



金华市金东城市建设投资集团有限公司

审计报告

立信中联审字[2024]D-1022 号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：津24LMYRFZMX



目 录

一、 审计报告	1—3
二、 财务报表	
1、 合并资产负债表、母公司资产负债表	1—4
2、 合并利润表、母公司利润表	5—6
3、 合并现金流量表、母公司现金流量表	7—8
4、 合并股东权益变动表、母公司股东权益变动表	9—12
5、 财务报表附注	1—73





立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

立信中联审字[2024]D-1022 号

金华市金东城市建设投资集团有限公司股东：

一、审计意见

我们审计了金华市金东城市建设投资集团有限公司（以下简称金东城投）的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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，公允反映了金东城投 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于金东城投，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

金东城投管理层（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，管理层负责评估金东城投的持续经营能力，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金东城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金东城投的财务报告过程。

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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能导致对金东城投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金东城投不能持续经营。

(5) 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。

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

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

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国天津市

2024 年 4 月 25 日



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：金华市金东城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	629,465,734.96	759,671,627.20
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、（二）	19,582,691.09	
应收账款	五、（三）	36,555,133.85	41,852,734.68
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	3,805,566.94	3,078,539.35
其他应收款	五、（五）	886,076,289.34	632,075,320.87
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（六）	25,335,582,570.96	19,172,370,779.08
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	五、（七）	240,284,119.72	117,325,758.46
流动资产合计		27,151,352,106.86	20,726,374,759.64
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（八）	294,085,057.29	267,472,134.68
其他权益工具投资	五、（九）	526,500,000.00	866,500,000.00
其他非流动金融资产	五、（十）	40,174,824.70	40,174,824.70
投资性房地产	五、（十一）	375,925,384.97	328,263,007.81
固定资产	五、（十二）	45,730,088.48	9,863,586.23
在建工程	五、（十三）	-	45,473,461.14
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十四）	4,076,924.39	320,000.00
无形资产	五、（十五）	353,071,396.76	373,545,589.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十六）	350,932.34	267,280.95
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产	五、（十七）	204,999,485.78	233,685,269.76
非流动资产合计		1,844,914,094.71	2,165,565,154.27
资产总计		28,996,266,201.57	22,891,939,913.91



合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：金华市金东城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

流动资产：		期末余额	上年年末余额
货币资金	五、（十八）	1,916,274,402.77	1,921,791,243.06
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、（十九）	158,486,010.88	11,078,908.01
应收账款	五、（二十）	110,377,287.95	51,820,640.98
预收款项目	五、（二十一）	5,457,523.48	4,323,292.37
合同负债	五、（二十二）	627,391,830.63	1,009,747,079.49
应付职工薪酬	五、（二十三）	7,318,095.06	5,183,182.58
应交税费	五、（二十四）	28,677,745.62	19,420,144.73
其他应付款	五、（二十五）	626,504,184.13	651,742,055.98
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十六）	2,005,255,315.30	1,366,198,447.82
其他流动负债	五、（二十七）	1,505,833.15	1,647,101.97
流动负债合计		5,487,248,228.97	5,042,952,096.99
非流动负债：			
长期借款	五、（二十八）	10,674,630,445.00	5,446,000,000.00
应付债券	五、（二十九）	2,614,467,148.28	3,604,368,141.36
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（三十）	2,612,072.53	-
长期应付款	五、（三十一）	1,683,020,682.02	824,822,862.32
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,974,730,347.83	9,875,191,003.68
负债合计		20,461,978,576.80	14,918,143,100.67
所有者权益：			
实收资本	五、（三十二）	140,000,000.00	135,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十三）	6,565,336,287.16	6,158,336,287.16
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（三十四）	186,829,336.15	171,199,810.22
未分配利润	五、（三十五）	1,642,122,001.46	1,509,260,715.80
归属于母公司所有者权益合计		8,534,287,624.77	7,973,796,813.24
少数股东权益			
所有者权益合计		8,534,287,624.77	7,973,796,813.24
负债和所有者权益总计		28,996,266,201.57	22,891,939,913.91

法定代表人：

（签字）

主管会计工作负责人：

（签字）

会计机构负责人：

（签字）



资产负债表

2023年12月31日

编制单位：金华市金东城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		157,162,759.57	254,529,971.14
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		10,006,357.45	
应收账款	十二、（一）	7,183,822.15	6,258,420.12
应收款项融资			
预付款项		1,531,683.92	1,360,065.67
其他应收款	十二、（二）	5,773,738,737.70	3,830,757,069.33
其中：应收利息			
应收股利			
存货		9,269,968,443.56	8,111,693,189.09
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		144,146,083.14	64,569,232.74
流动资产合计		15,363,737,887.49	12,269,167,948.09
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	1,141,039,883.95	1,131,994,241.70
其他权益工具投资		526,500,000.00	866,500,000.00
其他非流动金融资产		39,998,700.00	39,998,700.00
投资性房地产		268,334,719.48	281,934,344.93
固定资产		1,106,979.14	1,426,850.16
在建工程			22,244,850.50
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		351,727,565.26	372,187,752.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,328,707,847.83	2,716,286,740.25
资产总计		17,692,445,735.32	14,985,454,688.34



资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：金华市金东城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

流动负债：	附注	期末余额	上年年末余额
短期借款		851,283,333.33	730,690,555.56
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		41,325,888.28	11,078,908.01
应付账款		38,563,030.57	30,753,056.85
预收款项		1,989,015.00	2,773,144.94
合同负债		16,513,761.47	17,064,220.18
应付职工薪酬		1,831,578.29	691,258.52
应交税费		23,481,941.98	16,549,488.71
其他应付款		4,176,649,200.25	2,224,801,881.72
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,524,138,029.35	1,050,180,271.68
其他流动负债		1,486,238.53	1,535,779.82
流动负债合计		6,677,262,017.05	4,086,118,565.99
非流动负债：			
长期借款		2,055,272,612.00	1,570,000,000.00
应付债券		2,614,467,148.28	3,604,368,141.36
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		692,099,680.00	437,918,962.32
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,361,839,440.28	5,612,287,103.68
负债合计		12,039,101,457.33	9,698,405,669.67
所有者权益：			
实收资本		140,000,000.00	135,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,645,750,916.36	3,440,750,916.36
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		186,829,336.15	171,199,810.22
未分配利润		1,680,764,025.48	1,540,098,292.09
所有者权益合计		5,653,344,277.99	5,287,049,018.67
负债和所有者权益总计		17,692,445,735.32	14,985,454,688.34

法定代表人：

邵俊中

主管会计工作负责人：

刘飞

会计机构负责人：

舒畅



合并利润表

2023年度

编制单位：金华市金东城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

或附注	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		835,060,969.91	631,605,156.98
其中：营业收入	五、（三十六）	835,060,969.91	631,605,156.98
二、营业总成本		688,207,791.91	480,816,179.02
其中：营业成本	五、（三十六）	612,982,148.59	357,672,358.16
税金及附加	五、（三十七）	7,273,360.62	2,982,618.67
销售费用		1,791,899.13	116,281.37
管理费用		33,670,462.52	18,102,490.85
研发费用		1,324,143.23	-
财务费用	五、（三十八）	1,162,777.85	1,812,656.67
其中：利息费用		1,719,197.81	2,051,479.07
利息收入		636,629.54	523,008.38
加：其他收益	五、（三十九）	1,544,125.02	2,483,882.43
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（四十）	2,970,037.61	32,213,773.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,112,922.61	32,213,773.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十一）	-2,180,783.55	4,319,380.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（四十二）	-21,518.58	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		146,162,008.17	192,775,761.29
加：营业外收入	五、（四十三）	32,728.41	1,197,712.50
减：营业外支出	五、（四十四）	292,091.53	1,676,065.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		146,902,655.35	192,297,410.97
减：所得税费用	五、（四十五）	411,813.82	295,519.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		146,490,841.53	192,001,921.28
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		146,490,841.53	192,001,921.28
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		146,490,841.53	192,001,921.28
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司股东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		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
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		146,490,841.53	192,001,921.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		146,490,841.53	192,001,921.28
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

邵俊平

刘飞

舒怡



利润表

2023年度

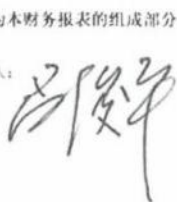
编制单位：金华市金东城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、（四）	534,898,339.68	391,229,708.79
减：营业成本	十二、（四）	359,883,893.80	216,565,612.68
税金及附加		5,924,438.93	1,462,317.59
销售费用		1,612,979.08	
管理费用		11,719,868.64	10,392,713.82
研发费用			
财务费用		8,208.66	91,133.88
其中：利息费用			
利息收入		1,765.38	2,766.96
加：其他收益		10,518.30	1,045,131.12
投资收益（损失以“-”号填列）		2,802,757.25	31,683,252.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,539,136.49	-1,317,080.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-500,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		156,523,089.63	194,129,233.24
加：营业外收入			695,000.20
减：营业外支出		227,830.31	1,551,368.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		156,295,259.32	193,272,865.34
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		156,295,259.32	193,272,865.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		156,295,259.32	193,272,865.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		156,295,259.32	193,272,865.34

所附附注为本财务报表的组成部分

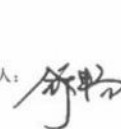
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




合并现金流量表

2023年度

编制单位：金华市金东城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		457,264,606.35	736,573,613.87
收到的税费返还		-	29,112,678.69
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十六）	7,372,505,191.61	3,681,861,280.12
经营活动现金流入小计		7,829,769,797.99	4,450,568,582.68
购买商品、接受劳务支付的现金		5,755,606,137.03	1,446,073,051.25
支付给职工以及为职工支付的现金		212,001,506.01	155,158,791.12
支付的各项税费		11,083,808.39	2,822,248.10
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十六）	8,011,247,021.91	3,623,623,871.14
经营活动现金流出小计		13,989,941,473.44	8,227,977,967.61
经营活动产生的现金流量净额		-6,160,171,675.45	-3,777,397,384.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		310,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		857,115.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		162,328.61	8,644.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		311,019,443.61	8,644.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,397,181.59	8,772,983.50
投资支付的现金		21,500,000.00	85,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五、（四十六）	-	63,457,045.00
投资活动现金流出小计		51,897,181.59	157,230,008.50
投资活动产生的现金流量净额		259,122,262.02	-148,585,364.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,000,000.00	5,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金		8,514,852,513.31	4,915,000,000.00
发行债券收到的现金		-	1,443,475,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（四十六）	2,089,381,008.01	1,411,838,580.00
筹资活动现金流入小计		10,609,236,521.32	7,807,900,580.00
偿还债务支付的现金		3,640,760,000.00	3,837,920,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		702,812,887.44	564,716,962.90
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	五、（四十六）	542,227,281.68	279,952,385.83
筹资活动现金流出小计		4,885,800,169.12	4,682,589,348.73
筹资活动产生的现金流量净额		5,723,436,352.20	3,125,311,231.27
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		-147,613,061.23	-408,301,217.88
加：期初现金及现金等价物余额		538,592,719.19	1,347,896,937.07
六、期末现金及现金等价物余额		390,979,657.96	538,592,719.19

