

桐庐新城发展投资有限公司

2023 年度财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	4—5 页
2、母公司资产负债表	6—7 页
3、合并利润表	8 页
4、母公司利润表	9 页
5、合并现金流量表	10 页
6、母公司现金流量表	11 页
7、合并所有者权益变动表	12—13 页
8、母公司所有者权益变动表	14—15 页
9、财务报表附注	16—71 页





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

[2024]京会兴审字第 00630038 号

桐庐新城发展投资有限公司：

一、审计意见

我们审计了桐庐新城发展投资有限公司（以下简称桐庐新城）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），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，公允反映了桐庐新城 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，我们独立于桐庐新城，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

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，管理层负责评估桐庐新城的持续经营能力，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桐庐新城、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督桐庐新城的财务报告过程。

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，就可能导致对桐庐新城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，





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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桐庐新城不能持续经营。

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、就桐庐新城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。



中国·北京
二〇二四年四月二十八日

中国注册会计师：

陈康



中国注册会计师：

戚星索



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：桐庐新城发展投资有限公司

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	402,918,833.21	294,192,865.96
结算备付金*			
拆出资金*			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	184,603,405.26	153,875,256.94
应收款项融资			
预付款项			
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	五、（三）	2,894,300,643.70	2,250,539,741.14
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产*			
存货	五、（四）	20,830,838,807.55	17,387,468,572.42
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、（五）	12,933,406.25	9,424,638.41
流动资产合计		24,325,595,095.97	20,095,501,074.87
非流动资产：			
发放贷款和垫款*			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	五、（六）	2,802,598,000.00	185,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（七）	1,837,953,190.00	1,520,085,240.00
固定资产	五、（八）	3,036,922.41	3,027,241.12
在建工程	五、（九）	110,065,893.97	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、（十）	172,366,869.27	1,019,376,949.69
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	五、（十一）	669,879,756.02	570,057,846.02
非流动资产合计		5,595,900,631.67	3,297,547,276.83
资产总计		29,921,495,727.64	23,393,048,351.70

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位: 桐庐新城发展投资有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债:			
短期借款	五、(十二)	988,422,125.97	646,044,541.66
向中央银行借款*			
拆入资金*			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、(十三)	262,937,637.80	151,521,856.10
预收款项	五、(十四)	170,058.96	179,585.12
合同负债			
卖出回购金融资产*			
吸收存款及同业存放*			
代理买卖证券*			
代理承销证券*			
应付职工薪酬	五、(十五)		
应交税费	五、(十六)	317,981,206.31	313,120,360.83
其他应付款	五、(十七)	2,137,203,740.31	968,452,115.11
其中: 应付利息		110,310,966.59	81,111,479.47
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	五、(十八)	2,560,899,048.66	3,226,701,831.85
其他流动负债	五、(十九)	1,079,000,000.00	280,000,000.00
流动负债合计		7,346,613,818.01	5,586,020,290.67
非流动负债:			
保险合同准备金*			
长期借款	五、(二十)	8,710,739,199.00	4,339,640,100.00
应付债券	五、(二十一)	4,384,051,595.69	3,098,044,726.43
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、(二十二)	1,039,784,870.41	1,675,102,779.72
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、(二十三)	73,173,543.03	87,239,785.58
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,207,749,208.13	9,200,027,391.73
负债合计		21,554,363,026.14	14,786,047,682.40
所有者权益:			
实收资本	五、(二十四)	110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五、(二十五)	6,654,564,463.72	6,881,073,783.06
减: 库存股			
其他综合收益	五、(二十六)	186,729,008.45	215,507,575.84
专项储备			
盈余公积	五、(二十七)	34,981,104.51	33,411,141.08
一般风险准备*			
未分配利润	五、(二十八)	1,103,911,838.10	1,092,613,550.41
归属于母公司所有者权益合计		8,090,186,414.78	8,332,606,050.39
少数股东权益		276,946,286.72	274,394,518.91
所有者权益合计		8,367,132,701.50	8,607,000,669.30
负债和所有者权益总计		29,921,495,727.64	23,393,048,351.70

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注: 标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：桐庐新城发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		293,341,271.24	75,923,840.28
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、（一）	52,432,132.46	45,001,724.95
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十一、（二）	5,426,651,463.12	4,000,911,984.83
其中：应收利息			
应收股利			
存货		6,683,685,945.32	5,562,302,751.83
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		12,456,110,812.14	9,684,140,301.89
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	十一、（三）	2,810,894,194.48	2,810,894,194.48
其他权益工具投资		2,602,598,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		631,544,690.00	
固定资产		2,067,796.84	1,587,585.21
在建工程		110,065,893.97	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		157,809,983.33	1,004,328,000.00
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		564,755,637.80	464,933,727.80
非流动资产合计		6,879,736,196.42	4,281,743,507.49
资产总计		19,335,847,008.56	13,965,883,809.38

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：

吴清海

会计机构负责人：

童彤



母公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：桐庐新城发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		460,643,055.55	100,161,944.44
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		185,997,956.95	119,166,577.05
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		43,595,045.71	44,621,069.05
其他应付款		1,038,468,580.69	273,211,544.92
其中：应付利息		110,310,966.59	81,111,479.47
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,484,335,789.82	954,011,887.17
其他流动负债		1,079,000,000.00	200,000,000.00
流动负债合计		4,292,040,428.72	1,691,173,022.63
非流动负债：			
长期借款		4,365,780,000.00	2,343,240,000.00
应付债券		4,384,051,595.69	3,098,044,726.43
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		782,382,275.70	1,325,199,146.85
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		7,804,027.89	
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,540,017,899.28	6,766,483,873.28
负债合计		13,832,058,328.00	8,457,656,895.91
所有者权益：			
实收资本		110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,191,353,765.57	5,191,353,765.57
减：库存股			
其他综合收益		23,412,083.68	
专项储备			
盈余公积		34,981,104.51	33,411,141.08
未分配利润		144,041,726.80	173,462,006.82
所有者权益合计		5,503,788,680.56	5,508,226,913.47
负债和所有者权益总计		19,335,847,008.56	13,965,883,809.38

