708,137.89
企业发展基金	1,034,057.83			1,034,057.83
合计	467,823,274.44	918,921.28		468,742,195.72

注释46. 未分配利润

项目	期末余额	期初余额
上期末未分配利润	3,116,980,648.33	3,375,165,963.97
加：会计政策变更		
加：会计差错更正	33,484,082.09	148,748,019.08
加：同一控制下企业合并	341,676,154.56	
期初未分配利润	3,492,140,884.98	3,523,913,983.05
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-256,662,451.05	-377,119,753.09
减：提取法定盈余公积	918,921.28	29,813,581.63
对股东的分配	426,787.36	
期末未分配利润	3,234,132,725.29	3,116,980,648.33

注释47. 营业收入、营业成本

（1）营业收入、成本明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,567,217,391.62	10,185,106,910.15	12,182,450,766.81	10,243,840,291.09
其他业务	935,571,511.47	676,141,918.84	897,537,554.50	556,033,440.17
合计	12,502,788,903.09	10,861,248,828.99	13,079,988,321.31	10,799,873,731.26

（2）主营业务按照产品分项列示如下

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	3,297,401,911.02	3,111,499,241.03	2,454,845,844.66	2,148,481,121.46
土地综合整理收入			1,080,742,476.19	670,060,335.24
代建回购管理费收入	41,848,736.13	36,522,532.98	105,570,405.47	92,868,252.30
物业费收入	275,729,421.46	196,825,161.94	241,443,597.64	176,559,579.56
砂石、道路施工			585,137,737.68	503,914,517.14
供水供电供气	4,589,796,865.38	3,834,095,683.53	4,400,829,871.00	3,669,027,560.19
配套安装	1,207,100,893.07	1,220,773,980.44	978,548,497.91	1,021,817,044.38
电梯维修保养收入	4,891,244.64	1,986,000.65	18,508,534.60	11,282,073.99
劳务派遣收入	296,778,303.11	294,615,991.51	353,186,902.85	333,978,086.70



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
数据服务收入	10,136,423.96	4,692,399.33	16,271,153.59	10,679,832.88
酒店收入	98,419,156.73	48,333,693.78	99,156,201.54	51,482,636.61
产品销售收入	1,304,297,753.48	1,154,800,249.39	1,417,384,389.31	1,255,136,724.72
自营施工收入			4,552,579.61	4,689,157.00
其他服务类收入	440,816,682.64	280,961,975.57	426,272,574.76	293,863,368.92
小计	11,567,217,391.62	10,185,106,910.15	12,182,450,766.81	10,243,840,291.09

注释48. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	198,205,522.30	171,140,647.89
折旧费	58,883,418.78	48,828,835.68
修理费	38,785,620.06	34,542,512.96
长期待摊费用摊销	5,919,715.71	4,047,749.86
劳务费	16,134,047.83	17,593,625.71
物业水电费	5,002,828.74	2,871,461.04
办公费	4,305,673.94	5,379,141.93
车辆使用费	3,626,433.59	3,096,992.68
无形资产摊销	3,492,759.94	3,278,388.00
运输费	3,055,431.62	1,503,353.38
广告宣传费	2,560,671.26	2,248,285.76
安全生产费	1,868,645.89	1,822,270.15
检测费	1,360,106.76	1,173,002.07
通讯费	1,218,717.42	410,346.40
手续费	526,090.10	1,192,783.79
中介机构服务费及咨询费	400,412.03	581,420.56
低值易耗品	319,948.62	400,473.44
保险费	293,574.08	293,421.61
租赁费	144,360.34	533,625.86
环保绿化	142,093.48	185,598.62
差旅费	72,224.01	95,719.32
业务招待费	11,652.00	10,548.00
党团活动费	2,455.00	
其他	6,913,885.57	19,528,004.96
合 计	353,246,289.07	320,758,209.67

注释49. 研发费用



项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	44,087,966.28	19,561,940.24
委托外部研发费用	8,182,554.04	7,287,958.25
折旧费	7,686,293.26	1,550,928.48
材料费	32,040,442.20	32,761,764.00
设计试验费	2,809,236.63	1,938,545.48
检验费	2,561,495.62	128,376.70
设备维修维护费	3,556,181.41	2,571,356.08
动力费用	389,321.54	14,821.20
无形资产摊销	22,276,950.20	18,842,295.18
中介机构服务费及咨询费	234,975.50	60,849.06
图书资料费	3,276,575.07	2,525,639.32
其他	1,834,379.42	3,680,701.87
合计	128,936,371.17	90,925,175.86