所附附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：

邵安军

主管会计工作负责人：

邵安军

会计机构负责人：

邵安军



现金流量表

2023年度

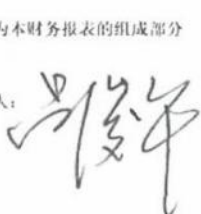
编制单位：金华市金东城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

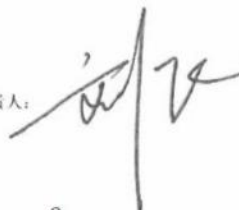
项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,411,227.68	402,864,981.53
收到的税费返还			28,272,322.48
收到其他与经营活动有关的现金		9,402,761,686.48	2,978,839,392.83
经营活动现金流入小计		9,404,172,914.16	3,409,976,696.84
购买商品、接受劳务支付的现金		1,198,949,898.80	3,229,912,257.24
支付给职工以及为职工支付的现金		7,790,305.31	8,438,844.60
支付的各项税费		5,232,881.62	832,579.76
支付其他与经营活动有关的现金		8,811,866,318.53	1,498,331,166.84
经营活动现金流出小计		10,023,839,404.26	4,737,514,848.44
经营活动产生的现金流量净额		-619,666,490.10	-1,327,538,151.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		340,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		857,115.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			6,248.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		340,857,115.00	6,248.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-21,456,063.79	6,823,089.42
投资支付的现金		7,600,000.00	222,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-13,856,063.79	229,323,089.42
投资活动产生的现金流量净额		354,713,178.79	-229,316,841.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,000,000.00	5,000,000.00
取得借款所收到的现金		2,222,572,612.00	1,250,000,000.00
发行债券收到的现金			1,443,475,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		558,404,008.01	730,698,580.00
筹资活动现金流入小计		2,785,976,620.01	3,429,173,580.00
偿还债务支付的现金		2,201,860,000.00	2,356,320,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		339,636,533.81	372,098,712.71
支付其他与筹资活动有关的现金		107,141,032.45	41,900,220.09
筹资活动现金流出小计		2,648,637,566.26	2,770,318,932.80
筹资活动产生的现金流量净额		137,339,053.75	658,854,647.20
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		-127,614,257.56	-898,000,345.82
加：期初现金及现金等价物余额		243,451,063.13	1,141,451,408.95
六、期末现金及现金等价物余额		115,836,805.57	243,451,063.13

所附附注为本财务报表的组成部分

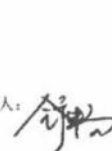
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




合并所有者权益变动表（一）

2023年度

金额单位：人民币元

编制单位：金华市金东城市建设投资集团有限公司

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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	1,351,000,000.00			6,158,336,287.16				171,199,810.22	1,509,260,715.86	7,973,796,813.24
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	1,351,000,000.00			6,158,336,287.16				171,199,810.22	1,509,260,715.86	7,973,796,813.24
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,000,000.00			407,000,000.00				15,629,525.93	132,861,265.80	569,490,811.53
（一）综合收益总额									132,861,265.80	132,861,265.80
（二）所有者投入和减少资本									132,861,265.80	132,861,265.80
1.所有者投入的资本	5,000,000.00								132,861,265.80	132,861,265.80
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积								15,629,525.93	-15,629,525.93	
2.提取一般风险准备								15,629,525.93	-15,629,525.93	
3.对所有者的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存受益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,401,000,000.00			6,565,336,287.16				186,829,336.15	1,642,122,000.06	8,514,297,621.77



合并所有者权益变动表(二)

2023年度

编制单位:金华市金东城市建设投资集团有限公司

金额单位:人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	130,000,000.00				5,109,209,013.16				151,872,523.69	1,306,586,081.11	6,727,697,617.96
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	130,000,000.00				5,109,209,013.16				151,872,523.69	1,306,586,081.11	6,727,697,617.96
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,000,000.00				1,019,097,274.00				19,327,286.53	172,674,634.75	1,246,099,195.28
（一）综合收益总额	5,000,000.00									192,001,921.28	5,000,000.00
（二）所有者投入和减少资本	5,000,000.00										5,000,000.00
1．所有者投入的资本	5,000,000.00										
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积									19,327,286.53	-19,327,286.53	
2．提取一般风险准备											
3．对所有者的分配									19,327,286.53	-19,327,286.53	
4．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本											
2．盈余公积转增资本											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存受益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	135,000,000.00				6,128,306,287.16				171,199,810.22	1,506,293,715.86	7,923,796,813.24

所附附注为本财务报表的重要组成部分

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

邵俊峰

邵俊峰

10

邵俊峰



所有者权益变动表（一）

2023年度

金额单位：人民币元

编制单位：金华市金东城市建设投资集团有限公司

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	135,000,000.00				3,440,750,916.36				171,199,810.22	1,540,048,292.09	5,287,049,018.67
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	135,000,000.00				3,440,750,916.36				171,199,810.22	1,540,048,292.09	5,287,049,018.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,000,000.00				205,000,000.00				15,629,525.93	140,865,733.39	306,295,259.32
（一）综合收益总额										156,295,259.32	156,295,259.32
（二）所有者投入和减少资本	5,000,000.00										5,000,000.00
1. 所有者投入的资本	5,000,000.00										5,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积									15,629,525.93	-15,629,525.93	
2. 对所有者分配									15,629,525.93	-15,629,525.93	
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存受益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	140,000,000.00				3,645,750,916.36				186,829,336.15	1,680,764,025.48	5,653,344,277.99



所有者权益变动表(二)

2023年度

编制单位:金华市金东城市建设投资集团有限公司

金额单位:人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	130,000,000.00				3,440,750,916.36				151,872,523.69	1,396,152,713.28	4,789,776,153.33
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	130,000,000.00				3,440,750,916.36				151,872,523.69	1,396,152,713.28	4,789,776,153.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	5,000,000.00				200,000,000.00				19,327,286.53	173,935,578.81	199,272,865.34
(一)综合收益总额										193,272,865.34	193,272,865.34
(二)所有者投入和减少资本	5,000,000.00										5,000,000.00
1.所有者投入的资本	5,000,000.00										5,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积									19,327,286.53	-19,327,286.53	
2.对所有者分配									19,327,286.53	-19,327,286.53	
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存受益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他					200,000,000.00						200,000,000.00
四、本年年末余额	135,000,000.00				3,640,750,916.36				171,199,810.22	1,549,098,292.09	5,287,049,018.67

所附附注为本财务报表的组成部分

法定代表人:

会计机构负责人:



金华市金东城市建设投资集团有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

金华市金东城市建设投资集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 系于 2001 年 9 月 7 日经由金华市金东区国资运营发展中心出资组建的有限责任公司。公司的统一社会信用代码: 91330703731999428Y。所属行业为投资与资产管理类。

截至 2023 年 12 月 31 日止, 本公司注册资本为 60,000 万元。

注册地: 浙江省金华市金东区多湖街道光南路 1299 号 576 办公室。

总部地址: 浙江省金华市金东区多湖街道光南路 1299 号 576 办公室。

本公司主要经营活动为: 城市基础设施建设、维护, 城镇土地开发、建设, 城中村改造, 保障房项目建设, 城镇基础配套设施建设, 房地产投资与开发、销售, 土地整理项目投资开发。

本公司的母公司为金华市金东区国资运营发展中心, 本公司的实际控制人为金华市金东区国资运营发展中心。

本财务报表业经公司董事会于 2024 年 4 月 25 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(以下合称“企业会计准则”)编制, 并按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2023 年修订)披露有关财务信息。根据企业会计准则的相关规定, 公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的在建工程项目	占期末固定资产原值金额的 1%以上的项目
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	账龄超过 1 年的单项其他应付款且金额超过 1000 万元的其他应付款确定为重要的账龄超过 1 年的其他应付款
重要的预收款项	单项的预收款项占预收款项总额的 20%以上且金额大于 1000 万元

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，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差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

控制，是指投资方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其回报金额。公司已按照实质重于形式的原则，综合考虑了包括投资者的持股情况、投资者之间的相互关系、公司治理结构、潜在表决权等所有相关事实和因素后作出判断。

2、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

3、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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，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：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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，本公司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。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控

制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（八）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十三）长期股权投资”。

（九）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（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、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（十）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否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（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(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（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2）终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为

一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(十一) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

对于应收票据、应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失金额计量的损失准备。

对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资，或当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

(1) 应收票据

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	银行承兑票据	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合二	商业承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

(2) 应收账款

项 目	确定组合的依据	计提预期信用损失的方法
组合 1	应收关联方、政府性款项及同平台下国资类公司经营性款项	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合 2	除上述组合之外的应收款项	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

(3) 其他应收款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	应收关联方、政府性款项及同平台下国资类公司拆借款	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合二	除上述组合之外的应收款项	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

(4) 应收款项融资

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
银行承兑汇票	信用等级较低的银行	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失
应收账款	应收一般经销商	
商业承兑汇票	信用风险较高的企业	

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：周转材料、开发产品、开发成本、代建开发成本、开发间接费用、库存商品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与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，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有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初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值和账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 后续计量及损益确认

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益。

公司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所有者权益。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照相关政策进行会计处理。在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处

理。因被投资单位除净损益、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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认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。

(十四) 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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20	5	4.75

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一

个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2、 固定资产分类

根据本公司实际情况确定固定资产类别，包括：房屋及建筑物、运输设备、电子设备、办公设备及其他等。

3、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	0-5	4.75-5.00
运输设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33
电子设备	年限平均法	5-10	0-5	9.50-20.00
办公设备及其他	年限平均法	5-10	0-5	9.50-20.00

(十六) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十八) 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 1、租赁负债的初始计量金额；
 - 2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
 - 3、本公司发生的初始直接费用；
 - 4、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。
- 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。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。
- 本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权账的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

- (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

项 目	预计使用寿命（年）	依 据
经营性停车位收费权	20	《金华市金东区人民政府办公室抄告单》（2019）16 号
软件	5-10	预计受益期限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（二十二）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或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十三）职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）。本公司按职工工资 总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（二十四）租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 4、租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。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，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

- 1、因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 2、根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

（二十五）预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- 1、该义务是本公司承担的现时义务；
- 2、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- 3、该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围(或区间)，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围(或区间)，或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十六) 收入

1、 收入确认原则

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。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

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，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1)公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、 收入计量原则