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2023年度

编制单位：桐庐新城发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		166,060,863.04	171,585,887.59
其中：营业收入	五、（二十九）	166,060,863.04	171,585,887.59
利息收入*			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		77,487,218.04	72,809,474.34
其中：营业成本	五、（二十九）	27,827,708.04	35,951,639.73
利息支出*			
手续费及佣金支出*			
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	五、（三十）	15,400,865.46	10,734,102.96
销售费用			
管理费用	五、（三十一）	29,087,482.45	26,582,623.86
研发费用			
财务费用	五、（三十二）	5,171,162.09	-458,892.21
其中：利息费用		5,338,122.22	
利息收入		289,658.93	487,384.19
加：其他收益	五、（三十三）	1,196,862.23	5,184,816.02
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	五、（三十四）	-17,893,547.00	17,237,435.00
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）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		71,876,960.23	121,198,664.27
加：营业外收入	五、（三十五）	292,500.00	1,000,006.73
减：营业外支出	五、（三十六）	2,136,907.22	42,872.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		70,032,553.01	122,155,798.10
减：所得税费用	五、（三十七）	13,064,804.16	19,577,904.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		56,967,748.85	102,577,893.14
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		56,967,748.85	102,577,893.14
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）		54,822,585.25	96,777,668.71
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,145,163.60	5,800,224.43
六、其他综合收益的税后净额		-28,778,567.39	119,133,901.67
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-28,778,567.39	118,563,633.58
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-28,778,567.39	118,563,633.58
（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			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他		-28,778,567.39	118,563,633.58
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			570,268.09
七、综合收益总额		28,189,181.46	221,711,794.81
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		26,044,017.86	215,341,302.29
（二）归属于少数股东的综合收益总额		2,145,163.60	6,370,492.52
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的填列为金融工具信用项目。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2023年度

编制单位：桐庐新城发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十一、（四）	51,621,262.98	43,468,046.17
减：营业成本	十一、（四）	11,363,038.00	26,093,623.67
税金及附加		2,102,541.96	1,279,289.25
销售费用			
管理费用		16,310,930.49	7,075,713.53
研发费用			
财务费用		2,245,951.62	-130,183.42
其中：利息费用		2,279,305.55	
利息收入		136,466.57	143,355.95
加：其他收益		493.18	438,268.26
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）			
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		19,599,294.09	9,587,871.40
加：营业外收入			1,000,000.00
减：营业外支出		1,656,854.86	9,857.90
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		17,942,439.23	10,578,013.50
减：所得税费用		2,242,804.90	1,322,251.69
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		15,699,634.33	9,255,761.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		15,699,634.33	9,255,761.81
（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		23,412,083.68	-
（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		23,412,083.68	-
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			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他		23,412,083.68	
六、综合收益总额		39,111,718.01	9,255,761.81

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人



主管会计工作负责人

田新祥

会计机构负责人

童彤



合并现金流量表

2023年度

编制单位：桐庐新城发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
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		143,976,558.26	145,677,594.51
客户存款和同业存放款项净增加额*			
向中央银行借款净增加额*			
向其他金融机构拆入资金净增加额*			
收到原保险合同保费取得的现金*			
收到再保险业务现金净额*			
保户储金及投资款净增加额*			
收取利息、手续费及佣金的现金*			
拆入资金净增加额*			
回购业务资金净增加额*			
代理买卖证券收到的现金净额*			
收到的税费返还		1,196,710.75	
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十八）	612,809,704.61	20,464,065.19
经营活动现金流入小计		757,982,973.62	166,141,659.70
购买商品、接受劳务支付的现金		2,913,936,623.29	1,861,307,767.28
客户贷款及垫款净增加额*			
存放中央银行和同业款项净增加额*			
支付原保险合同赔付款项的现金*			
拆出资金净增加额*			
支付利息、手续费及佣金的现金*			
支付保单红利的现金*			
支付给职工以及为职工支付的现金		13,913,086.39	11,901,746.88
支付的各项税费		29,131,558.47	24,528,489.88
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十八）	80,972,830.31	563,758,062.13
经营活动现金流出小计		3,037,954,098.46	2,461,496,066.17
经营活动产生的现金流量净额	五、（三十九）	-2,279,971,124.84	-2,295,354,406.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		15,000,000.00	76,800,000.00
取得投资收益收到的现金		1,994,521.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、（三十八）		1,075,008,835.00
投资活动现金流入小计		16,994,521.00	1,151,808,835.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,645,867.00	5,682,658.55
投资支付的现金		1,639,000,000.00	
质押贷款净增加额*			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、（三十八）	2,080,612,751.10	548,600,000.00
投资活动现金流出小计		3,731,258,618.10	554,282,658.55
投资活动产生的现金流量净额		-3,714,264,097.10	597,526,176.45
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		9,674,000,000.00	3,951,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（三十八）	3,515,571,080.20	1,162,278,015.25
筹资活动现金流入小计		13,189,571,080.20	5,113,278,015.25
偿还债务支付的现金		4,636,465,500.00	2,086,263,166.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		723,489,699.78	606,596,721.64
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、（三十八）	1,728,325,491.23	1,091,536,813.61
筹资活动现金流出小计		7,088,280,691.01	3,784,396,701.25
筹资活动产生的现金流量净额		6,101,290,389.19	1,328,881,314.00
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	五、（三十九）	107,055,167.25	-368,946,916.02
加：期初现金及现金等价物余额		270,992,865.96	639,939,781.98
六、期末现金及现金等价物余额	五、（三十九）	378,048,033.21	270,992,865.96

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的科目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2023年度

编制单位：桐庐新城发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
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		47,875,015.38	63,484,939.39
收到的税费返还		493.18	
收到其他与经营活动有关的现金		603,343,773.03	3,846,977.47
经营活动现金流入小计		651,219,281.59	67,331,916.86
购买商品、接受劳务支付的现金		1,339,926,191.58	1,364,623,212.01
支付给职工以及为职工支付的现金		3,508,010.94	3,428,075.88
支付的各项税费		21,203,334.65	5,642,112.74
支付其他与经营活动有关的现金		66,925,757.71	46,887,764.80
经营活动现金流出小计		1,431,563,294.88	1,420,581,165.43
经营活动产生的现金流量净额		-780,344,013.29	-1,353,249,248.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,337,125,033.45	647,811,399.86
投资活动现金流入小计		1,337,125,033.45	647,811,399.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,569,720.00	1,768,659.30
投资支付的现金		1,609,000,000.00	
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		3,173,610,250.25	2,002,933,516.46
投资活动现金流出小计		4,794,179,970.25	2,004,702,175.76
投资活动产生的现金流量净额		-3,457,054,936.80	-1,356,890,775.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,606,000,000.00	2,948,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,165,569,080.20	979,245,000.00
筹资活动现金流入小计		7,771,569,080.20	3,927,245,000.00
偿还债务支付的现金		1,722,015,500.00	733,304,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		425,449,690.37	281,968,205.53
支付其他与筹资活动有关的现金		1,169,287,508.78	472,368,286.52
筹资活动现金流出小计		3,316,752,699.15	1,487,640,992.05
筹资活动产生的现金流量净额		4,454,816,381.05	2,439,604,007.95
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		217,417,430.96	-270,536,016.52
加：期初现金及现金等价物余额		75,923,840.28	346,459,856.80
六、期末现金及现金等价物余额		293,341,271.24	75,923,840.28