注释50. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	694,616,436.56	683,381,421.78
减：利息收入	223,379,784.06	101,096,932.43
手续费支出	3,266,032.95	5,156,632.57
汇兑损益	8,688,397.05	120,449.86
合计	483,191,082.50	587,561,571.78

注释51. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
30 座泵站及 2010 至 2020 管网移交	98,015,458.31	97,264,296.22
污水管网政府补助	29,639,413.30	
财政水价补贴收入	24,900,969.70	23,608,718.87
减免税收入	15,291,347.32	9,349,347.92
西向生态填埋场土地	12,374,252.28	12,374,252.28
运营经费	11,000,000.00	11,111,912.49
乐楠水厂政府补助款	10,963,800.00	11,140,000.00
水价调整差额补助	10,170,000.00	
第三水厂建设补助	7,276,547.01	7,276,547.01
文成县城乡饮用水设施改造提升工程	5,217,842.58	3,181,738.82
截污纳管	5,193,181.44	5,193,181.44
保水渔业包干工作经费	5,000,000.00	5,000,000.00
污水处理厂补助	4,606,154.52	4,404,695.48



项目	本期发生额	上期发生额
增值税即征即退	3,774,038.20	3,741,425.74
巨屿和珊溪片区污水处理厂及污水管网配套工程	3,483,403.27	2,777,153.27
工程补助款	3,456,645.60	6,317,107.95
税费退还减免	3,156,595.71	3,209,349.28
中央财政水利发展资金	3,010,000.00	
瑞安市新江南水厂工程补助款	2,975,996.38	
洞头区经营性亏损部分补助	2,852,200.00	8,327,688.75
温州市瓯海区农业农村局农饮水补助款	2,767,790.00	
设备运维补助	2,695,303.74	2,375,462.12
农饮水工程	1,892,399.97	2,430,788.63
灵溪管网款	1,866,666.67	1,866,666.72
中央专项资金-乐清市水利局	1,780,000.00	
2014 年度大岙镇污水管网二期工程第六批专项补助资金	1,496,658.41	1,330,606.19
龙湾区二改工程	1,257,115.64	105,984.48
村村通农村饮用水巩固提升工程财政补助	1,191,861.00	3,029,876.52
新四大水厂政府补助	1,155,353.04	1,155,353.04
污水厂一期提标改造工程补助	1,133,333.28	1,133,333.28
农饮水信息化工程递延收益摊销	1,125,000.00	
2023 年农村饮用水管护资金	990,000.00	
专项资金摊销-天然气输配工程项目补助	986,301.36	986,301.36
文成县南田、百丈漈、玉壶、珊溪镇三级支管网工程	970,966.82	1,400,000.00
文成县巨屿珊溪片 LNG 气化站及配套管网建设工程	960,593.22	
财政拨款-温州市水利局	923,131.15	
2015 年度巨屿和珊溪片区污水处理厂及污水管网配套工程	888,000.00	666,000.00
水产健康养殖和生态养殖基地智慧监管提升项目补助	800,000.00	
2024 年度摊销固定资产购置补贴	798,352.79	
瓯海区二改工程	794,277.93	145,918.44
农村供水运维项目补助		12,464,476.50
其他零星政府补助	59,587,392.89	74,760,325.80
合计	348,418,343.53	318,128,508.60

注释52. 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	233,063,991.39	155,389,165.93
债券投资在持有期间的投资收益	4,874,213.84	970,297.00
处置长期股权投资取得的投资收益	769,245.19	14,540,988.92



项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产、其他权益工具持有期间取得的投资收益	6,786,151.80	257,036.54
合计	245,493,602.22	171,157,488.39

注释53. 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	1,398,885.18	689,106.00
合计	1,398,885.18	689,106.00

注释54. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	-63,649,020.29	-38,386,959.11
合计	-63,649,020.29	-38,386,959.11

注释55. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-5,773,950.26	-10,540,178.98
合计	-5,773,950.26	-10,540,178.98