(1) 公司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以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

3、 具体原则

(1) 土地开发整理及配套设施建设

公司根据由本公司负责开发整理的土地完成招标、拍卖或挂牌并完成结算的情况向金华市金东新区开发建设中心（原单位名称：金东新区重点项目建设办公室）提出土地开发整理及配套设施建设结算申请，并经浙江省金华市金东区人民政府、浙江省金华市金东区财政局及金华市金东新区开发建设中心审核后确定结算金额并确认收入。

(2) 工程建设管理及维护

公司根据建设工程及维护完成情况向金华市金东新区开发建设中心提出管理费结算申请，并经浙江省金华市金东区人民政府、浙江省金华市金东区财政局及金华市金东新区开发建设中心审核后确定结算金额并确认收入。

(3) 租赁收入

公司租赁收入按照租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金金额以权责发生制为基础，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。

(4) 其他收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（二十七）合同成本

1、 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的,确认为一项资产,并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出,在发生时计入当期损益,明确由客户承担的除外。

2、 合同履约成本

本公司为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,确认为一项资产:(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关;(2)该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

3、 合同成本减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十八）政府补助

1、 类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

对于政府文件未明确规定补助对象的,能够形成长期资产的,与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助,其余部分作为与收益相关的政府补助。难以区分的,将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：一是企业能够满足政府补助所附条件；二是企业能够收到政府补助。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资

产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(三十) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、 本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、 本公司作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(1) 经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

(2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

(三十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》，本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，并将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

本公司选择自公布之日起执行该解释，相关规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	应税收入按适用税率计算销项税额，	13%、9%、6%
	扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税 简易计税按应税收入计缴	5%、3%、1%[注1]
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税额计缴	7%、5%[注2]
教育费附加	按实际缴纳的增值税额计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税额计缴	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%[注3]

注 1：根据财政部 税务总局联合发布的 2023 年第 1 号公告《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》第二条规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，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。子公司金华市东顺科技产业开发服务有限公司、金华市东鑫置业有限公司、金华市金东新城置业有限公司、金华市景宸乐居建设发展有限公司和金华市金东新城建设工程有限公司享受上述税收优惠政策。

注 2：子公司金华市锦塘农业开发有限公司按照实际缴纳的增值税额 5%缴纳；其余公司按照实际缴纳的增值税额 7%缴纳。

注 3：根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）和《财政部 税务总局关于实施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），自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，小型微利企业年应纳税所得额减按 25%计入应纳税所得额，按照 20%税率缴纳企业所得税。子公司金华市和新物业服务有限公司、金华市金东大数据技术有限公司、金华市东鑫置业有限公司、金华市金东新城置业有限公司和金华市金东新城建设工程有限公司享受上述税收优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，货币单位均为人民币元，“期初”系指 2023 年 1 月 1 日，“期末”系指 2023 年 12 月 31 日，“上年年末”系指 2022 年 12 月 31 日，“本期”系指 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，“上期”系指 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

（一）货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	1,717.50	1,517.41
银行存款	330,977,940.46	538,591,201.78
其他货币资金	298,486,077.00	221,078,908.01
存放财务公司款项		
合 计	629,465,734.96	759,671,627.20

（二）应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	19,582,691.09	
合 计	19,582,691.09	

2、 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	19,582,691.09	100.00			19,582,691.09
其中：组合 1	19,582,691.09	100.00			19,582,691.09
组合 2					
合 计	19,582,691.09	100.00			19,582,691.09

3、 本期无核销的应收票据情况。

（三）应收账款

1、 应收账款按账龄披露

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	36,414,926.92	41,654,422.47
1 至 2 年	535,635.33	2,037,582.31

2 至 3 年	1,932,649.91	
小计	38,883,212.16	43,692,004.78
减：坏账准备	2,328,078.31	1,839,270.10
合 计	36,555,133.85	41,852,734.68

2、 应收账款分类披露：

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(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,883,212.16	100.00	2,328,078.31	5.99	36,555,133.85
其中：组合 1	10,097,545.37	25.97			10,097,545.37
组合 2	28,785,666.79	74.03	2,328,078.31	8.09	26,457,588.48
合 计	38,883,212.16	100.00	2,328,078.31	5.99	36,555,133.85

续：

种 类	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	43,692,004.78	100.00	1,839,270.10	4.21	41,852,734.68
其中：组合 1	8,852,086.05	20.26			8,852,086.05
组合 2	34,839,918.73	79.74	1,839,270.10	5.28	33,000,648.63
合 计	43,692,004.78	100.00	1,839,270.10	4.21	41,852,734.68

组合 2 中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	26,487,606.80	1,324,380.34	5.00
1 至 2 年	363,330.08	36,333.01	10.00
2 至 3 年	1,934,729.91	967,364.96	50.00
合 计	28,785,666.79	2,328,078.31	

续：

账 龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	32,894,436.42	1,644,721.87	5.00
1 至 2 年	1,945,482.31	194,548.23	10.00
合 计	34,839,918.73	1,839,270.10	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	合并子公司增加	转销或核销	
组合二	1,839,270.10	488,808.21				2,328,078.31
合计	1,839,270.10	488,808.21				2,328,078.31

4、 本期无核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额重大的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
明珠建设集团有限公司金东分公司	13,369,739.09	1 年以内	34.38	668,486.95
浙江长城建设集团物资有限公司	3,110,209.60	1 年以内	8.00	155,510.48
金华市金东区教育体育局	2,872,576.14	1 年以内	7.39	
台州银行股份有限公司金华分行	2,317,305.62	1 年以内	5.96	115,865.28
金华中谷智慧科技有限公司	2,311,926.61	1 年以内	5.95	115,596.33
合 计	23,981,757.06		61.68	1,055,459.05

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	3,347,169.75	87.95	2,431,216.43	78.98
1 至 2 年	57,088.20	1.50	278,993.72	9.06
2 至 3 年	32,979.79	0.87	368,329.20	11.96
3 年以上	368,329.20	9.68		
合 计	3,805,566.94	100.00	3,078,539.35	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例(%)
国网浙江省电力有限公司金华供电公司	1,843,078.69	48.43
金华市荣鑫建设有限公司	394,479.23	10.37
浙江国敦科技有限公司	386,097.00	10.15
金华市东湄中央未来区开发建设指挥部	360,000.00	9.46
浙江浙石油综合能源销售有限公司	223,446.15	5.87
合计	3,207,101.07	84.28

(五) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收股利		
应收利息		
其他应收款项	886,076,289.34	632,075,320.87
合 计	886,076,289.34	632,075,320.87

其他应收款项

1、 按账龄披露：

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	281,393,446.51	58,990,993.44
1 至 2 年	33,301,600.03	29,633,056.94
2 至 3 年	29,621,947.65	328,258,966.47
3 年以上	549,765,325.09	221,506,358.62
小计	894,082,319.28	638,389,375.47
减：坏账准备	8,006,029.94	6,314,054.60
合计	886,076,289.34	632,075,320.87

2、 按分类披露：

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 (%)	
单项计提坏账准备 的其他应收款					
按信用风险特征组 合计提坏账准备的 其他应收款	894,082,319.28	100.00	8,006,029.94	0.90	886,076,289.34
其中：组合 1	884,514,001.82	98.93			884,514,001.82

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 (%)	
组合 2	9,568,317.46	1.07	8,006,029.94	83.67	1,562,287.52
合 计	894,082,319.28	100.00	8,006,029.94	0.90	886,076,289.34

续:

种 类	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	638,389,375.47	100.00	6,314,054.60	0.99	632,075,320.87
其中: 组合 1	629,487,079.92	98.61			629,487,079.92
组合 2	8,902,295.55	1.39	6,314,054.60	70.93	2,588,240.95
合 计	638,389,375.47	100.00	6,314,054.60	0.99	632,075,320.87

组合 2 中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	371,393.51	18,569.68	5.00
1 至 2 年	1,266,552.63	126,655.26	10.00
2 至 3 年	139,132.65	69,566.33	50.00
3 年以上	7,791,238.67	7,791,238.67	100.00
合 计	9,568,317.46	8,006,029.94	

续:

账 龄	上年年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	955,946.04	47,797.30	5.00
1 至 2 年	150,241.94	15,024.20	10.00
2 至 3 年	3,089,748.95	1,544,874.48	50.00
3 年以上	4,706,358.62	4,706,358.62	100.00
合 计	8,902,295.55	6,314,054.60	

3、 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	6,314,054.60			6,314,054.60
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,691,975.34			1,691,975.34
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	8,006,029.94			8,006,029.94

4、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	合并子公司增加	转销或核销	
组合二	6,314,054.60	1,691,975.34				8,006,029.94
合计	6,314,054.60	1,691,975.34				8,006,029.94

5、 本期无核销的其他应收款情况。

6、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证金	105,555,661.75	5,468,756.90
往来款	736,758,065.00	583,727,000.00
应收暂付款	51,763,375.40	49,177,509.28
其他	5,217.13	16,109.29
合 计	894,082,319.28	638,389,375.47

7、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准 备期末 余额
金华市金东国有资产 经营有限公司	往来款	284,016,000.00	3 年以上	31.77	
金华市金东新城区多 湖区块城中村改造征 迁指挥部	往来款	110,000,000.00	3 年以上	12.30	
浙江金义产业投资集 团有限公司	往来款	70,000,000.00	1 年以内	7.83	
金华市东正开发建设 有限公司	往来款	53,000,000.00	3 年以上	5.93	
金华市岭下集镇建设 有限公司	往来款	33,091,364.00	1 年以内	3.70	
		18,560,000.00	1 至 2 年	2.07	
	小计	51,651,364.00			
合 计		568,667,364.00		63.60	

(六) 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	25,335,306,495.17		25,335,306,495.17
库存商品	276,075.79		276,075.79
合 计	25,335,582,570.96		25,335,582,570.96

续：

项 目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	19,162,699,376.34		19,162,699,376.34
库存商品	9,671,402.74		9,671,402.74
合 计	19,172,370,779.08		19,172,370,779.08

2、 开发成本明细情况

项目名称	期末余额	上年年末余额
园区土地开发整理	9,555,798,638.69	6,722,859,021.13
委托代建项目	4,876,458,073.80	4,394,759,975.75
保障房项目	7,322,019,886.89	4,497,464,656.59
商品房项目	2,255,521,960.61	2,266,882,859.85
金东区建筑业总部产业园	490,203,236.07	448,368,051.61
塘雅万亩良田整治项目	940,077,565.05	832,364,811.41
贸创大厦（建筑业总部二期）	95,227,134.06	
合 计	25,535,306,495.17	19,162,699,376.34