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人



主管会计工作负责人

田新群

会计机构负责人

章彤





合并所有者权益变动表

2023年度

单位：元 币种：人民币

项目	2023年度									
	归属于母公司所有者权益	其他权益工具	资本公积	减：库存股	综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	其他
一、上年期末余额	110,000,000.00		6,884,073,783.96		215,507,575.84		33,411,141.08		1,092,613,550.41	
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、本年期初余额	110,000,000.00		6,884,073,783.96		215,507,575.84		33,411,141.08		1,092,613,550.41	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
1. 所有者投入和减少资本										
（1）所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（二）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备*										
3. 对所有者分配的股利										
4. 其他										
（三）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（四）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（五）其他										
四、本期期末余额	110,000,000.00		6,654,564,463.72		186,729,088.45		34,981,104.51		1,595,616.79	

合并所有者权益变动表附注为



公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

黄印作





合并所有者权益变动表

2023年度

单位：元 币种：人民币

2022年度												
归属于母公司所有者权益												
项目	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	110,000,000.00	5,814,451,285.82	-	96,943,942.26	-	32,485,564.90	-	1,029,839,482.11	-	7,083,520,275.09	1,568,421,223.63	8,651,941,498.72
二、本年期初余额	110,000,000.00	5,814,451,285.82	-	96,943,942.26	-	32,485,564.90	-	1,029,839,482.11	-	7,083,520,275.09	1,568,421,223.63	8,651,941,498.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	1,066,822,487.24	-	118,563,833.58	-	925,576.18	-	82,874,088.30	-	1,248,085,775.30	-1,284,036,804.72	-44,940,829.42
（一）综合收益总额	-	-	-	118,563,833.58	-	-	-	96,777,688.71	-	215,341,302.29	-1,284,036,804.72	-1,078,685,302.43
1.所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者分配的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	110,000,000.00	6,881,073,783.06	-	215,507,575.84	-	33,411,141.08	-	1,092,813,950.41	-	8,332,106,950.39	274,394,618.91	8,607,000,669.30
五、所有者权益变动表的编制说明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

六、所有者权益变动表的编制说明

公司负责人：

主管会计工作负责人：何海峰

会计机构负责人：

章书



母公司所有者权益变动表

2023年度

单位:元 币种:人民币											
2023年度											
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	其他
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	110,000,000.00				5,191,353,765.57				33,411,141.08	173,462,006.82	5,508,226,913.47
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	110,000,000.00				5,191,353,765.57				33,411,141.08	173,462,006.82	5,508,226,913.47
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一)综合收益总额							23,412,083.68		1,569,963.43	-29,420,280.02	-4,438,232.91
(二)所有者投入和减少资本							23,412,083.68			15,699,634.33	39,111,718.01
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积									1,569,963.43	-45,119,914.35	-43,549,950.92
2.对所有者分配									1,569,963.43	-1,569,963.43	
3.其他										-43,549,950.92	-43,549,950.92
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	110,000,000.00				5,191,353,765.57		23,412,083.68		34,981,104.51	144,041,726.80	5,503,788,680.56

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

章彬

章彬



母公司所有者权益变动表

2023年度

单位：元 币种：人民币

项目	2022年度									
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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
一、上年期末余额	110,000,000.00				3,040,043,053.84				32,485,564.90	193,009,845.42
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	110,000,000.00				3,040,043,053.84				32,485,564.90	193,009,845.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积									925,576.18	-24,547,838.60
2.对所有者分配的分配										9,255,761.81
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	110,000,000.00				2,151,310,711.73				33,411,141.08	173,462,006.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

唐彤

唐彤



桐庐新城发展投资有限公司

2023年度财务报表附注

(金额单位：元 币种：人民币)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

1、基本情况

名称：桐庐新城发展投资有限公司

统一社会信用代码：91330122685809688H

成立日期：2009 年 3 月 11 日

住所：浙江省杭州市桐庐县桐庐经济开发区洋洲南路 199 号

法定代表人：黄作之

注册资本：人民币 11,000.00 万元

经营期限：2009 年 3 月 11 日至 2029 年 3 月 10 日

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；园区管理服务；集中式快速充电站；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；广告设计、代理；建筑装饰材料销售；机械设备销售；农副产品销售；木材销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、历史沿革

(1) 桐庐新城发展投资有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2009 年 3 月，性质为国有独资企业，企业注册资本 11,000.00 万元，实收资本为 11,000.00 万元，其中实收资本分两期缴足，首期出资 3,000.00 万元由股东于 2009 年 3 月 20 日之前缴足，其余部分于本公司成立之日起两年内缴足。首期出资股权结构如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	实缴出资金额（万元）	出资比例（%）
桐庐县国有资产管理委员会	11,000.00	3,000.00	27.27
合计	11,000.00	3,000.00	27.27

本次出资经杭州春江会计师事务所有限公司出具了杭春会验字（2009）字第 19 号《验资报告》，验证结果如下：经审验，截至 2009 年 3 月 9 日，股东首次出资的注册资本（实收资本）合计人民币叁仟万元整已缴足，股东以货币出资 3,000.00 万元。

(2) 本公司股东于 2009 年 3 月 12 日前进行第二次实收资本（注册资本）的出资，本次出资完成后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	实缴出资金额（万元）	出资比例（%）
桐庐县国有资产管理委员会	11,000.00	11,000.00	100.00
合计	11,000.00	11,000.00	100.00

本次出资经杭州春江会计师事务所有限公司出具了杭春会验字（2009）字第 24 号《验资报告》，验证结果如下：截至 2009 年 3 月 12 日止，股东第二次出资的注册资本（实收资本）合计人民币捌仟万元整已缴足，股东以货币出资 8,000.00 万元。同时，截止 2009 年 3 月 12 日，本公

司股东本次出资连同前一期出资，累计实缴注册资本为人民币 11,000.00 万元，本公司的实收资本为人民币 11,000.00 万元，占已登记注册资本总额的 100%。

(3) 本公司股东于 2023 年变更为桐庐科技创新产业发展投资有限公司，本次变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	实缴出资金额（万元）	出资比例（%）
桐庐科技创新产业发展投资有限公司	11,000.00	11,000.00	100.00
合计	11,000.00	11,000.00	100.00

（二）合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 3 家，具体见本附注“七、（一）在子公司中的权益”。

二、财务报表编制基础

（一）编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制财务报表。

（二）持续经营

公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

(4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

本公司在企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日在被合并方资产、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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日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作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债按公允价值计量。

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。

通过多次交换交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为进行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。

（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

2. 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。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（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。

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。

(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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

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：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其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、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指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及价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

（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

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该指定一经作出不得撤销。

3. 金融负债分类和计量

本公司的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、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

6. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(十) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收

取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于租赁应收款、应收款项、合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

1. 信用风险显著增加的判断标准

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 合同付款是否发生逾期超过(含)30 日。

2. 已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3. 预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