注释56. 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）	25,091,898.85	-1,157,278.01
合计	25,091,898.85	-1,157,278.01

注：资产处置损失以“-”号填列。

注释57. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
违约金、罚款收入	3,662,802.59	5,399,615.53
流动资产处置利得		1,820,853.28
无需支付款项	5,690,475.55	1,460,870.47
盘盈利得	6,138,313.41	1,166,166.40
职工工资退超发退回		917,665.94
非流动资产毁损报废利得	2,182,228.69	596,851.26
废品收入		517,695.86
赔偿款	84,018.21	192,793.28
与企业日常活动无关的政府补助		5,725,987.00



项目	本期发生额	上期发生额
其他	7,881,923.12	9,557,325.65
合计	25,639,761.57	27,355,824.67

注释58. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非常损失（民事范畴）	31,552,315.04	4,481,930.20
行政罚没、滞纳金支出（行政处罚）	1,260,703.53	7,379,970.42
对外捐赠支出	1,856,037.68	1,774,041.81
非流动资产毁损报废损失	153,958.91	436,291.68
盘亏损失	153,525.15	269,922.76
赞助支出		252,539.00
陶山四村水费历史遗留问题政策处理费		200,000.00
其他支出	1,215,813.93	5,878,372.42
合计	36,192,354.24	20,673,068.29

注释59. 所得税费用

（1）所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	180,438,398.53	241,007,666.77
递延所得税费用	-1,850,810.02	13,607,117.90
合计	178,587,588.51	254,614,784.67

注释60. 合并现金流量表

（1）按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

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	-573,794,336.77	-291,830,510.89
加：信用减值损失	63,649,020.29	38,386,959.11
资产减值准备	5,773,950.26	10,540,178.98
固定资产折旧、投资性房地产折旧或摊销	2,070,345,252.31	1,804,977,650.68
无形资产摊销	171,334,062.85	164,806,694.87
长期待摊费用摊销	107,414,876.24	96,214,882.01
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）		



补充资料	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-1,398,885.18	-689,106.00
财务费用（收益以“－”号填列）	694,616,436.56	683,381,421.78
投资损失（收益以“－”号填列）	-245,493,602.22	-171,157,488.39
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,192,415.28	-11,544,054.82
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	341,605.26	158,942.48
存货的减少（增加以“－”号填列）	-4,796,916,003.26	-4,602,172,512.36
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,032,272,289.01	-2,052,782,377.48
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,118,059,569.02	5,294,175,836.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,420,532,758.93	962,466,516.11
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,060,751,192.26	6,875,370,615.77
减：现金的期初余额	6,875,370,615.77	6,555,184,231.48
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	185,380,576.49	320,186,384.29

九、关联方及关联方交易

（1）本公司的控股股东及最终控制方情况

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

（2）本公司的子公司情况

本公司子公司情况见附注七、1

（3）其他关联方



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
浙江瓯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
温州市大数据运营有限公司	参股公司
温州臻玺置业有限公司	参股公司
温州润滨房地产开发有限公司	参股公司
温州润盛房地产开发有限公司	参股公司
苍南县合运新能源科技有限公司	参股公司
温州海纳人才创新创业投资合伙企业（有限合伙）	参股公司
温州银行股份有限公司	参股公司
温州保瑞置业有限公司	参股公司
温州大江南经贸有限公司	参股公司
永嘉县管道燃气经营有限公司	参股公司
瑞安新奥燃气有限公司	参股公司
瑞安新奥燃气发展有限公司	参股公司
平阳县天然气有限公司	参股公司
温州市环境发展有限公司	参股公司
浙江泰顺抽水蓄能有限公司	参股公司
罗美特（浙江）智能科技有限公司	参股公司
锐德（乐清）检测技术有限公司	参股公司
永嘉碧水源环境科技有限公司	参股公司
永嘉县乌牛溪牛角湾水电有限公司	参股公司
温州市星创环保有限公司	参股公司
温州市龙湾区城科浙石油综合能源销售有限公司	参股公司

