



合并资产负债表
2025年6月30日

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动资产：			
货币资金	注释1	10,613,492,691.36	7,489,290,565.63
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		5,354,353.62	5,354,353.62
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		9,299,466.49	8,489,018.12
应收账款		3,632,839,576.96	3,244,671,291.85
应收款项融资			
预付款项		2,810,033,281.96	2,347,282,374.09
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2	33,457,622,383.04	32,471,796,148.36
其中：应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释3	76,827,372,744.52	75,881,001,244.48
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产		640,926,211.23	284,614,173.22
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		1,210,861,213.25	1,174,068,669.72
流动资产合计		129,207,801,922.43	122,906,567,839.09
非流动资产：		—	—
发放贷款及垫款			
债权投资		336,000,000.00	336,000,000.00
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		920,683,109.71	921,128,822.57
长期股权投资		6,292,243,646.79	6,217,451,556.29
其他权益工具投资		36,372,494.23	36,372,494.23
其他非流动金融资产		5,800,000.00	5,800,000.00
投资性房地产	注释4	12,248,642,259.41	11,847,953,772.67
固定资产	注释5	27,907,680,176.62	27,721,970,231.71
在建工程	注释6	27,586,676,272.92	25,701,306,430.64
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		482,633.87	1,716,866.65
无形资产		4,952,875,169.87	5,062,613,580.84
开发支出			
商誉		15,110,583.92	15,110,583.92
长期待摊费用		357,871,462.47	393,184,578.00
递延所得税资产		93,926,761.70	83,030,459.45
其他非流动资产	注释7	4,687,923,441.39	4,626,914,903.93
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		85,442,288,012.90	82,970,554,280.90
资产总计		214,650,089,935.33	205,877,122,119.99



合并资产负债表(续)

2025年6月30日

编制单位:温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位:人民币元

项 目		期末金额	期初金额
流动负债:			
短期借款	注释8	13,505,910,309.95	7,936,852,947.72
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		1,877,281,286.21	1,415,112,709.82
应付账款		4,110,393,464.54	4,386,464,229.79
预收款项	注释9	52,810,310.52	53,024,218.36
合同负债		2,950,651,049.19	3,168,929,484.98
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		100,150,792.90	233,254,140.70
应交税费		542,507,723.26	585,693,158.97
其他应付款	注释10	23,437,635,325.66	22,564,201,239.43
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11	15,065,764,544.96	12,573,469,320.29
其他流动负债	注释12	115,037,828.35	139,963,672.46
流动负债合计		61,758,142,635.54	53,056,965,122.52
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	注释13	44,774,511,897.21	46,531,023,542.91
应付债券	注释14	12,300,891,755.66	12,906,433,358.40
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		908,960.06	521,918.29
长期应付款		24,673,573,363.57	24,222,063,682.69
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释15	11,596,967.66	38,193,156.48
递延收益		2,848,293,481.08	2,915,528,876.48
递延所得税负债		3,511,381.89	1,122,482.06
其他非流动负债		1,403,813,631.10	1,372,834,688.76
其中:特准储备基金			
非流动负债合计		86,017,101,438.23	87,987,721,706.07
负 债 合 计		147,775,244,073.77	141,044,686,828.59
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	注释16	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	注释17	3,700,000,000.00	3,700,000,000.00
其中:优先股			
永续债		3,700,000,000.00	3,700,000,000.00
资本公积	注释18	42,221,131,979.70	40,460,130,010.60
减:库存股			
其他综合收益		10,121,414.48	
其中:外币报表折算差额			
专项储备		11,624,059.05	9,378,416.21
盈余公积	注释19	442,807,533.65	468,742,195.72
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		3,177,867,558.42	3,234,132,725.29
归属于母公司所有者权益合计		57,563,552,545.30	55,872,383,347.82
少数股东权益		9,311,293,316.26	8,960,051,943.58
所有者权益(或股东权益)合计		66,874,845,861.56	64,832,435,291.40
负债和所有者权益(或股东权益)总计		214,650,089,935.33	205,877,122,119.99

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署:

单位负责人:

董庆标印

主管会计工作负责人:

王健印

会计机构负责人:

吴展鹏印



合并利润表

2025年1-6月

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入	5,505,449,618.07	5,712,693,544.37
其中：营业收入	5,505,449,618.07	5,712,693,544.37
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	5,911,087,810.59	6,426,025,274.02
其中：营业成本	4,628,582,344.54	5,019,098,143.44
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	207,569,226.50	329,676,073.65
销售费用	197,846,172.10	199,227,569.15
管理费用	550,827,923.85	577,731,533.58
研发费用	67,201,200.84	67,112,202.16
财务费用	259,060,942.76	233,179,752.04
其中：利息费用	282,496,981.20	237,229,920.14
利息收入	25,389,762.65	5,955,890.23
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	124,535,043.98	156,955,979.15
投资收益（损失以“-”号填列）	107,515,490.55	4,959,405.55
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）	-1,761,331.00	-33,979,736.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）	14,098.33	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,334,386.56	2,455,651.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-173,000,504.10	-582,940,430.00
加：营业外收入	15,575,924.36	10,341,009.06
其中：政府补助		
减：营业外支出	1,258,330.76	2,490,738.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-158,682,910.50	-575,090,159.09
减：所得税费用	70,343,799.15	74,333,577.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-229,026,709.65	-649,423,736.18
（一）按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	-76,171,883.83	-481,832,218.17
少数股东损益	-152,854,825.82	-167,591,518.01
（二）按经营持续性分类		
持续经营净利润	-229,026,709.65	-649,423,736.18
终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额	10,121,414.48	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	10,121,414.48	-
（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	10,121,414.48	-
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	-218,905,295.17	-649,423,736.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	-66,050,469.35	-481,832,218.17
归属于少数股东的综合收益总额	-152,854,825.82	-167,591,518.01

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



合并现金流量表
2025年1-6月

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,095,914,254.27	5,524,588,275.88
收到的税费返还	4,968,061.82	84,616,766.27
收到其他与经营活动有关的现金	8,655,690,239.86	9,698,675,667.46
经营活动现金流入小计	14,756,572,555.95	15,307,880,709.61
购买商品、接受劳务支付的现金	4,734,317,940.55	5,009,361,587.69
支付给职工以及为职工支付的现金	975,982,595.95	968,496,352.32
支付的各项税费	735,541,553.84	1,071,914,763.23
支付其他与经营活动有关的现金	7,121,221,049.17	9,961,105,046.07
经营活动现金流出小计	13,567,063,139.51	17,010,877,749.31
经营活动产生的现金流量净额	1,189,509,416.44	-1,702,997,039.70
二、投资活动产生的现金流量：	—	—
收回投资收到的现金	49,742,067.60	-
取得投资收益收到的现金	154,118.22	4,959,405.55
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	1,152,439.13	3,653,582.42
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	20,331,739.03	95,796,992.69
投资活动现金流入小计	71,380,363.98	104,409,980.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,002,181,704.99	1,812,871,362.10
投资支付的现金	16,632,500.00	7,571,270.00
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	10,029,430.41	133,035,279.87
投资活动现金流出小计	3,028,843,635.40	1,953,477,911.97
投资活动产生的现金流量净额	-2,957,463,271.42	-1,849,067,931.31
三、筹资活动产生的现金流量：	—	—
吸收投资收到的现金	700,000,000.00	17,160,000.00
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	22,739,578,036.12	21,906,985,710.72
收到其他与筹资活动有关的现金	647,878,164.65	529,604,117.76
筹资活动现金流入小计	24,087,456,200.77	22,453,749,828.48
偿还债务所支付的现金	17,219,673,887.62	16,610,850,496.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,395,460,850.60	1,376,280,617.31
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	580,165,481.84	452,855,971.86
筹资活动现金流出小计	19,195,300,220.06	18,439,987,085.65
筹资活动产生的现金流量净额	4,892,155,980.71	4,013,762,742.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,124,202,125.73	461,697,771.82
加：期初现金及现金等价物余额	7,060,751,192.26	6,835,926,450.87
六、期末现金及现金等价物余额	10,184,953,317.99	7,297,624,222.69

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
印

主管会计工作负责人：

王健
印

会计机构负责人：

吴展鹏
印

母公司资产负债表

2025年6月30日

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末金额	期初金额
流动资产：		
货币资金	5,004,921,195.69	3,136,072,735.57
结算备付金		
拆出资金		
330 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	16,650,018.50	14,680,418.03
应收款项融资		
预付款项	3,340,792.48	4,082,722.67
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	78,018,479,770.42	73,348,806,160.08
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	83,043,391,777.09	76,503,642,036.35
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
债权投资	36,000,000.00	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	11,732,805,242.93	11,744,284,181.61
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,096,478,500.00	2,355,825,120.66
固定资产	10,702,943.93	10,253,055.14
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,318,758.09	4,237,041.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,317.81	72,117.81
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	13,880,315,762.76	14,150,671,517.19
资产总计	96,923,707,539.85	90,654,313,553.54