4. 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、工程施工。

2. 取得和发出存货的计价方法

开发用土地按取得时实际成本入账。建造合同成本按照实际成本计量，包括从合同签订开始至合同止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费和投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入成本；未满足上述条件的，计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵消后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）超过已结算的价款部分作为存货列示；已结算的价款超过在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）部分作为预收款项列示。

3. 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计

提的金额内转回。

4. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

5. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十二) 合同资产

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（十）“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

(十三) 长期股权投资

1. 长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

(2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注三、（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注三、（七）。

2. 长期股权投资初始成本的确定

（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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

（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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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为基础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，其初始投资成本包括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。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联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，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，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；本公司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；本公司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。

本公司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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本公司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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，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。

（十四）投资性房地产

1. 投资性房地产的初始计量

本公司投资性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和已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2. 投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

（1）选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

（2）公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

(十五) 固定资产

1. 固定资产的确认和计量

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。固定资产分类为：运输设备、办公设备。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。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

2. 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。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	平均年限法	4	5.00	23.75
办公设备	平均年限法	3-5	5.00	19.00-31.67

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见本附注“三、（二十）长期资产减值”

4. 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十六）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建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. 借款费用暂停资本化期间

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及其辅助费，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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十八）使用权资产

使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、机器设备、土地使用权。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。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。

本公司按照本附注“三、（二十）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

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，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，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) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，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。但是，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。

（十九）无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 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，其入账价值包括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；

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。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（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。

无形资产减值测试见本附注“三、（二十）长期资产减值”。

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	依据
停车收费权	能为公司带来经济利益的期限	能为公司带来经济利益的期限
土地使用权	40-50 年	产权证年限

每期末，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（二十）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产、使用权资产、使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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。

（二十一）长期待摊费用

对于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，包括租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）合同负债

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作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十三）职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为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。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3. 辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业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；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2 处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十四) 租赁负债

本公司按照租赁期开始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，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用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，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- (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。

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，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。

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，将差额计入当期损益：

- (1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，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) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，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。但是，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。

(二十五) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

1. 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

2. 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

3. 质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

4. 回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(二十六) 收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对

价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业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；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（二十七）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

1. 取得合同发生的增量成本

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

2. 履行合同发生的成本

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围，且同时满足下列条件的，将其作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

3. 合同成本摊销和减值

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列第一项减去第二项的差额时，企业对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（1）减（2）的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本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

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与公司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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所

得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

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，本公司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

1. 租赁的识别

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。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 本公司作为承租人

（1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

（2）租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

（3）使用权资产和租赁负债

见“附注三、（十八）”和“附注三、（二十四）”。

（4）租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ① 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更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。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(5) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

4. 本公司作为出租人

(1) 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

(2) 租赁的分类

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(3) 作为经营租赁出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(4) 作为融资租赁出租人

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的

终止确认和减值按照本附注“三、（九）金融工具”及“三、（十）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ① 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

① 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

② 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

5. 售后租回交易

本公司按照“附注三、（二十六）”评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）本公司作为卖方及承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，按照本附注“三、（九）金融工具”对该金融负债进行会计处理。

（2）本公司作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“4. 本公司作为出租人”的规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照本附注“三、（九）金融工具”对该金融资产进行会计处理。

（三十一）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

1. 母公司；
2. 子公司；
3. 受同一母公司控制的其他企业；
4. 实施共同控制的投资方；

5. 施加重大影响的投资方；
6. 合营企业，包括合营企业的子公司；
7. 联营企业，包括联营企业的子公司；
8. 本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
9. 本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业。
10. 本公司主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
11. 本公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
12. 本公司母公司的关键管理人员；
13. 本公司母公司关键管理人员关系密切的家庭成员；
14. 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人(包括但不限于)也属于本公司的关联方：

15. 持有本公司 5%以上股份的法人（或者其他组织）及其一致行动人；
16. 直接或者间接持有本公司 5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员，本公司母公司监事；
17. 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 15 项情形之一的企业；
18. 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 11、12、16 项情形之一的个人；
19. 由上述第 11、12、16 和 18 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的法人（或者其他组织）。

（三十二）重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期公司重要会计政策未发生变更。

2. 重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

四、税项

（一）主要税种及税率

本公司本期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴增值税	5%
教育费附加	实缴增值税	3%

税种	计税依据	税率或征收率
地方教育费附加	实缴增值税	2%
房产税	自用物业的房产税,以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税,以物业租赁收入为为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(包括母公司财务报表主要项目注释)金额单位若未特别注明者均为人民币元;除非特别指出,“期末”指 2023 年 12 月 31 日,“期初”指 2023 年 1 月 1 日,“本期”指 2023 年度,“上期”指 2022 年度。

(一) 货币资金

1. 明细情况:

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
数字货币		
银行存款	378,048,033.21	270,992,865.96
其中:存放财务公司款项		
其他货币资金	24,870,800.00	23,200,000.00
未到期应收利息		
合计	402,918,833.21	294,192,865.96
其中:存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
用于质押的定期存款	23,675,600.00	23,200,000.00
融资租赁保证金	1,195,200.00	
合计	24,870,800.00	23,200,000.00

(二) 应收账款

1. 分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	184,603,405.26	100.00			184,603,405.26
其中：无风险组合	184,603,405.26	100.00			184,603,405.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	184,603,405.26	100.00			184,603,405.26

续上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提 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	153,875,256.94	100.00			153,875,256.94
其中：无风险组合	153,875,256.94	100.00			153,875,256.94
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的应收账款					
合计	153,875,256.94	100.00			153,875,256.94

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3. 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	期末余额	账 龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
桐庐县富春未来城开发建设有限公司	100,685,062.06	1 年以内	54.54	
杭州桐庐富春山健康城管理委员会	75,038,990.85	1 年以内 /1-2 年	40.65	
合计	175,724,052.91		95.19	

(三) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,894,300,643.70	2,250,539,741.14
合计	2,894,300,643.70	2,250,539,741.14

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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（%）	
单项金额重大并单独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	2,894,300,643.70	100.00			2,894,300,643.70
其中：无风险组合	2,894,300,643.70	100.00			2,894,300,643.70

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 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,894,300,643.70	100.00			2,894,300,643.70

续上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	2,250,539,741.14	100.00			2,250,539,741.14
其中：无风险组合	2,250,539,741.14	100.00			2,250,539,741.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,250,539,741.14	100.00			2,250,539,741.14

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
工程移交款	638,905,978.90	1,238,905,978.90
往来款	2,253,640,329.49	1,005,751,138.73
押金及保证金	1,754,335.31	5,544,000.50
其他		338,623.01
合计	2,894,300,643.70	2,250,539,741.14