十、或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

①温州市公用事业发展集团乐清水务有限公司根据乐清市人民政府（2019）123 号《乐清市人民政府专题会议纪要》以及 2021 年 12 月签订的《土地置换交接协议书》，于 2022 年 8 月取得置换资产（潘湖小学办公楼）的权属证书浙（2022）乐清市不动产权第 0029759 号，账面原值 1,604,209.87 元。但目前该权属证书已被乐清市自然资源和规划局注销。经一审判决后，温州市公用事业发展集团乐清水务有限公司已于 2024 年 11 月 11 日向温州市中级人民法院，就乐清市人民法院做出的（2024）浙 0382 行初 64 号判决提起行政上诉。



②温州市公用事业发展集团乐清水务有限公司向温州市博爱人力资源服务有限公司采购雨水清理、疏通等劳务承包业务，但双方对承包期间的 42 项清理工作的作业工作量存在争议。温州市公用事业发展集团乐清水务有限公司认可并已计提应付账款 1,534,455.41 元，温州市博爱人力资源服务有限公司按照工程量计算承包期间劳务承包款为 2,152,831.21 元，双方存在争议。温州市博爱人力资源服务有限公司于 2024 年 8 月 5 日就该 42 项清理工作的劳务承包款向乐清市人民法院提请诉讼，截止 2025 年 2 月 28 日暂未开庭。

③龙港市城东污水处理有限公司存在一起涉诉事项，系温州市成康建设工程有限公司诉龙港市城东污水处理有限公司建设工程施工合同纠纷。2024 年 10 月 31 日龙港市人民法院针对本案涉案工程造价进行鉴定，2025 年 1 月 10 日工程鉴定意见稿已出，原告主张的 5,875,420.00 元，但鉴定方鉴定意见造价为 4,503,393.00 元。由于鉴定机构资质问题，龙港市城东污水处理有限公司方已提交要求重新鉴定材料，后续尚未有结果。截止 2025 年 2 月 28 日本案还在审理中。

④根据温州市煤气总公司（温州市燃气集团有限公司前身）与浙江中燃华电能源有限公司（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集团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%，但温州市燃气集团有限公司与浙江中燃华电能源有限公司对该事项属于债权还是股权存在争议。2018 年 5 月 8 日，根据温州市公用事业发展集团有限公司《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），温州市燃气集团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，温州市燃气集团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集团有限公司应享有股权双方未进行协商。

2019 年 8 月 22 日，浙江中燃华电能源有限公司向温州市鹿城区人民法院提起诉讼，请求确认：一、浙江中燃华电能源有限公司自 2006 年 6 月 23 日至 2018 年温州市管道燃气有限公司被吸收合并前对温州市管道燃气有限公司占有 7.96% 的出资份额和投资权益；二、请求温州市燃气有限公司支付 2010 年至 2018 年期间的投资分红款人民币 193.24 万元，利息 74.01 万元。三、请求确认浙江中燃华电能源有限公司持有温州市燃气有限公司 7.96% 的股权。

2020 年 9 月 7 日，温州市鹿城区人民法院对上述诉讼事项作出判决：一、确认原告浙江中燃华电能源有限公司自 2006 年 6 月 23 日至 2010 年 3 月在温州市管道燃气有限公司占有 7.96% 股份，2010 年 10 月至 2018 年 12 月在温州市管道燃气有限公司占有 6.21% 股份；二、被告温州市燃气有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告浙江中燃华电能源有限公司 2010 年-2018 年期间温州市管道燃气有限公司的分红 165.64 万元；三、确认原告浙江中燃华电能源有限公司在被告温



州市燃气有限公司占有 9.41%的股份；四、驳回原告浙江中燃华电能源有限公司的其他诉讼请求。

2020 年 10 月 22 日，温州市燃气集团有限公司向温州市中级人民法院提起上诉。2021 年 10 月 20 日，温州市中级人民法院认为鹿城区人民法院在未进一步查明本案基本事实的情况下即作出一审判决，属于认定基本事实不清的情形，故裁定发回鹿城区人民法院重审。