3、 存货跌价准备

本报告期本公司存货不存在存货成本高于其可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

(七) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣增值税进项税额	239,108,774.82	116,211,108.74
预缴其他税费	977,650.25	976,140.21
预缴企业所得税	197,694.65	137,509.51
增值税加计抵减额		1,000.00
合 计	240,284,119.72	117,325,758.46

(八) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投 资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
联营企业										
金华东茂建设有限公司	265,140,407.87			1,945,642.25					267,086,050.12	
金华市东方校车服务有限公司	2,331,726.81			167,426.38					2,499,153.19	
金华市东安飞地开发建设有限公司		24,500,000.00		-146.02					24,499,853.98	
合计	267,472,134.68	24,500,000.00		2,112,922.61					294,085,057.29	

(九) 其他权益工具投资

项 目	期末余额	上年年末余额
金华市东富投资合伙企业（有限合伙）	280,000,000.00	620,000,000.00
金华市飞地经济投资发展有限公司	62,500,000.00	62,500,000.00
金华市双龙人才投资合伙企业（有限合伙）	45,000,000.00	45,000,000.00
金华东创产城建设有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
金华金义天鹰新兴产业投资合伙企业（有限合伙）	99,000,000.00	99,000,000.00
合 计	526,500,000.00	866,500,000.00

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	40,174,824.70	40,174,824.70
其中：债务工具投资		
权益工具投资	40,174,824.70	40,174,824.70
衍生金融资产		
其他		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
其他		
合 计	40,174,824.70	40,174,824.70

(十一) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
1. 账面原值		
（1）年初余额	358,476,589.25	358,476,589.25
（2）本期增加金额	66,860,065.62	66,860,065.62
— 外购	48,194,827.90	48,194,827.90
— 在建工程转入	18,665,237.72	18,665,237.72
（3）本期减少金额		
— 处置		
（4）期末余额	425,336,654.87	425,336,654.87
2. 累计折旧和累计摊销		
（1）年初余额	30,213,581.44	30,213,581.44
（2）本期增加金额	19,197,688.46	19,197,688.46
— 计提或摊销	19,197,688.46	19,197,688.46

项 目	房屋、建筑物	合 计
(3) 本期减少金额		
一处置		
(4) 期末余额	49,411,269.90	49,411,269.90
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
一计提		
(3) 本期减少金额		
一处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	375,925,384.97	375,925,384.97
(2) 上年年末账面价值	328,263,007.81	328,263,007.81

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
曹宅潘村粮站	3,169,430.81	产权证正在办理中
岭下粮站	3,053,749.52	产权证正在办理中
仙桥镇粮站	3,019,362.88	产权证正在办理中
澧浦粮站	4,963,963.17	产权证正在办理中
塘雅粮站	3,317,490.43	产权证正在办理中
启迪创新科技园	16,351,825.21	产权证正在办理中
合 计	33,875,822.02	

(十二) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	45,730,088.48	9,798,037.30
固定资产清理		65,548.93
合 计	45,730,088.48	9,863,586.23

2、 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合 计
1. 账面原值					
上年年末余额		10,720,676.89	1,720,827.29	7,369,164.37	19,810,668.55
本期增加金额	32,175,941.29	6,491,152.95	281,198.84	1,855,849.23	40,804,142.31
—购置		5,141,574.34	281,198.84	1,855,849.23	7,278,622.41
—在建工程转入	32,175,941.29				32,175,941.29
—资产处置转回		1,349,578.61			1,349,578.61
本期减少金额		607,376.06	73,277.27	12,890.00	693,543.33
—处置或报废		607,376.06	73,277.27	12,890.00	693,543.33
期末余额	32,175,941.29	16,604,453.78	1,928,748.86	9,212,123.60	59,921,267.53
2. 累计折旧					
上年年末余额		5,196,500.25	1,633,432.33	3,182,698.67	10,012,631.25
本期增加金额		2,622,300.20	244,321.23	1,779,700.59	4,646,322.02
—计提		1,840,812.43	244,321.23	1,779,700.59	3,864,834.25
—其他		781,487.77			781,487.77
本期减少金额		381,606.95	73,277.27	12,890.00	467,774.22
—处置或报废		381,606.95	73,277.27	12,890.00	467,774.22
期末余额		7,437,193.50	1,804,476.29	4,949,509.26	14,191,179.05
3. 减值准备					
上年年末余额					
本期增加金额					
—计提					
本期减少金额					
—处置或报废					
期末余额					
4. 账面价值					
期末账面价值	32,175,941.29	9,167,260.28	124,272.57	4,262,614.34	45,730,088.48
上年年末账面价值		5,524,176.64	87,394.96	4,186,465.70	9,798,037.30

3、 固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额
运输设备		65,548.93
合 计		65,548.93

(十三) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程		45,473,461.14
工程物资		
合 计		45,473,461.14

2、 在建工程情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
金东商务中心 B 栋 3 层、5 层装修工程			
金东区图书馆报告厅修缮工程			
浙中婚庆市场地块装修工程			
丹溪东路垃圾转运站工程			
合 计			

续：

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
金东商务中心 B 栋 3 层、5 层装修工程			
金东区图书馆报告厅修缮工程	22,244,850.50		22,244,850.50
浙中婚庆市场地块装修工程	14,528,463.29		14,528,463.29
丹溪东路垃圾转运站工程	8,700,147.35		8,700,147.35
合 计	45,473,461.14		45,473,461.14

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产 (投资性房地产) 金额	本期其他减少 金额	期末余额
金东商务中心 B 栋 3 层、5 层装修工程	927,942.00		908,962.12	908,962.12		
金东区图书馆报告厅修缮工程	24,941,400.00	22,244,850.50	4,479,162.78		26,724,013.28	
浙中婚庆市场地块装修工程	19,000,000.00	14,528,463.29	3,227,812.31	17,756,275.60		
丹溪东路垃圾转运站工程	42,666,100.00	8,700,147.35	23,475,793.94	32,175,941.29		
合 计		45,473,461.14	32,091,731.15	50,841,179.01	26,724,013.28	

续：

项目名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
金东商务中心 B 栋 3 层、5 层装修工程	97.95%	100%	192,603.48	192,603.48		自筹
金东区图书馆报告厅修缮工程	89.96%	100%	4,285,411.86	1,074,173.74		自筹
浙中婚庆市场地块装修工程	93.45%	100%				自筹
丹溪东路垃圾转运站工程	75.41%	100%				自筹
合 计			4,478,015.34	1,266,777.22		

(十四) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	电子设备	房屋建筑物	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	600,000.00		600,000.00
2. 本期增加金额		4,388,971.01	4,388,971.01
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	600,000.00	4,388,971.01	4,988,971.01
二、累计折旧			
1. 年初余额	280,000.00		280,000.00
2. 本期增加金额	120,000.00	512,046.62	632,046.62
(1) 计提	120,000.00	512,046.62	632,046.62
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	400,000.00	512,046.62	912,046.62
三、减值准备			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	200,000.00	3,876,924.39	4,076,924.39
2. 年初账面价值	320,000.00		320,000.00

(十五) 无形资产

1、 无形资产情况

项 目	经营性停车位收费权	软件	合 计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	412,955,900.00	2,149,447.05	415,105,347.05
(2) 本期增加金额		557,502.11	557,502.11
— 购置		557,502.11	557,502.11

项 目	经营性停车位收费权	软件	合 计
(3) 本期减少金额			
一处置			
(4) 期末余额	412,955,900.00	2,706,949.16	415,662,849.16
2. 累计摊销			
(1) 年初余额	41,297,379.54	262,378.51	41,559,758.05
(2) 本期增加金额	20,649,446.88	382,247.47	21,031,694.35
一计提	20,649,446.88	382,247.47	21,031,694.35
(3) 本期减少金额			
一处置			
(4) 期末余额	61,946,826.42	644,625.98	62,591,452.40
3. 减值准备			
(1) 年初余额			
(2) 本期增加金额			
一计提			
(3) 本期减少金额			
一处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	351,009,073.58	2,062,323.18	353,071,396.76
(2) 年初账面价值	371,658,520.46	1,887,068.54	373,545,589.00

(十六) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
装修费	241,780.95	385,663.98	296,012.59	331,432.34
其他	25,500.00		6,000.00	19,500.00
合计	267,280.95	385,663.98	302,012.59	350,932.34

(十七) 其他非流动资产

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	204,999,485.78		204,999,485.78
合 计	204,999,485.78		204,999,485.78

续:

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	233,685,269.76		233,685,269.76
合 计	233,685,269.76		233,685,269.76

(十八) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	784,000,000.00	1,200,000,000.00
质押及保证借款	180,000,000.00	440,000,000.00
信用借款	150,000,000.00	280,000,000.00
抵押及保证借款	800,000,000.00	
短期借款利息	2,274,402.77	1,791,243.06
合计	1,916,274,402.77	1,921,791,243.06

注 1：截至 2023 年 12 月 31 日止保证借款中由本公司为下属子公司金华市金东城市开发建设有限公司提供担保 20,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市东顺科技产业开发服务有限公司提供担保 28,400.00 万元，由本公司为下属子公司金华市金东城市运营有限公司提供担保 6,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市锦塘农业开发有限公司提供担保 11,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市锦塘农业开发有限公司提供担保 11,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市精诚投资控股有限公司提供担保 10,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市金东安保服务有限公司提供担保 3,000.00 万元。

注 2：截至 2023 年 12 月 31 日止质押及保证借款中由金华市金东国有资产经营有限公司为下属子公司金华市金东城市运营有限公司提供担保 18,000.00 万元。

注 3：截至 2023 年 12 月 31 日止抵押及保证借款中由金华市金东国有资产经营有限公司为本公司提供担保 55,000.00 万元，由下属子公司金华市金东城市开发建设有限公司为本公司提供担保 15,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市精诚投资控股有限公司提供担保 8,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市金东安保服务有限公司提供担保 2,000.00 万元。

注 4：保证借款、抵押及保证借款、质押及保证借款明细详见本附注“九、承诺及或有事项”。

2、 期末无已逾期未偿还的短期借款

(十九) 应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	158,486,010.88	11,078,908.01
合 计	158,486,010.88	11,078,908.01

(二十) 应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	56,796,964.44	37,418,134.54
应付货款	44,358,171.21	6,893,266.54
应付劳务款	9,214,696.23	7,442,636.97
其他	7,456.07	66,602.93
合 计	110,377,287.95	51,820,640.98

(二十一) 预收款项

1、 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租赁款	5,457,523.48	4,323,292.37
合 计	5,457,523.48	4,323,292.37

2、 报告期期末无账龄超过一年的重要预收款项。

(二十二) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收购房款	16,513,761.47	17,064,220.18
预结算资金	590,014,311.76	980,847,167.27
其他预收款项	20,863,757.40	11,835,692.04
合计	627,391,830.63	1,009,747,079.49