(4) 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	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
桐庐县富春未来城开发建设有限公司	工程移交款/往来款	1,895,432,065.72	1 年以内/1-2 年	65.49	
桐庐云栖综合开发有限公司	往来款	402,948,190.00	1 年以内	13.92	
桐庐科技创新产业发展投资有限公司	往来款	365,000,000.00	1 年以内	12.61	
桐庐江南镇新农村镇村建设有限公司	往来款	173,117,685.39	2-3 年/3 年以上	5.98	
桐庐县富春江镇新	往来款	25,000,000.00	1 年以内/3 年	0.86	

单位名称	款项性质	期末余额	账 龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
农村建设有限公司			以上		
合计		2,861,497,941.11		98.86	

(四) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
土地及开发成本	20,830,838,807.55		20,830,838,807.55
合计	20,830,838,807.55		20,830,838,807.55

续上表

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
土地及开发成本	17,387,468,572.42		17,387,468,572.42
合计	17,387,468,572.42		17,387,468,572.42

(五) 其他流动资产

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	12,933,406.25	9,424,638.41
合计	12,933,406.25	9,424,638.41

(六) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
桐庐富嘉产业发展股权投资合伙企业(有限合伙)	165,000,000.00	150,000,000.00
桐庐康润生物医药股权投资合伙企业(有限合伙)	35,000,000.00	35,000,000.00
深圳市三诺声智联股份有限公司	500,000,000.00	
杭州中钨新材料科技有限公司	9,000,000.00	
鹿寨七色珠光云母材料有限公司	1,000,000,000.00	
浙江棱镜全息科技有限公司	100,000,000.00	
桐庐云栖综合开发有限公司	993,598,000.00	
合计	2,802,598,000.00	185,000,000.00

(七) 投资性房地产

1. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
一、期初余额	1,520,085,240.00	1,520,085,240.00
二、本期变动	317,867,950.00	317,867,950.00
加：外购		
存货\固定资产\在建工程\无形资产转入	631,544,690.00	631,544,690.00

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
企业合并增加		
减：处置		
其他转出	304,028,127.00	304,028,127.00
公允价值变动	9,648,613.00	9,648,613.00
三、期末余额	1,837,953,190.00	1,837,953,190.00

注：本公司用作抵押的投资性房地产的金额详见“附注五、（四十）所有权或使用权受到限制的资产”。

（八）固定资产

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,036,922.41	3,027,241.12
固定资产清理		
合计	3,036,922.41	3,027,241.12

2. 固定资产

（1）固定资产情况

项目	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	524,906.20	5,724,851.42	6,249,757.62
2.本期增加金额		1,535,316.67	1,535,316.67
（1）购置		1,535,316.67	1,535,316.67
（2）在建工程转入			
3.本期减少金额			
（1）处置或报废			
（2）转入投资性房地产			
4.期末余额	524,906.20	7,260,168.09	7,785,074.29
二、累计折旧			
1.期初余额	374,478.71	2,848,037.79	3,222,516.50
2.本期增加金额	51,662.18	1,473,973.20	1,525,635.38
（1）计提	51,662.18	1,473,973.20	1,525,635.38
3.本期减少金额			
（1）处置或报废			
（2）转入投资性房地产			
4.期末余额	426,140.89	4,322,010.99	4,748,151.88
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
（1）计提			
3.本期减少金额			
（1）处置或报废			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	98,765.31	2,938,157.10	3,036,922.41

项目	运输设备	办公设备	合计
2.期初账面价值	150,427.49	2,876,813.63	3,027,241.12

(九) 在建工程

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	110,065,893.97	
工程物资		
合计	110,065,893.97	

2. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
岩桥未来社区人才公寓项目	58,200,891.09		58,200,891.09			
开发区物流产业园项目-A区	28,060,008.87		28,060,008.87			
开发区物流产业园项目-B区	23,804,994.01		23,804,994.01			
合计	110,065,893.97		110,065,893.97			

(十) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	道路停车泊位特许经营权	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	1,030,080,000.00	19,682,550.00	1,049,762,550.00
2.本期增加金额		158,070,800.00	158,070,800.00
(1)购置		158,070,800.00	158,070,800.00
(2)内部研发			
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额	1,030,080,000.00		1,030,080,000.00
(1)处置			
(2)转入投资性房地产			
(3)出资转出	1,030,080,000.00		1,030,080,000.00
4.期末余额		177,753,350.00	177,753,350.00
二、累计摊销			
1.期初余额	25,752,000.00	4,633,600.31	30,385,600.31
2.本期增加金额	10,730,000.00	752,880.42	11,482,880.42
(1)计提	10,730,000.00	752,880.42	11,482,880.42
3.本期减少金额	36,482,000.00		36,482,000.00
(1)处置			

项目	道路停车泊位特许经营权	土地使用权	合计
(2)转入投资性房地产			
(3)出资转出	36,482,000.00		36,482,000.00
4. 期末余额		5,386,480.73	5,386,480.73
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值		172,366,869.27	172,366,869.27
2.期初账面价值	1,004,328,000.00	15,048,949.69	1,019,376,949.69

注：本公司用作抵押的无形资产的金额详见“附注五、（四十）所有权或使用权受到限制的资产”。

（十一）其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
道路资产	570,057,846.02	570,057,846.02
采矿权	99,821,910.00	
合计	669,879,756.02	570,057,846.02

（十二）短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	987,000,000.00	645,000,000.00
借款利息	1,422,125.97	1,044,541.66
合计	988,422,125.97	646,044,541.66

2. 短期借款按照债权人分类

债权人	借款起始日	借款终止日	本金
宁波通商银行股份有限公司杭州分行	2023-11-03	2024-11-03	150,000,000.00
宁波通商银行股份有限公司杭州分行	2023-10-08	2024-08-24	100,000,000.00
中国光大银行股份有限公司杭州吴山支行	2023-03-28	2024-03-27	190,000,000.00
江苏银行股份有限公司杭州分行	2023-07-26	2024-07-25	87,000,000.00
浙江稠州商业银行股份有限公司杭州桐庐小微综合支行	2023-11-28	2024-11-27	100,000,000.00
浙江稠州商业银行股份有限公司杭州桐庐小微综合支行	2023-01-18	2024-01-17	100,000,000.00
中信信托有限责任公司	2023-09-22	2024-09-17	110,000,000.00
中信信托有限责任公司	2023-09-22	2024-09-08	81,500,000.00
中信信托有限责任公司	2023-09-22	2024-09-02	68,500,000.00
合计			987,000,000.00

(十三) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	197,768,517.60	125,069,503.30
1 至 2 年	41,423,801.40	26,452,352.80
2 至 3 年	23,745,318.80	
合计	262,937,637.80	151,521,856.10

(十四) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	153,870.94	166,794.75
1 至 2 年	3,397.65	11,561.07
2 至 3 年	11,561.07	1,229.30
3 年以上	1,229.30	
合计	170,058.96	179,585.12