2022 年 11 月 25 日，鹿城区人民法院认为国有股权转让必须按照程序报国有资产监督管理机构审核批准，即必须严格遵守国有股权转让的审批、评估、过户等环节的法定程序。《合股投资协议书》实际上是从煤气总公司手中收购国有股权。但该《合股投资协议书》因未经过国有股权转让的审批、评估等环节的法定程序，且之后也无法补办。故《合股投资协议书》属于未生效合同。浙江中油华电能源有限公司不能根据该协议取得拟转让的股权。因此，浙江中油华电能源有限公司基于该协议提出的诉讼请求，于法无据，并作出重审一审判决，驳回浙江中油华电能源有限公司的诉讼请求。

浙江中油华电能源有限公司不服重审一审判决，2022 年 12 月 8 日向温州市中级人民法院提起上诉，温州市中级人民法院审理并认为鹿城区人民法院认定涉案《合股投资协议书》未生效并无不当。浙江中油华电能源有限公司依据涉案《合股投资协议书》提出本案诉请依据不足，鹿城区人民法院未予支持并无不当。2023 年 7 月 24 日，温州市中级人民法院作出重审二审判决，驳回上诉，维持原判。

浙江中油华电能源有限公司不服判决，2023 年 9 月 28 日向浙江省高级人民法院申请再审，因原审生效判决认定事实清楚，适用法律正确，故浙江省高级人民法院认定中燃华电的再审申请不能成立，2024 年 1 月 25 日裁定驳回其再审申请。

2024 年 5 月 12 日，浙江中油华电能源有限公司再次向鹿城区人民法院提起诉讼，要求温州市燃气集团有限公司返还投资款 1470 万元并赔偿损失 34,157,476.00 元，并要求温州市公用事业发展集团有限公司对上述款项承担连带责任。

2024 年 8 月 27 日，浙江中油华电能源有限公司与温州市燃气集团有限公司于鹿城区人民法院出席庭前会议。双方主要围绕缔约过失责任的承担、预期可得利益损失的计算等争议焦点展开辩论。随后法官组织调解，双方均表示愿意调解结案，但调解金额无法达成一致。2024 年 9 月至 10 月，双方律师曾多次协商调解金额。

后期在双方律师能对调解金额协商一致的情况下，程序上，可以选择互相撤回法院起诉并且签订仲裁条款，将本案提交温州仲裁委员会仲裁。经与温州仲裁委员会沟通，温州仲裁委员会在了解本案涉及国资保护的背景下，原则上同意在双方选定仲裁员的情况下，对仲裁员加以引导，以作出符合双方协商一致金额的仲裁裁决。

目前，双方拟签订仲裁协议，各自撤回法院起诉，并由温州市燃气集团有限



公司向温州仲裁委员会申请仲裁，在双方共同选择仲裁员的情况下，以 3700 万元本息进行调解，之前支付的分红不予退还，仲裁费用由温州市燃气集团有限公司承担。因仲裁协议等仲裁程序一直未启动，浙江中油华电能源有限公司再次向鹿城区人民法院提起诉讼，目前尚未收到鹿城区人民法院的诉讼材料。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截止 2024 年 12 月 31 日，温州城发集团为下列单位贷款提供保证：

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	9,000.00	2024-3-15	2025-3-14
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	13,000.00	2024-3-28	2025-3-27
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	20,000.00	2024-2-26	2026-1-10
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	2024-9-19	2025-9-18
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	60.00	2024-7-19	2025-8-9
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	10,000.00	2024-4-28	2025-4-18
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	3,314.00	2024-7-1	2025-10-30
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	120.26	2024-7-17	2026-11-30
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	6,000.00	2024-3-15	2025-3-13
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	6,000.00	2024-3-15	2025-3-13
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	997.00	2024-1-29	2025-8-15
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	4,000.00	2024-6-18	2025-6-18
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	3,000.00	2024-6-24	2025-6-24
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	6,000.00	2024-7-19	2025-7-19
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	20,000.00	2023-4-18	2025-4-16
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	15,992.00	2019-1-7	2027-6-30
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	5,000.00	2024-9-5	2027-9-5
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	5,000.00	2024-10-16	2027-10-16
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	14,000.00	2024-11-25	2027-11-24
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	10,000.00	2024-2-4	2025-2-3