(二十三) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	5,183,182.58	198,921,215.74	196,786,303.26	7,318,095.06
离职后福利-设定提存计划		15,218,202.75	15,218,202.75	
合 计	5,183,182.58	214,139,418.49	212,004,506.01	7,318,095.06

2、 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	4,651,965.55	180,886,764.23	178,486,634.60	7,052,095.18
(2) 职工福利费	164,640.00	1,951,703.13	2,034,313.13	82,030.00
(3) 社会保险费		8,339,521.14	8,339,521.14	
其中：医疗保险费		7,876,095.34	7,876,095.34	
工伤保险费		463,425.80	463,425.80	

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(4) 住房公积金		6,838,013.00	6,838,013.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	366,577.03	668,706.44	851,313.59	183,969.88
(6) 职工奖励及福利基金		236,507.80	236,507.80	
合 计	5,183,182.58	198,921,215.74	196,786,303.26	7,318,095.06

3、 设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		14,693,186.17	14,693,186.17	
失业保险费		525,016.58	525,016.58	
合 计		15,218,202.75	15,218,202.75	

(二十四) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	4,638,965.37	5,002,903.33
城市维护建设税	375,220.58	374,179.90
教育费附加及地方教育费附加	268,014.70	267,271.34
企业所得税	7,879,901.25	7,920,513.13
印花税	294,260.87	434,803.42
城镇土地使用税	6,234,858.60	3,262,592.81
房产税	8,817,093.21	1,903,766.03
代扣代缴个人所得税	169,431.04	179,114.77
残疾人保障金		75,000.00
合 计	28,677,745.62	19,420,144.73

(二十五) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付股利		
应付利息		
其他应付款	626,504,184.13	651,742,055.98
合 计	626,504,184.13	651,742,055.98

1、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
押金及保证金	515,101,268.53	513,855,778.56
往来款	78,859,293.93	107,065,553.93
代收代付款项	14,684,825.82	12,393,220.33

项 目	期末余额	上年年末余额
其他	17,858,795.85	18,427,503.16
合 计	626,504,184.13	651,742,055.98

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
金华市金东区中心粮库	12,179,191.48	未到约定的还款期限
合 计	12,179,191.48	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债明细

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	762,300,000.00	1,220,260,000.00
一年内到期的应付债券	999,132,643.75	
一年内到期的租赁负债	907,679.42	
一年内到期的长期应付款	156,857,933.19	62,811,417.92
一年内到期的长期借款利息	17,543,892.27	14,613,863.23
一年内到期的应付债券利息	68,513,166.67	68,513,166.67
合 计	2,005,255,315.30	1,366,198,447.82

2、一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	90,000,000.00	30,000,000.00
保证借款	400,000,000.00	956,400,000.00
抵押及保证借款	272,300,000.00	233,860,000.00
合 计	762,300,000.00	1,220,260,000.00

注 1：截至 2023 年 12 月 31 日止保证借款中由本公司为下属子公司金华市金东安保安服务有限公司提供担保 10,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市精诚投资控股有限公司提供担保 10,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市金东城市运营有限公司提供担保 10,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市东顺科技产业开发服务有限公司提供担保 10,000.00 万元。

注 2：截至 2023 年 12 月 31 日止抵押及保证借款中由金华市金东国有资产经营有限公司为本公司提供担保 27,230.00 万元。

注 3：保证借款、抵押及保证借款明细详见本附注“九、承诺及或有事项”。

(二十七) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	1,505,833.15	1,647,101.97
合 计	1,505,833.15	1,647,101.97

(二十八) 长期借款

长期借款分类：

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	100,000,000.00	90,000,000.00
保证借款	9,800,867,134.00	4,856,000,000.00
抵押及保证借款	475,763,311.00	
质押借款	298,000,000.00	500,000,000.00
合 计	10,674,630,445.00	5,446,000,000.00

注 1：截至 2023 年 12 月 31 日止保证借款中由金华市金东国有资产经营有限公司为本公司提供担保 103,300.00 万元，由金华市金东国有资产经营有限公司为下属子公司金华市金东安保服务有限公司提供担保 3,950.00 万元，由浙江金华金义新区发展集团有限公司为本公司提供担保 54,650.93 万元，由本公司为下属子公司金华市精诚投资控股有限公司提供担保 35,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市金东城市运营有限公司提供担保 34,500.00 万元，由本公司为下属子公司金华市东顺科技产业开发服务有限公司提供担保 54,500.00 万元，由本公司为下属子公司金华市金东城市开发建设有限公司提供担保 35,635.78 万元，由本公司为下属子公司金华市锦塘农业开发有限公司提供担保 48,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市金东城市资产经营有限公司提供担保 314,150.00 万元，由本公司为下属子公司金华市东鑫资源开发有限公司提供担保 2,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市景宸乐居建设发展有限公司提供担保 230,000.00 万元，由本公司为下属子公司金华市和新物业服务有限公司提供担保 2,000.00 万元。由本公司下属子公司金华市东鑫资源开发有限公司为下属子公司金华市锦塘农业开发有限公司提供担保 62,400.00 万元。

注 2：截至 2023 年 12 月 31 日止抵押及保证借款中由金华市金东国有资产经营有限公司为本公司提供担保 47,576.33 万元。

注 3：抵押借款、抵押及保证借款、质押借款明细详见本附注“九、承诺及或有事项”。

(二十九) 应付债券

1、 应付债券明细

项 目	期末余额	上年年末余额
非公开发行公司债券	1,446,342,911.23	2,142,394,991.84
企业债券	1,168,124,237.05	1,461,973,149.52
合 计	2,614,467,148.28	3,604,368,141.36

2、 应付债券的增减变动:

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行
21 金东城建 01	2021.4.28	7 年	8 亿元	779,678,928.30	
21 金东城建 02	2021.4.28	5+2 年	7 亿元	682,294,221.22	
21 金东 03	2021.09.24	3 年	7 亿元	698,032,811.16	
22 金东 01	2022.9.27	3 年	14.50 亿元	1,444,362,180.68	
合 计			36.50 亿元	3,604,368,141.36	

续:

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转列一年内到期的非流动负债	期末余额
21 金东城建 01	26,182,000.00	3,264,601.41		186,182,000.00	622,943,529.71
21 金东城建 02	20,555,888.89	2,886,486.12		160,555,888.89	545,180,707.34
21 金东 03	8,765,555.56	1,099,832.59		707,898,199.31	
22 金东 01	13,009,722.22	1,980,730.55		13,009,722.22	1,446,342,911.23
合 计	68,513,166.67	9,231,650.67		1,067,645,810.42	2,614,467,148.28

(三十) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁应付款	2,612,072.53	
合 计	2,612,072.53	

(三十一) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	968,937,102.02	176,144,382.32
专项应付款	714,083,580.00	648,678,480.00
合 计	1,683,020,682.02	824,822,862.32

1、 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付融资租赁款	968,937,102.02	176,144,382.32
合 计	968,937,102.02	176,144,382.32

2、 专项应付款

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
城市基础设施改建拨款	13,500,000.00			13,500,000.00
项村区块改造拨款	41,957,300.00			41,957,300.00
保障性安居工程拨款	2,862,100.00			2,862,100.00
泉源社区 B 地块拨款	27,540,800.00			27,540,800.00
上古井社区安置房项目	23,254,000.00			23,254,000.00
东孝区块安置项目	1,807,800.00			1,807,800.00
潭头滩区块安置项目	4,519,400.00			4,519,400.00
创文经费	19,982,500.00	1,300,000.00		21,282,500.00
万亩良田政策处理款	80,000,000.00		60,000,000.00	20,000,000.00
金义南线（东二环-澧浦）污水干管	37,000,000.00			37,000,000.00
警务训练基地桥泥线改迁	3,300,000.00			3,300,000.00
道路交通安全提升改造	2,100,000.00			2,100,000.00
城镇污水管网建设资金	19,126,000.00	2,319,000.00	15,000,000.00	6,445,000.00
海棉城市建设资金	7,850,000.00	35,000,000.00		42,850,000.00
金东区集中医学观察隔离观察临时设施项目	29,180,000.00	20,000,000.00		49,180,000.00
筑牢中华民族共同体意识研学基地（区统战部）	3,298,580.00			3,298,580.00
江岭区块保障性租赁住房项目专项	94,500,000.00	14,146,100.00		108,646,100.00
东孝山垄头单元保障房（丹光东路以北、金盆街以东）	232,900,000.00	5,860,000.00		238,760,000.00
金义新区（金东区）西城区块雨污管网清理疏通	4,000,000.00			4,000,000.00
多湖街道中心幼儿园		32,000,000.00		32,000,000.00
东孝街道中心幼儿园		26,000,000.00		26,000,000.00
金华市金东区实验中学改扩建项目		500,000.00		500,000.00
金东区科技企业服务中心		480,000.00		480,000.00
丹溪东路垃圾转运站		2,800,000.00		2,800,000.00
合 计	648,678,480.00	140,405,100.00	75,000,000.00	714,083,580.00

(三十二) 实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
金华市金东区国资运营发展中心	135,000,000.00	100.00	5,000,000.00		140,000,000.00	100.00
合 计	135,000,000.00	100.00	5,000,000.00		140,000,000.00	100.00

(三十三) 资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
国有资本投入	6,158,336,287.16	407,000,000.00		6,565,336,287.16
合 计	6,158,336,287.16	407,000,000.00		6,565,336,287.16

资本公积变动说明：

2023 年，本公司及本公司下属子公司金华市金东城市开发建设有限公司共收到金华市金东区财政局转入项目投入 40,700.00 万元。

(三十四) 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	171,199,810.22	15,629,525.93		186,829,336.15
合 计	171,199,810.22	15,629,525.93		186,829,336.15

(三十五) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
年初未分配利润	1,509,260,715.86	1,336,586,081.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	148,490,811.53	192,001,921.28
减：提取法定盈余公积	15,629,525.93	19,327,286.53
应付股利		
期末未分配利润	1,642,122,001.46	1,509,260,715.86

(三十六) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	
	收 入	成 本
主营业务收入	809,669,702.57	597,439,176.91
其他业务收入	25,391,267.34	45,542,971.68
合 计	835,060,969.91	642,982,148.59

续：

项 目	上期金额	
	收 入	成 本
主营业务收入	620,151,197.62	414,717,107.20
其他业务收入	14,453,999.34	42,955,291.26
合 计	634,605,196.96	457,672,398.46

2、 主营业务收入（分类别）

项 目	本期金额	
	收 入	成 本
土地开发整理及配套设施建设	505,515,543.69	307,859,188.59
工程建设管理及维护	68,309,405.75	62,434,850.88
商品销售	57,936,006.43	55,868,699.65
物业管理及其他服务收入	17,881,261.86	19,608,539.48
保安服务	160,027,484.84	151,667,898.31
合 计	809,669,702.57	597,439,176.91