(十五) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		13,003,642.89	13,003,642.89	
二、离职后福利-设定提存计划		531,444.35	531,444.35	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		13,535,087.24	13,535,087.24	

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		11,250,819.18	11,250,819.18	
二、职工福利费		685,918.35	685,918.35	
三、社会保险费		377,999.15	377,999.15	
其中：医疗保险费		370,514.02	370,514.02	
工伤保险费		7,485.13	7,485.13	
四、住房公积金		683,095.00	683,095.00	
五、工会经费和职工教育经费		5,811.21	5,811.21	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计		13,003,642.89	13,003,642.89	

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		523,959.22	523,959.22	
2、失业保险费		7,485.13	7,485.13	
3、企业年金缴费				
合计		531,444.35	531,444.35	

(十六) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	125,842,152.67	138,691,251.85
企业所得税	185,613,989.64	168,075,798.73
个人所得税	6,030.81	267.44
城市维护建设税	3,153,109.89	3,175,674.38
教育费附加	1,891,865.94	1,830,557.39
地方教育附加	1,261,243.97	1,345,117.02
印花税	212,813.39	1,694.02
合计	317,981,206.31	313,120,360.83

(十七) 其他应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	110,310,966.59	81,111,479.47
应付股利		
其他应付款	2,026,892,773.72	887,340,635.64
合计	2,137,203,740.31	968,452,115.11

2. 应付利息

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	110,310,966.59	81,111,479.47
合计	110,310,966.59	81,111,479.47

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金	50,509,930.52	48,100,669.06
往来款	1,756,262,143.08	826,844,877.69
应付代垫款	213,138,618.89	
其他	6,982,081.23	12,395,088.89
合计	2,026,892,773.72	887,340,635.64

(十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,910,200,801.00	2,714,265,400.00
一年内到期的长期应付款	635,317,909.31	500,477,305.88
长期借款利息	15,380,338.35	11,959,125.97
合计	2,560,899,048.66	3,226,701,831.85

(十九) 其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	389,000,000.00	280,000,000.00
银行理财直融工具	690,000,000.00	
合计	1,079,000,000.00	280,000,000.00

(二十) 长期借款

1. 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	9,744,290,000.00	5,769,315,500.00
质押借款+保证借款	118,000,000.00	194,000,000.00
抵押借款+保证借款	308,650,000.00	604,590,000.00
质押借款+抵押借款+保证借款	180,000,000.00	194,000,000.00
信用借款	270,000,000.00	292,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,910,200,801.00	2,714,265,400.00
合计	8,710,739,199.00	4,339,640,100.00

2. 长期借款按照债权人分类

(1) 保证借款明细

债权人	借款起始日	借款终止日	本金
中信银行股份有限公司杭州桐庐支行	2022-12-20	2025-12-20	200,000,000.00
中信银行股份有限公司杭州桐庐支行	2023-04-13	2028-04-12	150,000,000.00
中信银行股份有限公司杭州桐庐支行	2023-09-15	2028-04-12	100,000,000.00
中国银行股份有限公司桐庐支行	2022-12-20	2027-12-01	120,000,000.00
中国银行股份有限公司桐庐支行	2023-03-14	2027-12-01	60,000,000.00
中国银行股份有限公司桐庐支行	2023-11-21	2027-12-01	60,000,000.00
中国农业银行股份有限公司桐庐县支行	2023-03-24	2028-03-23	200,000,000.00
中国农业银行股份有限公司桐庐县支行	2023-04-20	2028-03-23	50,000,000.00
中国农业发展银行桐庐县支行	2023-02-01	2037-12-31	30,300,000.00
中国农业发展银行桐庐县支行	2023-03-13	2037-12-31	76,700,000.00
中国农业发展银行桐庐县支行	2023-04-07	2037-12-31	30,000,000.00
中国民生银行股份有限公司杭州桐庐支行	2022-11-04	2027-11-02	100,000,000.00
中国民生银行股份有限公司杭州桐庐支行	2023-01-05	2027-11-02	160,000,000.00
中国民生银行股份有限公司杭州桐庐支行	2023-02-16	2027-11-02	50,000,000.00
中国民生银行股份有限公司杭州桐庐支行	2023-03-30	2027-11-02	50,000,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2019-12-27	2024-12-24	100,000,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2020-03-31	2025-03-25	108,340,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2022-01-28	2026-12-25	72,500,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2022-05-18	2026-12-25	50,750,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2022-07-29	2026-12-25	13,050,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2023-03-20	2043-03-15	650,000,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2023-05-19	2028-03-20	80,000,000.00

债权人	借款起始日	借款终止日	本金
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2023-08-31	2028-03-20	50,000,000.00
浙商银行股份有限公司杭州桐庐支行	2022-06-30	2025-06-30	97,000,000.00
浙商银行股份有限公司杭州桐庐支行	2023-01-06	2026-01-06	98,000,000.00
浙江桐庐农村商业银行股份有限公司科技城支行	2022-08-26	2032-08-24	49,800,000.00
浙江桐庐农村商业银行股份有限公司科技城支行	2022-09-14	2032-08-14	19,800,000.00
兴业银行股份有限公司杭州富阳支行	2023-03-29	2038-03-28	300,000,000.00
温州银行股份有限公司杭州分行	2022-10-31	2025-10-28	190,000,000.00
宁波银行股份有限公司杭州分行	2023-05-30	2028-04-21	18,727,121.00
宁波银行股份有限公司杭州分行	2023-12-01	2028-04-21	281,272,879.00
南京银行股份有限公司杭州富阳支行	2022-01-04	2024-12-20	160,000,000.00
金华银行股份有限公司杭州分行	2022-09-28	2030-06-20	58,000,000.00
金华银行股份有限公司杭州分行	2022-08-25	2028-06-20	78,000,000.00
中国建设银行股份有限公司桐庐支行	2021-12-22	2025-12-21	90,000,000.00
中国建设银行股份有限公司桐庐支行	2022-01-20	2025-12-21	78,000,000.00
中国建设银行股份有限公司桐庐支行	2022-05-31	2025-12-21	20,000,000.00
华夏银行股份有限公司杭州桐庐支行	2022-01-11	2030-01-07	178,000,000.00
华夏银行股份有限公司杭州桐庐支行	2023-01-10	2026-01-09	69,000,000.00
湖州银行股份有限公司杭州分行	2022-03-30	2026-12-31	50,000,000.00
湖州银行股份有限公司杭州分行	2022-07-05	2026-12-31	150,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2022-06-07	2024-05-29	200,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2023-06-19	2027-12-31	20,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2023-07-17	2027-12-31	30,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2023-11-01	2027-12-31	33,500,000.00
中信信托有限责任公司	2023-09-22	2024-10-14	100,000,000.00
金华银行股份有限公司杭州分行	2023-07-26	2030-06-20	80,000,000.00
中国建设银行股份有限公司桐庐支行	2023-07-18	2033-12-17	40,000,000.00
中国建设银行股份有限公司桐庐支行	2023-12-03	2036-12-17	14,000,000.00
广发银行股份有限公司杭州城西支行	2023-08-22	2025-08-22	30,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2023-10-18	2024-12-08	100,000,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2023-12-29	2043-12-25	55,000,000.00
中国农业银行股份有限公司桐庐县支行	2023-12-22	2044-12-22	50,000,000.00
温州银行股份有限公司杭州分行	2023-03-17	2026-03-16	299,000,000.00
中信银行股份有限公司杭州桐庐支行	2023-09-21	2026-09-20	200,000,000.00
中国建设银行股份有限公司桐庐支行	2023-02-01	2025-01-31	100,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2023-08-03	2025-08-02	280,000,000.00
浙江桐庐恒丰村镇银行股份有限公司	2022-03-11	2025-03-10	17,000,000.00
浙江民泰商业银行杭州桐庐支行	2023-04-13	2026-03-06	60,000,000.00