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
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	抵押担保	5,000.00	2024-2-4	2025-2-3
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	10,000.00	2024-1-12	2025-1-11
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	7,000.00	2024-12-30	2025-12-30
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	2,968.00	2023-12-21	2025-7-15
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	抵押担保	4,138.00	2023-12-21	2025-9-22
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保	1,820.00	2024-4-16	2025-4-10
温州市直房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司	最高额保证担保+抵押担保	15,000.00	2024-9-26	2025-9-26
温州市城市建设发展集团有限公司	温州瓯海科技产业发展集团有限公司 （曾用名：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司）	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	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
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市霓发矿业有限公司	最高额保证担保	7,396.30	2023-12-29	2026-12-3
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市霓发矿业有限公司	最高额保证担保	1,850.00	2024-1-31	2027-1-25
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	保证担保	10,000.00	2024-10-31	2025-10-28
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	最高额保证担保	10,000.00	2022-12-15	2025-12-14
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	最高额保证担保	20,000.00	2024-11-22	2025-5-22
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	最高额保证担保	10,000.00	2024-10-30	2025-4-30
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	最高额保证担保	20,000.00	2024-11-27	2025-5-25
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	保证担保	30,000.00	2023-1-19	2026-1-19
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	保证担保	10,000.00	2023-1-19	2026-1-19
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	保证担保	10,000.00	2023-3-3	2026-3-3
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	保证担保	25,000.00	2023-3-10	2026-3-10
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	最高额保证担保	5,000.00	2024-12-16	2025-12-10
温州市城市建设发展集团有限公司	温州市市政工程建设开发有限公司	最高额保证担保+保证担保	10,800.00	2023-9-22	2026-9-13
温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	苍南县旅游投资集团有限公司	保证担保	77,800.00	2020-7-28	2044-7-27
温州公用事业发展集团乐清水务有限公司	乐清市中心区发展有限公司	保证担保	45,500.00	2022-6-27	2032-6-27



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
温州公用事业发展集团泰顺水务有限公司	泰顺县城镇发展集团有限公司	保证担保	30,831.00	2021-6-25	2028-6-25
温州市公用事业发展集团有限公司	温州市建设集团有限公司	保证担保	25,000.00	2024-10-18	2025-4-17
温州市公用事业发展集团有限公司	温州市建设集团有限公司	保证担保	25,000.00	2024-1-10	2025-4-17
温州公用事业发展集团平阳水务有限公司	平阳县交通投资集团有限公司	保证担保	9,534.20	2021-10-19	2036-10-18
温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	苍南县旅游投资集团有限公司	保证担保	18,150.00	2022-11-14	2025-11-20
温州公用事业发展集团泰顺水务有限公司	泰顺县城镇发展集团有限公司	保证担保	8,587.94	2022-9-30	2042-9-30
温州公用事业发展集团泰顺水务有限公司	泰顺县南浦溪新农村建设投资有限公司	保证担保	4,450.00	2022-4-12	2036-12-31
温州公用事业发展集团泰顺水务有限公司	泰顺县城镇发展集团有限公司	保证担保	2,130.00	2022-9-2	2036-12-31
温州市公用事业发展集团有限公司	温州市洞头城市发展有限公司	保证担保	6,856.00	2022-8-15	2041-8-14
合计		-----	972,994.70	-----	-----

3. 或有负债预计产生的财务影响

根据本公司和温州市交通发展集团有限公司签订的协议：本公司向温州市交通发展集团有限公司出借 6.50 亿元；本公司负责向温州市交通发展集团有限公司提供融资担保，担保额度不超过 3.50 亿元，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司尚未签署担保协议，尚未履行协议约定的担保义务。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截止本财务报表批准报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、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。

十三、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款项	73,348,806,160.08	70,638,370,330.58
合计	73,348,806,160.08	70,638,370,330.58



（1）其他应收款项

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	4,000,000.00	0.01	4,000,000.00	100.00	-
按组合计提坏账准备的其他 应收账款：		-			-
信用风险组合	24,934,533.16	0.03	1,246,726.66	5.00	23,687,806.50
低信用风险组合	73,333,356,237.33	99.96	8,237,883.75	0.01	73,325,118,353.58
组合小计：	73,358,290,770.49	99.99	9,484,610.41	0.01	73,348,806,160.08
合计	73,362,290,770.49	100.00	13,484,610.41	0.02	73,348,806,160.08