续：

项 目	上期金额	
	收 入	成 本
土地开发整理及配套设施建设	370,790,111.69	171,229,793.16
工程建设管理及维护	46,389,819.97	45,800,123.43
商品销售	68,946,804.01	65,673,788.35
其他	14,532,867.22	17,275,712.90
保安服务	119,491,594.73	114,737,689.36
合 计	620,151,197.62	414,717,107.20

(三十七) 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城建税	117,696.52	55,698.03
教育费附加	83,773.57	39,752.25
房产税	4,800,137.40	996,508.21
土地使用税	1,586,770.87	1,696,770.41
印花税	680,632.58	190,740.57
车船税	4,349.68	3,179.20
合 计	7,273,360.62	2,982,648.67

(三十八) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息费用	1,749,197.81	2,051,479.07
减：利息收入	636,629.54	523,008.36

项 目	本期金额	上期金额
利息费用	1,749,197.81	2,051,479.07
银行手续费	50,209.58	114,185.96
合 计	1,162,777.85	1,642,656.67

(三十九) 其他收益

补助项目	本期金额	上期金额
增值税税费减免	208,765.86	175,618.46
印花税费减免	165,672.93	
火车南站站前区域市政基础设施经费	629,360.00	289,156.31
金东区科技局金东智能装备制造产业创新服务体系建设资助		1,000,000.00
稳岗补助		1,015,282.12
个人所得税手续费返还	2,529.93	3,825.54
第二批企业技能等级认定补贴	252,000.00	
2023 年金东区高技能人才培养补贴	125,600.00	
发改委规上服务贡献奖励资金	32,846.00	
金东区发发改局规上服务贡献奖励	28,548.00	
财政局一季度营收增长奖励	14,784.00	
一次性扩岗补助	13,500.00	
发改委服务企业开门红奖励	60,000.00	
光伏补贴	10,518.30	
合 计	1,544,125.02	2,483,882.43

(四十) 投资收益

1、 分类

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	2,112,922.61	32,213,773.46
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	857,115.00	
合 计	2,970,037.61	32,213,773.46

2、 投资收益明细

项 目	本期金额	上期金额
金华东茂建设有限公司	1,945,642.25	31,683,252.24
金华市东方校车服务有限公司	167,426.38	530,521.22
金华市东安飞地开发建设有限公司	-146.02	
金华银行股份有限公司	857,115.00	
合 计	2,970,037.61	32,213,773.46

(四十一) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-488,808.21	-1,094,723.84
其他应收款坏账损失	-1,691,975.34	5,414,114.30
合计	-2,180,783.55	4,319,390.46

(四十二) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置收益	-24,548.58	
其中：固定资产处置收益	-24,548.58	
合计	-24,548.58	

(四十三) 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
违约金及补偿金收入	28,362.11	484,675.40
罚款收入		695,000.00
其他	4,376.30	15,670.82
非流动资产处置收益		2,396.28
合 计	32,738.41	1,197,742.50

(四十四) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
税收滞纳金	189,586.77	2,495.57
罚金、罚款和被没收财产的损失	482.15	1,485,038.40
捐赠支出	51,000.00	50,000.00
清理固定资产的清理费用		13,900.80
其他	51,022.61	124,631.05
合 计	292,091.53	1,676,065.82

(四十五) 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	411,843.82	295,519.69
合 计	411,843.82	295,519.69

(四十六) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
往来款	7,298,157,140.00	3,639,425,570.71
收到代垫款及保证金等	34,116,143.72	5,919,482.56
收到的政府补助	1,321,310.90	3,674,458.03
收到的银行存款利息	23,398,590.92	26,055,074.47
租赁收入	15,446,863.47	9,555,706.22
其他	65,142.63	233,998.13
合 计	7,372,505,191.64	3,684,864,290.12

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
往来款	7,938,447,004.15	3,596,119,837.29
支付代垫款及保证金等	73,472,969.75	18,570,418.37
费用支出	9,489,298.55	8,893,065.48
其他		40,550.00
合 计	8,021,409,272.45	3,623,623,871.14

3、 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
法院拍卖款		63,457,045.00
合 计		63,457,045.00

4、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
基建拨款	121,305,100.00	379,878,580.00
质押借款金退回	141,078,908.01	80,000,000.00
收到融资租赁款	1,020,000,000.00	150,000,000.00
化债资金拨款	407,000,000.00	834,550,000.00
贴现的筹资性承兑汇票	400,000,000.00	
合 计	2,089,384,008.01	1,444,428,580.00

5、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
发行债券承销费		6,751,415.08
银行承兑汇票保证金及质押借款保证金	191,486,077.00	221,078,908.01
到期支付已贴现的筹资性承兑汇票	70,006,357.45	

项 目	本期金额	上期金额
归还融资租赁款	278,887,456.38	52,122,062.74
使用权资产租赁支出	939,711.43	
合 计	541,319,602.26	279,952,385.83

(四十七) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	148,490,811.53	192,001,921.28
加：信用减值准备	2,180,783.55	-4,319,390.46
资产减值准备		
投资性房地产折旧摊销	19,197,688.46	17,201,212.95
固定资产折旧	3,864,834.25	2,949,021.71
使用权资产折旧	632,046.62	120,000.00
无形资产摊销	21,031,694.35	20,851,879.12
长期待摊费用摊销	302,012.59	391,298.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	24,548.58	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		11,504.52
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	1,749,197.81	2,051,479.07
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,970,037.61	-32,213,773.46
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-5,259,251,007.03	-3,999,891,387.90
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	7,024,154,822.77	-90,783,635.12
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-8,119,579,071.32	114,232,484.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,160,171,675.45	-3,777,397,384.93
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	390,979,657.96	538,592,719.19
减：现金的期初余额	538,592,719.19	1,347,896,937.07
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	-147,613,061.23	-809,304,217.88

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	390,979,657.96	538,592,719.19
其中：库存现金	1,717.50	1,517.41

项 目	期末余额	上年年末余额
可随时用于支付的银行存款	330,977,940.46	538,591,201.78
可随时用于支付的其他货币资金	60,000,000.00	
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	390,979,657.96	538,592,719.19

现金流量表中现金期末余额为 390,979,657.96 元，资产负债表中 2023 年 12 月 31 日货币资金余额为 629,465,734.96 元，差异系现金流量表现金期末余额扣除了不符合现金及现金等价物标准的用于质押的定期存单 80,000,000.00 元，银行承兑汇票保证金 158,486,077.00 元。

(四十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	80,000,000.00	银行借款质押
货币资金	158,486,077.00	银行承兑汇票保证金
投资性房地产	261,155,616.60	融资抵押
投资性房地产	32,620,352.75	银行借款抵押
存货	3,233,209,535.90	银行借款抵押
存货	137,947,546.47	融资租赁
合 计	3,903,419,128.72	

六、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直 接	间 接		
金华市东鑫资源开发有限公司	金华市金东区	金华市金东区	拆迁安置、新村内基础配套设施建设、工程发包等	100		100	划拨
金华市精诚投资控股有限公司	金华市金东区	金华市金东区	开发建设投资、基础设施建设等	100		100	划拨
金华市金东城市运营有限公司	金华市金东区	金华市金东区	金东新区资产经营管理；市政园林施工管理等	100		100	投资设立
金华市东顺科技产业开发服务有限公司	金华市金东区	金华市金东区	污水处理、低丘缓坡改造、新农村综合开发建设等	100		100	划拨
金华市金东城市开发建	金华市金东区	金华市金东区	土地开发、建设，旧村农房	100		100	划拨

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
设有限公司			改造,保障房项目建设等				
金华市锦塘农业开发有限公司	金华市金东区	金华市金东区	农业开发、土地整理、农田水利设施、村镇基础配套设施建设。	100		100	划拨
金华市金东保安服务有限公司	金华市金东区	金华市金东区	安保服务、人力资源服务	100		100	划拨
金华市金东城市资产经营有限公司	金华市金东区	金华市金东区	园区管理服务;非居住房地产租赁	100		100	投资设立
金华市金东大数据技术有限公司	金华市金东区	金华市金东区	大数据服务	100		100	投资设立
金华市金东新城建设工程有限公司	金华市金东区	金华市金东区	市政工程、土石方工程、园林绿化工程施工、保洁服务		100	100	投资设立
金华市和新物业服务服务有限公司	金华市金东区	金华市金东区	物业管理、停车场服务、城市绿化管理、餐饮管理		100	100	投资设立
金华市东鑫置业有限公司	金华市金东区	金华市金东区	房地产开发经营	100		100	投资设立
金华市金东新城置业有限公司	金华市金东区	金华市金东区	房地产开发经营	100		100	投资设立
金华市景宸乐居建设发展有限公司	金华市金东区	金华市金东区	建设工程施工;房地产开发经营	100		100	投资设立

注 1: 根据金东国资办(2014)1 号文件《关于金华市天畅交通投资有限公司、金华市顺畅基础设施投资公司、金华清江水利工程有限公司和金华市东顺科技产业开发服务有限公司股权划转问题的意见》,金华清江水利工程有限公司股权已划拨给金华市金东区国资运营发展中心,但工商登记尚在办理中,不纳入合并范围。

注 2: 金华市东鑫资源开发有限公司原名金华市金东城市土地整理有限公司,于 2023 年 5 月 19 日在金华市金东区市场监督管理局办理名称变更登记。

(二) 其他原因导致的合并范围变动

本期新设子公司相关情况:

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册地	注册资本(万元)
金华市景宸乐居建设发展有限公司	投资设立	2023 年 5 月	金华市金东区	10,000.00

续：

公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
金华市景宸乐居建设发展有限公司	100.00	100.00	0.00	

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
金华东茂建设有限公司	金华市金东区	金华市金东区	东湄区块工程建设	20.00		权益法	否
金华市东方校车服务有限公司	金华市金东区	金华市金东区	校车服务		30.00	权益法	否
金华市东安飞地开发建设有限公司	金华市金东区	金华市金东区	土地整治服务	49.00		权益法	否

七、政府补助

(一) 按应收金额确认的政府补助

无。

(二) 涉及政府补助的负债项目

无。

(三) 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额
其他收益	1,167,156.30	2,304,438.43
合计	1,167,156.30	2,304,438.43

八、关联方及关联交易

(一) 本公司的实际控制方

控制名称	注册地	单位性质	注册资本	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)
金华市金东区国资运营发展中心	金华市金东区	政府部门		100.00	100.00

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营或联营企业详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
金华市金温铁路开发总公司	本公司监事任高管的公司

(五) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	金华市金温铁路开发总公司	8,550,000.00		8,550,000.00	

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、截至 2023 年 12 月 31 日止公司抵押或质押资产明细如下：