标董
印庆

王健

展吴
印鹏

母公司资产负债表(续)

2025年6月30日

编制单位: 温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	期末金额	期初金额
流动负债:		
短期借款	8,000,000,000.00	4,390,900,000.00
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	-	-
预收款项	3,333.72	36,161.97
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	9,864,236.66	9,562,416.90
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	2,019,812.06	16,232,633.34
其中: 应交税金		
其他应付款	6,757,206,310.09	5,870,885,460.26
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	8,191,602,134.27	4,012,172,134.27
其他流动负债		
流动负债合计	22,960,695,826.80	14,299,588,906.74
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	12,318,880,000.00	12,893,960,000.00
应付债券	5,651,870,755.64	7,141,870,755.64
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		
长期应付款	18,040,094,234.90	18,040,094,234.90
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	36,010,844,990.54	38,075,924,990.54
负 债 合 计	58,971,540,817.34	52,375,513,797.28
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	23,845,872,965.06
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	442,807,533.65	468,742,195.72
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	3,993,486,223.80	4,294,184,595.48
归属于母公司所有者权益合计	37,952,166,722.51	38,278,799,756.26
少数股东权益		
所有者权益(或股东权益)合计	37,952,166,722.51	38,278,799,756.26
负债和所有者权益(或股东权益)总计	96,923,707,539.85	90,654,313,553.54

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
2025年1-6月

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入	15,871,089.91	15,413,043.60
其中：营业收入	15,871,089.91	15,413,043.60
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	83,165,935.58	75,884,165.83
其中：营业成本	181,055.64	37,656,831.27
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	2,796,461.54	2,317,522.77
销售费用		
管理费用	79,794,311.15	36,530,956.22
研发费用		
财务费用	394,107.25	-621,144.43
其他		
加：其他收益	17,160.49	24,201.31
投资收益（损失以“-”号填列）	23,159.73	46,901,522.31
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）		-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	703,360.07	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-66,551,165.38	-13,545,398.61
加：营业外收入	-	2,522.00
其中：政府补助		
减：营业外支出	735,247.71	303,215.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-67,286,413.09	-13,846,091.69
减：所得税费用		-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-67,286,413.09	-13,846,091.69
持续经营净利润	-67,286,413.09	-13,846,091.69
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	-67,286,413.09	-13,846,091.69

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：





母公司现金流量表

2025年1-6月

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,088,933,457.11	17,342,577,706.89
经营活动现金流入小计	17,088,933,457.11	17,342,577,706.89
购买商品、接受劳务支付的现金		38,520,704.22
支付给职工以及为职工支付的现金	21,793,355.49	22,905,045.31
支付的各项税费	19,760,262.48	20,747,427.79
支付其他与经营活动有关的现金	20,212,249,021.87	24,174,145,344.05
经营活动现金流出小计	20,253,802,639.84	24,256,318,521.37
经营活动产生的现金流量净额	-3,164,869,182.73	-6,913,740,814.68
二、投资活动产生的现金流量：	—	—
收回投资收到的现金	11,502,098.41	
取得投资收益收到的现金		46,901,522.31
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		
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	11,502,098.41	46,901,522.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,466,105.44	1,076,782.16
投资支付的现金		
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	1,466,105.44	1,076,782.16
投资活动产生的现金流量净额	10,035,992.97	45,824,740.15
三、筹资活动产生的现金流量：	—	—
吸收投资收到的现金		
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	14,196,000,000.00	13,011,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	14,196,000,000.00	13,011,000,000.00
偿还债务所支付的现金	8,472,550,000.00	5,638,620,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	674,176,350.12	755,013,634.37
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	25,592,000.00	
筹资活动现金流出小计	9,172,318,350.12	6,393,633,634.37
筹资活动产生的现金流量净额	5,023,681,649.88	6,617,366,365.63
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	1,868,848,460.12	-250,549,708.90
加：期初现金及现金等价物余额	2,886,072,735.57	4,420,238,308.17
六、期末现金及现金等价物余额	4,754,921,195.69	4,169,688,599.27