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	4,000,000.00	0.01	4,000,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收账款：					
信用风险组合	59,599.03	0.00	2,979.95	5.00	56,619.08
低信用风险组合	70,638,313,711.50	99.99			70,638,313,711.50
组合小计：	70,638,373,310.53	99.99	2,979.95		70,638,370,330.58
合计	70,642,373,310.53	100.00	4,002,979.95	--	70,638,370,330.58

（2）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

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（%）
温州市公共建筑建设投资有限公司	往来款	19,129,134,050.91	1-5 年	26.08
温州滨江置地有限公司	往来款	12,414,296,283.60	1-5 年	16.93
温州市城市基础设施建设投资有限公司	往来款	6,046,630,669.56	1-5 年	8.24
温州市城乡建设投资有限公司	往来款	5,453,785,105.83	1-5 年	7.44



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（%）
温州市鹿城滨江城市建设开发有限公司	往来款	4,529,529,384.00	1-5 年	6.18
合计	—	47,573,375,493.90	—	64.86

注释2. 长期股权投资

（1）长期股权投资分类

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	20,916,884,629.01	287,307,829.65	9,471,387,215.73	11,732,805,242.93
对联营、合营公司投资		11,478,938.68		11,478,938.68
合计	20,916,884,629.01	298,786,768.33	9,471,387,215.73	11,744,284,181.61

（2）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	25,454,052.60		25,454,052.60	0.00
温州市市政工程建设开发有限公司	160,651,221.12	100	160,651,221.12		160,651,221.12	0.00
浙江浙南人才发展集团有限公司	155,000,000.00	100	155,000,000.00		155,000,000.00	0.00
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
温州市城市建设投资有限公司	437,836,645.56	100	437,836,645.56		437,836,645.56	0.00
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	0.00
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		1,505,226,961.64	6,417,020,204.86
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	0.00
温州市公用事业发展集团有限公司	4,760,670,387.82	38.51	4,760,670,387.82		-	4,760,670,387.82
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	0.00
温州市直房地产开发有限公司	243,067,923.30	100		243,067,923.30	243,067,923.30	0.00
温州市强城城市服务有限公司	44,239,906.35	100		44,239,906.35	44,239,906.35	0.00
温州海纳人才创新创业投资合伙企业（有限合伙）	11,478,938.68	9		11,478,938.68	-	11,478,938.68
合计	—	—	20,916,884,629.01	298,786,768.33	9,471,387,215.73	11,744,284,181.61



注释3. 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	38,444,771.56	36,522,532.98	1,178,498,531.24	762,928,587.54
其他业务收入	35,925,823.26	75,402,364.07	36,550,045.90	75,317,055.20
合计	74,370,594.82	111,924,897.05	1,215,048,577.14	838,245,642.74

十四、财务报表的批准

本财务报表于 2025 年 4 月 21 日由董事会通过及批准发布。

温州市城市建设发展集团有限公司

二〇二五年四月二十一日





营业执照

(副本(4-1))

统一社会信用代码

911101050805090096



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 2371 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 10 月 22 日

执行事务合伙人 黄锦辉

主要经营场所

北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

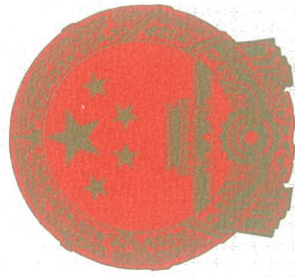
经营范围

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。)

登记机关



2025 年 03 月 17 日



会计师事务所 执业证书

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 周乐
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1992-07-26
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
Working unit
身份证号码 421087199207262128
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.

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: 110101481071
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs in Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 04 月 12 日
Date of Issuance

周乐 110101481071

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: 110101481071
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs in Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 04 月 12 日
Date of Issuance

周乐 110101481071

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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.

周乐 110101481071

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 胡鹏飞
Full name 男
性别 男
Sex 1990-02-14
出生日期 大信会计师事务所(特殊普通合
Date of birth 伙)湖北分所
工作单位 420581199002440814
Working unit (广西)
身份证号码
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

证书编号:
No. of Certificate 110101410419

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

发证日期:
Date of Issuance 2023年11月27日



2018年已通过

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.





胡鹏飞 110101410419

注册会计帅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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

注册会计师协会
CPAs

大信会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
(特普普通合伙)湖北分所

2023年11月29日