借款单位	借款类别	借款金融机构	借款条件	借款余额（万元）	注释
金华市金东城市建设投资集团有限公司	长期借款	中国银行股份有限公司金华市金东支行	抵押及保证借款	12,576.33	[注 1]
金华市金东城市建设投资集团有限公司	长期借款	中国农业银行股份有限公司金华金东支行	抵押及保证借款	62,230.00	[注 2]
金华市金东城市建设投资有限公司	长期借款	中国农业银行股份有限公司金华金东支行	质押借款	29,800.00	[注 3]
金华市金东城市建设投资集团有限公司	短期借款	温州银行股份有限公司金华分行	抵押及保证借款	30,000.00	[注 4]
金华市金东城市建设投资集团有限公司	短期借款	浙商银行股份有限公司金华分行	抵押及保证借款	40,000.00	[注 5]
金华市金东安服服务有限公司	短期借款	温州银行股份有限公司金华分行	抵押及保证借款	2,000.00	[注 6]
金华市精诚投资控股有限公司	短期借款	温州银行股份有限公司金华分行	抵押及保证借款	8,000.00	[注 7]
金华市金东城市运营有限公司	短期借款	华夏银行股份有限公司金华分行	质押及保证借款	18,000.00	[注 8]
合 计				202,606.33	

注 1：本公司以丹光东路以北、金盘街以东土地使用权作抵押，并由金华市金东国有资产经营有限公司担保，向中国银行股份有限公司金华市金东支行借款人民币 12,576.33 万元。

注 2：本公司以康济街以东、丹溪东路以南、规划道路以西、开元路以北土地使用权作抵押，并由金华市金东国有资产经营有限公司担保，向中国农业银行股份有限公司金华金东支行借款人民币 62,230.00 万元。

注 3：本公司下属子公司金华市金东城市建设开发有限公司以金华市金东区小城镇环境综合整治工程（一期）应收账款作质押，向中国农业银行股份有限公司金华金东支行借款人民币 29,800.00 万元。

注 4：本公司以华建工贸厂房作抵押，并由金华市金东国有资产经营有限公司担保向温州银行股份有限公司金华分行借款人民币 30,000.00 万元。

注 5：本公司以金华市金东区东孝街道金瓯路 1068 号东耀大厦 B 座大楼作抵押，并由金华市金东国有资产经营有限公司担保向浙商银行股份有限公司金华分行借款人民币 40,000.00 万元。

注 6：本公司下属子公司金华市金东安保服务有限公司以本公司华建工贸厂房作抵押，并由本公司担保向温州银行股份有限公司金华分行借款人民币 2,000.00 万元。

注 7：本公司下属子公司金华市精诚投资控股有限公司以本公司以华建工贸厂房作抵押，并由本公司担保向温州银行股份有限公司金华分行借款人民币 8,000.00 万元。

注 8：本公司下属子公司金华市金东城市运营有限公司以 8,000 万元定期存单作质押，并由金华市金东国有资产经营有限公司担保向华夏银行股份有限公司金华分行借款人民币 18,000.00 万元。

2、其他承诺事项

(1) 截至 2023 年 12 月 31 日止，公司投资的金华市双龙人才投资合伙企业（有限合伙），认缴出资额 3,000 万元尚未出资。

(2) 截至 2023 年 12 月 31 日止，公司投资的金华东茂建设有限公司，认缴出资额 20,000 万元尚未出资。

(二) 或有事项

1、合并报表范围内公司之间提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

因提供保证担保形成的或有负债及其财务影响

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额 (万元)	债务期限
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市东鑫资源开发有限公司	长期借款	华夏银行金华分行	2,000.00	2023-9-26 至 2026-9-22
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市精诚投资控股有限公司	长期借款	金华银行金东支行	15,000.00	2023-6-15 至 2025-5-18
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市精诚投资控股有限公司	长期借款	浙江金华成泰农村商业银行金东支行	10,000.00	2021-3-31 至 2024-3-30
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市精诚投资控股有限公司	长期借款	浙江金华成泰农村商业银行金东支行	10,000.00	2022-8-15 至 2025-7-25
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市精诚投资控股有限公司	长期借款	浙江义乌农村商业银行金义支行	10,000.00	2023-6-15 至 2026-6-13
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市精诚投资控股有限公司	短期借款	温州银行金华分行	8,000.00	2023-1-16 至 2024-1-11
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市精诚投资控股有限公司	短期借款	北京银行金华分行	10,000.00	2023-10-26 至 2024-10-25
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市运营有限公司	短期借款	中信银行金华分行	6,000.00	2023-3-22 至 2024-3-22
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市运营有限公司	长期借款	兴业银行义乌分行	24,500.00	2023-5-10 至 2026-5-8
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市运营有限公司	长期借款	浙江金华成泰农村商业银行金东支行	10,000.00	2022-8-10 至 2025-8-5
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市运营有限公司	长期借款	金华银行金东支行	10,000.00	2022-11-22 至 2024-10-31
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市运营有限公司	融资租赁借款	永赢金融租赁有限公司	14,800.00	2022-12-8 至 2027-12-8

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额 (万元)	债务期限
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市运营有限公司	融资租赁借款	浙江金义融资租赁有限公司	4,210.84	2023-3-30 至 2026-3-29
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市东顺科技产业开发服务有限公司	短期借款	杭州银行金华分行	8,400.00	2023-3-2 至 2024-2-26
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市东顺科技产业开发服务有限公司	长期借款	兴业银行金义支行	24,500.00	2023-4-27 至 2026-4-10
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市东顺科技产业开发服务有限公司	长期借款	金华银行金东支行	10,000.00	2022-11-22 至 2024-10-31
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市东顺科技产业开发服务有限公司	长期借款	中国民生银行婺城小微企业专营支行	30,000.00	2023-1-12 至 2033-12-22
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市东顺科技产业开发服务有限公司	融资租赁借款	海发宝诚融资租赁有限公司	20,000.00	2023-11-10 至 2024-11-9
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市东顺科技产业开发服务有限公司	融资租赁借款	浙江金义融资租赁有限公司	4,551.35	2023-6-15 至 2028-6-14
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市开发建设有限公司	短期借款	兴业银行义乌分行	20,000.00	2023-5-8 至 2024-5-7
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市开发建设有限公司	长期借款	金华银行金东支行	7,500.00	2022-12-29 至 2027-12-19
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市开发建设有限公司	长期借款	金华银行金东支行	12,500.00	2023-5-31 至 2026-6-20
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市开发建设有限公司	长期借款	中国邮政储蓄银行金华市分行	15,635.78	2023-3-30 至 2028-1-9
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市锦塘农业开发有限公司	短期借款	兴业银行义乌分行	6,000.00	2023-4-27 至 2024-4-10
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市锦塘农业开发有限公司	短期借款	杭州银行金华分行	5,000.00	2023-3-2 至 2024-2-26
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市锦塘农业开发有限公司	长期借款	中国工商银行金华金东支行	30,000.00	2020-2-27 至 2028-12-20
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市锦塘农业开发有限公司	长期借款	金华银行金东支行	18,000.00	2020-11-30 至 2025-6-15
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东安保服务有限公司	短期借款	温州银行金华分行	2,000.00	2023-1-17 至 2024-1-11
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东安保服务有限公司	短期借款	中信银行金华分行	3,000.00	2023-12-4 至 2024-12-4
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东安保服务有限公司	长期借款	金华银行金东支行	10,000.00	2022-12-29 至 2024-12-27

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额 (万元)	债务期限
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市和新物业服务有限公司	长期借款	华夏银行金华分行	2,000.00	2023-9-26 至 2026-9-22
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	长期借款	中国农业银行股份有限公司金华金东支行	30,000.00	2022-9-16 至 2042-9-13
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	长期借款	中国农业银行股份有限公司金华金东支行	30,000.00	2022-12-21 至 2042-12-20
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	长期借款	中国农业银行股份有限公司金华金东支行	20,000.00	2023-4-27 至 2041-12-15
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	长期借款	中国农业银行股份有限公司金华金东支行	15,000.00	2023-8-25 至 2041-12-15
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	长期借款	浙江金华成泰农村商业银行金东支行	10,000.00	2023-1-1 至 2025-12-20
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	长期借款	中国建设银行股份有限公司金华分行	120,000.00	2022-11-7 至 2042-11-6
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	长期借款	中国建设银行股份有限公司金华分行	35,000.00	2022-11-28 至 2042-11-28
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	长期借款	嘉兴银行金华分行	9,400.00	2022-11-10 至 2029-6-30
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	长期借款	中国工商银行金华金东支行	44,750.00	2023-9-15 至 2042-12-15
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	融资租赁借款	浙江浙商融资租赁有限公司	10,000.00	2023-6-14 至 2027-6-14
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	融资租赁借款	浙江浙商融资租赁有限公司	10,000.00	2023-6-16 至 2027-6-16
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	融资租赁借款	浙江浙商融资租赁有限公司	4,250.00	2023-6-20 至 2027-6-20
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	融资租赁借款	永赢金融租赁有限公司	15,000.00	2023-11-9 至 2028-11-9
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东城市资产经营有限公司	融资租赁借款	浙江省空港融资租赁有限公司	17,000.00	2023-12-12 至 2028-12-17
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市景宸乐居建设发展有限公司	长期借款	中国工商银行金华金东支行	100,000.00	2023-6-19 至 2031-6-15
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市景宸乐居建设发展有限公司	长期借款	中国工商银行金华金东支行	30,000.00	2023-6-27 至 2031-6-15
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市景宸乐居建设发展有限公司	长期借款	中国工商银行金华金东支行	50,000.00	2023-8-9 至 2031-6-15

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额 (万元)	债务期限
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市景宸乐居建设发展有限公司	长期借款	中国工商银行金华金东支行	50,000.00	2023-8-30 至 2031-6-15
金华市东鑫资源开发有限公司	金华市锦塘农业开发有限公司	长期借款	中国农业发展银行金华市分行	62,400.00	2019-10-30 至 2027-10-15
金华市金东城市建设投资有限公司	金华市金东城市建设投资集团有限公司	短期借款	浙商银行金华分行	15,000.00	2023-10-31 至 2024-10-25
金华市东顺科技产业开发服务有限公司	金华市金东城市建设投资集团有限公司	短期借款	杭州银行金华分行	10,000.00	2023-9-26 至 2024-8-27
合 计				1,051,397.97	