债权人	借款起始日	借款终止日	本金
中国农业银行股份有限公司桐庐支行	2021-02-28	2024-02-27	200,000,000.00
中国农业银行股份有限公司桐庐支行	2021-06-03	2024-05-31	100,000,000.00
上海银行股份有限公司杭州桐庐支行	2021-05-18	2024-03-19	64,500,000.00
中国农业发展银行桐庐县支行	2023-06-01	2030-05-26	325,000,000.00
中国农业发展银行桐庐县支行	2023-06-21	2030-05-26	200,000,000.00
中国农业发展银行桐庐县支行	2023-07-03	2030-05-26	100,000,000.00
中国农业发展银行桐庐县支行	2023-08-22	2030-05-26	50,000,000.00
中国农业发展银行桐庐县支行	2023-09-27	2030-05-26	50,000,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2023-06-16	2029-06-15	568,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2020-06-29	2024-06-21	30,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2020-07-22	2024-06-21	9,154,156.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2020-10-26	2024-06-21	6,708,021.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2021-10-29	2025-01-15	80,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2020-11-18	2024-06-21	100,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2021-05-24	2024-12-21	22,128,169.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2021-06-16	2024-12-21	27,871,831.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2021-08-25	2024-12-21	9,888,624.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2021-09-17	2025-01-19	15,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2021-10-21	2025-01-19	15,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2021-10-29	2025-01-15	34,249,199.00
中国农业银行股份有限公司桐庐县支行	2020-01-17	2035-01-15	240,000,000.00
温州银行股份有限公司杭州分行	2021-03-11	2024-02-26	81,250,000.00
浙江桐庐恒丰村镇银行股份有限公司	2022-02-28	2025-02-27	17,000,000.00
宁波银行股份有限公司杭州桐庐支行	2023-01-05	2026-01-05	99,800,000.00
宁波通商银行股份有限公司杭州分行	2023-01-01	2025-01-01	95,000,000.00
杭州银行股份有限公司桐庐支行	2023-10-18	2025-01-03	150,000,000.00
中国银行股份有限公司桐庐支行	2023-12-07	2033-12-01	798,000,000.00
减：一年内到期的长期借款			1,635,660,801.00
合计			8,108,629,199.00

(2) 质押借款+保证借款

债权人	借款起始日	借款终止日	本金
中国农业发展银行桐庐县支行	2016-04-28	2025-04-25	118,000,000.00
减：一年内到期的长期借款			76,000,000.00
合计			42,000,000.00

(3) 抵押借款+保证借款

债权人	借款起始日	借款终止日	本金
华夏银行股份有限公司桐庐支行	2018-03-14	2027-12-21	63,000,000.00

债权人	借款起始日	借款终止日	本金
华夏银行股份有限公司桐庐支行	2018-05-18	2027-12-21	32,000,000.00
华夏银行股份有限公司桐庐支行	2018-08-31	2027-12-21	38,400,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2020-03-31	2025-03-24	36,300,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2020-12-04	2025-03-24	70,500,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2021-11-01	2025-03-24	28,450,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2021-02-01	2025-03-24	40,000,000.00
减：一年内到期的长期借款			153,540,000.00
合计			155,110,000.00

(4) 质押借款+抵押借款+保证借款

债权人	借款起始日	借款终止日	本金
中信银行股份有限公司杭州桐庐支行	2017-09-25	2032-09-24	180,000,000.00
减：一年内到期的长期借款			15,000,000.00
合计			165,000,000.00

(5) 信用借款

债权人	借款起始日	借款终止日	本金
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2017-12-01	2032-11-24	71,450,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2018-01-01	2032-11-24	71,450,000.00
中国工商银行股份有限公司桐庐支行	2017-12-29	2032-11-24	57,100,000.00
宁波银行股份有限公司杭州桐庐支行	2017-11-30	2032-11-24	70,000,000.00
减：一年内到期的长期借款			30,000,000.00
合计			240,000,000.00

(二十一) 应付债券

1. 应付债券明细列示

项目	期末余额	期初余额
20 桐庐 01		498,472,953.69
20 桐庐 02	498,867,961.32	498,323,822.55
21 桐庐新城 PPN001	598,665,412.72	598,176,329.65
21 桐庐新城 PPN002	598,540,114.47	598,046,502.93
21 新城债	497,624,971.06	497,232,353.97
22 新城债	408,101,048.53	407,792,763.64
23 桐庐 01	498,856,653.98	
G23 桐庐新城 01	801,125,720.98	
G23 桐庐新城 02	482,269,712.63	
减：一年内到期的应付债券		
合计	4,384,051,595.69	3,098,044,726.43

2. 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
------	----	------	------	------	------

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
20 桐庐 01	100.00	2020-04-28	5 年	500,000,000.00	498,472,953.69
20 桐庐 02	100.00	2020-07-24	5 年	500,000,000.00	498,323,822.55
21 桐庐新城 PPN001	100.00	2021-03-17	5 年	600,000,000.00	598,176,329.65
21 桐庐新城 PPN002	100.00	2021-06-25	5 年	600,000,000.00	598,046,502.93
21 新城债	100.00	2021-11-26	7 年	500,000,000.00	497,232,353.97
22 新城债	100.00	2022-01-26	7 年	410,000,000.00	407,792,763.64
23 桐庐 01	100.00	2023-03-31	3 年	500,000,000.00	
G23 桐庐新城 01	100.00	2023-06-12	3 年	804,000,000.00	
G23 桐庐新城 02	100.00	2023-06-12	3 年	484,000,000.00	
减去：一年 内到期的应 付债券					
合计				4,898,000,000.00	3,098,044,726.43