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：

温州市城市建设发展集团有限公司

财务报表附注

2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司概况

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

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

2010 年, 根据温州市委办《关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》(温委办发[2010]120 号)和温州市府办《关于印发温州市国有企业整合重组工作领导小组会议纪要的通知》(温政办[2010]147 号)等文件精神, 温州市国资委以《关于温州市房地产开发总公司等企业国有产权无偿划转的通知》(温国资委[2010]269 号), 温州市财政局以《关于温州市旧城房地产开发有限公司等九家企业国有产权无偿划转的请示》(温财建[2010]733 号)向温州市

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

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

2012 年，根据温州市委办公室《关于印发〈温州市名城建设投资集团有限公司与温州市名城建设管理办公室合署办公组建方案〉的通知》（温委办发[2012]61 号），温州市政府同意无偿划转温州市城市建设投资集团有限公司下属子公司温州市名城建设投资有限公司，组建名城集团。根据《关于温州市名城建设开发有限公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委[2012]194 号）、《关于温州市城市物业管理服务有限公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委[2012]195 号）、《关于温州市旧城改建实业公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委[2012]196 号）和《关于温州市安居房开发有限公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委[2012]197 号），温州市国资委批复同意将温州市城市建设投资集团有限公司下属子公司温州市安居房开发有限公司、温州市名城建设开发有限公司（原温州房地产联合开发有限公司）、温州市城市物业管理服务有限公司（原温州市旧城改建物业管理有限公司）和温州市旧城改建实业公司国有股权无偿划转至名城集团。同时，根据《关于温州市城市建设投资有限公司国有股权无偿划入温州市城市建设投资集团有限公司有关事项的批复》（温国资委[2012]46 号），温州市国资委批复同意将温州市城市建设投资有限公司国有股权无偿划给本公司。根据《关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》（温委办发[2010]120 号）和《关于印发〈温州市城市建设投资集团有限公司主要职责内设机构和员工编制规定（试行）〉的通知》（温委办[2011]10 号）的文件精神，公司于 2012 年 6 月出资 4,000 万元设立了温州市城建资产经营管理有限公司。

2013 年，根据温州市城市建设投资集团有限公司董事会决议（温城董议[2013]2 号）文件，同意将温州市房地产开发总公司国有产权无偿划转给温州市公共建筑建设投资有限公司；将温州市瓯海大道建设开发有限公司国有产权无偿划转给温州市城市基础设施建设投资有限公司；将温

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

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

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

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

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

温州城发集团承担温州市城市道路、基础设施、园林绿化景观、保障性安居工程投资建设，以及城市改造、城郊“新农村”改造与历史文化街区维护、房地产开发与物业管理等城市建设和维护。公司的主要职能为：受温州市政府、温州市国资委委托，筹措、管理和使用城建资金；按照温州市政府批准的城建项目计划，进行项目投资、合资或合作，参与城建项目投资、管理和开发经营；变过去市政设施无偿为有偿投入、有偿使用、有偿服务。温州城发集团的组建有利于城建领域国有资产所有权与经营权分离，逐步形成自筹、自借、自用、自还的良性发展机制；有利于走集约投入、集约建设、集约经营、集约发展的路子，对温州加快“三生融合”的现代化国际化大都市的建设步伐意义重大。