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

因提供保证担保形成的或有负债及其财务影响

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额 (万元)	债务期限
金华市精诚投资控股有限公司	金华市金东旅游投资发展有限公司	长期借款	浙江金华成泰农村商业银行股份有限公司金东支行	2,000.00	2019-12-17 至 2024-11-20
金华市精诚投资控股有限公司	金华市金东旅游投资发展有限公司	长期借款	中国农业银行股份有限公司金华金东支行	3,000.00	2023-1-1 至 2025-12-26
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市东正资产管理有限公司	长期借款	浙江金华成泰农村商业银行股份有限公司金东支行	2,500.00	2020-5-19 至 2030-3-20
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市东正资产管理有限公司	长期借款	浙江金华成泰农村商业银行股份有限公司金东支行	7,000.00	2021-1-1 至 2028-12-20
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东旅游投资发展有限公司	长期借款	中国建设银行股份有限公司行金华金东支行	17,760.00	2020-12-20 至 2034-11-25
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东旅游投资发展有限公司	长期借款	中国农业银行股份有限公司金华金东支行	9,000.00	2023-3-17 至 2026-3-16
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市鸿畅公路养护工程有限公司	长期借款	宁波银行股份有限公司金华分行	3,500.00	2021-3-18 至 2024-3-18
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市鸿畅公路养护工程有限公司	长期借款	中信银行股份有限公司金华分行	20,000.00	2021-4-16 至 2024-4-16

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额 (万元)	债务期限
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东国有资产经营有限公司	长期借款	宁波银行股份有限公司金华分行	10,000.00	2023-4-25 至 2028-5-31
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东交投能源发展有限公司	长期借款	中国农业银行股份有限公司金华金东支行	4,050.00	2022-10-31 至 2025-10-30
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东社会事业发展集团有限公司	长期借款	中国农业发展银行金华市分行	19,415.00	2021-8-9 至 2028-8-8
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东社会事业发展集团有限公司	长期借款	中国农业发展银行金华市分行	10,850.00	2022-4-24 至 2027-4-24
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市金东社会事业发展集团有限公司	长期借款	宁波银行股份有限公司金华分行	3,000.00	2023-1-18 至 2026-1-31
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市长山水务有限公司	长期借款	浙江金华成泰农村商业银行股份有限公司金东支行	9,600.00	2023-3-31 至 2026-3-30
金华市金东城市建设投资集团有限公司	金华市长山水务有限公司	长期借款	浙江金华成泰农村商业银行股份有限公司金东支行	10,000.00	2023-5-23 至 2026-5-22
金华市金东城市建设投资集团有限公司	浙江金华金义新区发展集团有限公司	长期借款	中国农业发展银行金华市分行	4,079.00	2022-9-14 至 2036-9-12
金华市金东城市建设投资集团有限公司	浙江金华金义新区发展集团有限公司	长期借款	宁波银行股份有限公司金华分行	30,000.00	2023-12-28 至 2025-1-20
合 计				165,754.00	

3、其他或有负债

本公司无其他或有负债。

十、资产负债表日后事项

截至报告日止，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至报告日止，本公司无需披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	7,421,045.11	6,587,810.65
1 至 2 年	86,524.77	
2 至 3 年		
3 年以上		
小计	7,507,569.88	6,587,810.65
减：坏账准备	323,747.73	329,390.53
合 计	7,183,822.15	6,258,420.12

2、 应收账款分类披露：

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,507,569.88	100.00	323,747.73	4.31	7,183,822.15
其中：组合 1	1,119,140.08	14.91			1,119,140.08
组合 2	6,388,429.80	85.09	323,747.73	5.07	6,064,682.07
合 计	7,507,569.88	100.00	323,747.73	4.31	7,183,822.15

续：

种 类	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,587,810.65	100.00	329,390.53	5.00	6,258,420.12
其中：组合 1					
组合 2	6,587,810.65	100.00	329,390.53	5.00	6,258,420.12
合 计	6,587,810.65	100.00	329,390.53	5.00	6,258,420.12

组合 2 中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,301,905.03	315,095.25	5.00
1-2 年	86,524.77	8,652.48	10.00
合 计	6,388,429.80	323,747.73	

续：

账 龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	6,587,810.65	329,390.53	5.00
合 计	6,587,810.65	329,390.53	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合二	329,390.53		5,642.80		323,747.73
合计	329,390.53		5,642.80		323,747.73

4、 本期无核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额重大的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
台州银行股份有限公司金华分行	2,317,305.62	1 年以内	30.87	115,865.28
金华中谷智慧科技有限公司	2,311,926.61	1 年以内	30.79	115,596.33
金华市金东城市资产经营有限公司	1,119,140.08	1 年以内	14.91	
兴业银行股份有限公司	343,119.53	1 年以内	4.57	17,155.98
浙江赛智伯乐股权投资管理有限公司	328,049.17	1 年以内	4.37	16,402.46
合 计	6,419,541.01		85.51	265,020.05

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收股利		
应收利息		
其他应收款	5,773,738,737.70	3,830,757,069.33
合 计	5,773,738,737.70	3,830,757,069.33

1、 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	4,659,016,518.00	3,387,251,505.45
1 至 2 年	673,261,435.11	296,747,879.87

账龄	期末余额	上年年末余额
2 至 3 年	296,247,879.87	33,000,000.00
3 年以上	152,543,035.21	119,543,035.21
小计	5,781,068,868.19	3,836,542,420.53
减：坏账准备	7,330,130.49	5,785,351.20
合计	5,773,738,737.70	3,830,757,069.33

(2) 按分类披露：

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 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,781,068,868.19	100.00	7,330,130.49	0.13	5,773,738,737.70
组合 1	5,772,965,928.03	99.86			5,772,965,928.03
组合 2	8,102,940.16	0.14	7,330,130.49	90.64	772,809.67
合 计	5,781,068,868.19	100.00	7,330,130.49	0.13	5,773,738,737.70

续：

种 类	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,836,542,420.53	100.00	5,785,351.20	0.15	3,830,757,069.33
其中：组合 1	3,828,458,162.79	99.79			3,828,458,162.79
组合 2	8,084,257.74	0.21	5,785,351.20	71.56	2,298,906.54
合 计	3,836,542,420.53	100.00	5,785,351.20	0.15	3,830,757,069.33

组合 2 中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	18,682.42	934.12	5.00
1 至 2 年	836,125.26	83,612.52	10.00
2 至 3 年	5,097.27	2,548.64	50.00

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
3 年以上	7,243,035.21	7,243,035.21	100.00
合 计	8,102,940.16	7,330,130.49	

续:

账 龄	上年年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	836,125.26	41,806.26	5.00
1 至 2 年	5,097.27	509.73	10.00
2 至 3 年	3,000,000.00	1,500,000.00	50.00
3 年以上	4,243,035.21	4,243,035.21	100.00
合 计	8,084,257.74	5,785,351.20	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	5,785,351.20			5,785,351.20
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,544,779.29			1,544,779.29
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	7,330,130.49			7,330,130.49

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合二	5,785,351.20	1,544,779.29			7,330,130.49
合计	5,785,351.20	1,544,779.29			7,330,130.49

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

报告期内无核销的其他应收款。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
金华市金东城市开发建设有限公司	往来款	2,801,311,534.66	1 年以内	48.46	
金华市金东新区开发建设中心	往来款	505,515,543.69	1 年以内	8.74	
		628,950,262.45	1 至 2 年	10.88	
	小计	1,134,465,806.14			
金华市金东城市土地整理有限公司	往来款	971,519,817.32	1 年以内	16.81	
金华市金东国有资产经营有限公司	往来款	284,016,000.00	3 年以上	4.91	
金东区江岭高新制造区开发建设指挥部	借款	130,000,000.00	1 年以内	2.25	
		30,000,000.00	1 至 2 年	0.52	
	小计	160,000,000.00			
合 计		5,351,313,158.12		92.57	

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司的投资	874,953,833.83	1,000,000.00	873,953,833.83
对联营企业的投资	267,086,050.12		267,086,050.12
合 计	1,142,039,883.95	1,000,000.00	1,141,039,883.95

续：

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司的投资	867,353,833.83	500,000.00	866,853,833.83
对联营企业的投资	265,140,407.87		265,140,407.87
合 计	1,132,494,241.70	500,000.00	1,131,994,241.70

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
金华市东顺科技产业开发服务有限公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
金华市金东城市土地整理有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
金华市精诚投资控股有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金华市金东城市运营有限公司	500,000.00	500,000.00		1,000,000.00	500,000.00	1,000,000.00
金华市金东城市开发建设有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00		
金华市锦塘农业开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金华市金东保安服务有限公司	11,853,833.83			11,853,833.83		
金华市金东城市资产经营有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金华市金东大数据技术有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		10,000,000.00		
金华市东鑫置业有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00		
金华市金东新城置业有限公司		100,000.00		100,000.00		
合 计	867,353,833.83	7,600,000.00		874,953,833.83	500,000.00	1,000,000.00

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收益 调整	其他权益 变动	宣告发 放现金或 股利利润	计提减值 准备	其他	
联营企业										
金华东茂建设 有限公司	265,140,407.87			1,945,642.25						267,086,050.12
合计	265,140,407.87			1,945,642.25						267,086,050.12

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期金额	
	收 入	成 本
主营业务收入	520,178,620.67	321,885,843.42
其他业务收入	14,719,719.01	37,998,050.38
合 计	534,898,339.68	359,883,893.80

续：

项 目	上期金额	
	收 入	成 本
主营业务收入	382,737,566.63	179,981,515.73
其他业务收入	8,492,142.16	36,584,096.95
合 计	391,229,708.79	216,565,612.68

金华市金东城市建设投资集团有限公司
二〇二四年四月二十五日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911201160796417077



扫描二维码
电子营业执照
系统了解更多登
记、备案、许可、
监管信息

名称 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚

类别 特殊普通合伙

执行事务合伙人 李金才;邓超

经营范围

出资额 壹仟肆佰万元人民币

成立日期 二〇一三年十月三十一日

主要经营场所

天津自贸试验区(东疆保税港区)亚
洲路6865号金融贸易中心北区
1-1-2205-1



登记机关

2024 年 01 月 25 日



重查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办
理企业分立、清算事宜中的审计业务,出具相关的报告;承办会
计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动) ***

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所
执业证书

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

仅限出具报告使用

首席合伙人：邓超

主任会计师：

经营场所：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6865号
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010023

批准执业文号：津财会〔2013〕26号

批准执业日期：二〇一三年十月十四日

证书序号：0021537

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》。



发证机关：天津市财政局

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制





姓名	俞德明
性别	男
出生日期	1975年7月3日
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号	330227197507031834

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: 330000480668
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 11 月 12 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d





朱艳美

性 Sex
别 Gender

出生 Date of birth
日期 Date

工作 Working unit
单位 Unit

身份证 Identity card No.

1989年12月18日

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
浙江分所

330682198912185926



朱艳美 120100232624

证书编号: 120100232624
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016年4月3日
Date of Issuance

仅供出具报告使用 他用无效。

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 /y 月 /m 日 /d