上述已经温州市工商行政管理局批准，变更后情况如下

统一社会信用代码：913303006952733462

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

法人代表：董庆标

注册资本： 80 亿元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

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

2、合并财务报表范围

子公司全称	子公司类型	企业层级	注册地	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	基础设施工程建设及投资；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	控股	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	12,983,708,043.00	39.42	39.42	91330300145037111R
温州市名城建设投资集团有限公司	控股	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	81.00	81.00	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	杨竑	人力资源服务	500,000,000.00	100.00	100.00	91330300MA2L4DHH42
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	浙江省温州市鹿城区府东路宏国大厦 601 室	董桦桦	建设工程施工	15,000,000.00	100.00	100.00	9133030072001251XL
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松台街道松台大厦 B 幢 609 室	陈希	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	浙江省温州市瓯海区南浦路南塘住宅区一组团 1 幢 601 室	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	91330303MAC0A9 K80Y
温州市城乡建设投资有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区府东路宏国大厦 802 室	郑益树	房地产开发	30,000,000.00	100.00	100.00	9133030072363754 XD
温州市宏国房地产开发有限公司	全资	三级	浙江省温州市垟儿路 91 号	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
温州市环保科技有限公司	全资	三级	浙江省温州高新技术产业开发区玉苍西路 1 号三层	翁献明	资源再生利用技术研发；固体废物治理；环境污染治理等	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	燃气经营；燃气燃烧器具安装、维修等	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	浙江省温州市瓯海区南白象街道瓯越大道 1990 号	韩包强	水资源管理；市政设施管理等	81,000,000.00	100.00	100.00	91330300MA295W JM4K
温州公用事业发展集团永嘉水务有限公司	全资	三级	永嘉县上塘镇县前路供水大楼	陈晓友	自来水生产与供应；天然水收集与分配；建设工程施工；建设工程设计	150,000,000.00	100.00	100.00	9133032469826781 4M
永嘉县管道燃气经营有限公司	控股	三级	浙江省永嘉县三江街道芦田社区	胡崇武	管道燃气、分布式能源、汽车加气、燃气器具的供应与销售	30,000,000.00	56.00	56.00	9133032433698853 4L
温州市安居房屋征收事务有限公司	全资	三级	浙江省温州市鹿城区龙泉巷瑞霞公寓 4 幢 1401 室	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	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	房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工	640,000,000.00	100.00	100.00	9133030014504377 33

二、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
货币资金	10,613,492,691.36	7,489,290,565.63
合计	10,613,492,691.36	7,489,290,565.63

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	33,457,622,383.04	32,471,796,148.36
合计	33,457,622,383.04	32,471,796,148.36

3、存货

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	76,838,259,968.25	10,887,223.73	76,827,372,744.52

续：

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	75,891,888,468.21	10,887,223.73	75,881,001,244.48

4、投资性房地产

项目	期末余额	期初余额
投资性房地产	12,248,642,259.41	11,847,953,772.67
合计	12,248,642,259.41	11,847,953,772.67

5、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	27,934,220,735.85	27,695,429,672.48
固定资产清理	26,540,559.23	26,540,559.23
合计	27,907,680,176.62	27,721,970,231.71

6、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	27,586,676,272.92	25,701,306,430.64
合计	27,586,676,272.92	25,701,306,430.64

7、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
其他非流动资产	4,687,923,441.39	4,626,914,903.93
合计	4,687,923,441.39	4,626,914,903.93

8、短期借款

项目	期末余额	期初余额
短期借款	13,505,910,309.95	7,936,852,947.72

9、预收账款

项 目	期末余额	期初余额
预收工程款、购房款等	52,810,310.52	53,024,218.36
合计	52,810,310.52	53,024,218.36

10、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	23,437,635,325.66	22,564,201,239.43
合计	23,437,635,325.66	22,564,201,239.43

11、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的非流动负债	15,065,764,544.96	12,573,469,320.29
合计	15,065,764,544.96	12,573,469,320.29

12、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	115,037,828.35	139,963,672.46
合计	115,037,828.35	139,963,672.46

13、长期借款

项目	期末余额	期初余额
长期借款	44,774,511,897.21	46,531,023,542.91
合计	44,774,511,897.21	46,531,023,542.91

14、应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券	12,300,891,755.66	12,906,433,358.40
合计	12,300,891,755.66	12,906,433,358.40

15、预计负债

项目	期末余额	期初余额
预计负债	11,596,967.66	38,193,156.48
合计	11,596,967.66	38,193,156.48

16、实收资本

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

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

17、其他权益工具

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	3,700,000,000.00			3,700,000,000.00
合计	3,700,000,000.00			3,700,000,000.00

18、资本公积

项目	期末余额	期初余额
其他资本公积	42,221,131,979.70	40,460,130,010.60
合计	42,221,131,979.70	40,460,130,010.60

19、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	467,708,137.89		25,934,662.07	441,773,475.82
企业发展基金	1,034,057.83			1,034,057.83
合计	468,742,195.72		25,934,662.07	442,807,533.65

20、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上年同期金额	
	收入	成本	收入	成本
营业业务	5,505,449,618.07	4,628,582,344.54	5,712,693,544.37	5,019,098,143.44
合计	5,505,449,618.07	4,628,582,344.54	5,712,693,544.37	5,019,098,143.44

温州市城市建设发展集团有限公司

二〇二五年八月十四日