续

债券名称	本期发行	利息调整	溢折价 摊销	本年偿还	期末余额
20 桐庐 01		1,527,046.31		500,000,000.00	
20 桐庐 02		544,138.77			498,867,961.32
21 桐庐新城 PPN001		489,083.07			598,665,412.72
21 桐庐新城 PPN002		493,611.54			598,540,114.47
21 新城债		392,617.09			497,624,971.06
22 新城债		308,284.89			408,101,048.53
23 桐庐 01	500,000,000.00	-1,143,346.02			498,856,653.98
G23 桐庐新城 01	804,000,000.00	-2,874,279.02			801,125,720.98
G23 桐庐新城 02	484,000,000.00	-1,730,287.37			482,269,712.63
减去：一年 内到期的应 付债券					
合计	1,788,000,000.00	-1,993,130.74		500,000,000.00	4,384,051,595.69

(二十二) 长期应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,039,784,870.41	1,675,102,779.72
专项应付款		
合计	1,039,784,870.41	1,675,102,779.72

2. 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	932,300,668.75	1,338,251,840.48
债权融资计划	500,000,000.00	650,000,000.00
地方政府债券	320,000,000.00	320,000,000.00
减：未确认融资费用	77,197,889.03	132,671,754.88
减：一年内到期的长期应付款	635,317,909.31	500,477,305.88
合计	1,039,784,870.41	1,675,102,779.72

(二十三) 延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	292,694,172.12	73,173,543.03	348,959,142.34	87,239,785.58
合计	292,694,172.12	73,173,543.03	348,959,142.34	87,239,785.58

(二十四) 实收资本

1. 实收资本增减变动情况

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
桐庐科技创新产业发展投资有限公司	110,000,000.00			110,000,000.00
合计	110,000,000.00			110,000,000.00

(二十五) 资本公积

1. 资本公积增减变动明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	6,881,073,783.06	1,571,928,400.00	1,798,437,719.34	6,654,564,463.72
合计	6,881,073,783.06	1,571,928,400.00	1,798,437,719.34	6,654,564,463.72

2. 2023 年资本公积增减变动的原因

(1) 本期本公司的子公司桐庐新城举业自有资产管理有限公司收到桐庐县国有资产管理委员会无偿划入的水库资产，增加资本公积 1,571,898,000.00 元；

(2) 本期本公司的子公司桐庐新城举业自有资产管理有限公司划出，减少资本公积 1,572,242,061.10 元；

(3) 本期本公司的子公司桐庐县富春科技建设投资有限公司收到桐庐县经济和信息化局划拨的核酸采样小屋，增加资本公积 30,400.00 元；

(4) 本期本公司的子公司浙江富春山健康城投资开发有限公司注销三处投资性房地产，减少资本公积 226,195,658.24 元。

(二十六) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益	215,507,575.84	-38,371,423.19			-9,592,855.80	-28,778,567.39	186,729,008.45
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额							

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所得税费 用	税后归属于母 公司	税后归属于 少数股东
投资性房地产转换 日公允价值变动	215,507,575.84	-38,371,423.19			-9,592,855.80	-28,778,567.39	186,729,008.45
其他综合收益合计	215,507,575.84	-38,371,423.19			-9,592,855.80	-28,778,567.39	186,729,008.45

(二十七) 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	33,411,141.08	1,569,963.43		34,981,104.51
合计	33,411,141.08	1,569,963.43		34,981,104.51

(二十八) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,092,613,550.41	1,029,639,482.11
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,092,613,550.41	1,029,639,482.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	54,822,585.25	96,777,668.71
减：提取法定盈余公积	1,569,963.43	925,576.18
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付投资者股利	43,549,950.92	32,878,024.23
转作股本的普通股股利		
其他	-1,595,616.79	
期末未分配利润	1,103,911,838.10	1,092,613,550.41

(二十九) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	157,399,474.15	25,242,389.13	167,596,805.65	33,571,936.12
其他业务	8,661,388.89	2,585,318.91	3,989,081.94	2,379,703.61
合计	166,060,863.04	27,827,708.04	171,585,887.59	35,951,639.73

2、按业务性质分类明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
园区开发维护管理	93,406,777.45	1,093,476.06	90,294,163.75	1,192,765.08
物业服务	21,094,649.82	12,928,917.05	21,652,522.13	6,627,171.04
停车位收入	1,041,666.67	10,730,000.00	2,500,000.00	25,752,000.00
其他	41,856,380.21	489,996.02	53,150,119.77	
小计	157,399,474.15	25,242,389.13	167,596,805.65	33,571,936.12
其他	8,661,388.89	2,585,318.91	3,989,081.94	2,379,703.61
小计	8,661,388.89	2,585,318.91	3,989,081.94	2,379,703.61
合计	166,060,863.04	27,827,708.04	171,585,887.59	35,951,639.73

(三十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	424,456.13	453,104.05
教育费附加	254,645.99	235,588.07
地方教育费附加	168,254.47	216,919.22
土地增值税		196,261.47
印花税	328,930.61	22,341.25

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	6,473,128.05	5,141,346.03
土地使用税	7,751,450.21	4,468,542.87
合计	15,400,865.46	10,734,102.96

(三十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员工资及劳务支出	13,196,279.70	16,210,256.76
办公费	1,118,130.89	418,387.13
物业水电费	3,103,111.8	2,897,750.11
无形资产摊销	492,063.75	492,063.75
中介费	7,430,392.48	1,897,179.08
折旧费	1,525,635.38	793,585.30
其他	2,221,868.45	3,873,401.73
合计	29,087,482.45	26,582,623.86

(三十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	5,338,122.22	
减：利息收入	289,658.93	487,384.19
手续费	122,518.80	28,491.98
汇兑损益	180.00	
合计	5,171,162.09	-458,892.21

(三十三) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,194,415.96	5,184,816.02
其他	2,446.27	
合计	1,196,862.23	5,184,816.02

(三十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-17,893,547.00	17,237,435.00
合计	-17,893,547.00	17,237,435.00

(三十五) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿款		1,000,000.00	
违约金	292,500.00		292,500.00
其他		6.73	
合计	292,500.00	1,000,006.73	292,500.00

(三十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
税收滞纳金	1,590,907.22		1,590,907.22

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	546,000.00		546,000.00
罚款		33,015.00	
非流动资产毁损报废损失		9,857.90	
合计	2,136,907.22	42,872.90	2,136,907.22

(三十七) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	17,538,190.91	15,268,546.21
递延所得税费用	-4,473,386.75	4,309,358.75
合计	13,064,804.16	19,577,904.96

(三十八) 现金流量表项目

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
营业外收入及其他收益	3,694,639.48	6,184,822.75
利息收入	289,658.93	487,384.19
保证金及其他往来	8,825,406.20	13,791,858.25
资产移交款	600,000,000.00	
合计	612,809,704.61	20,464,065.19

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	19,393,948.22	21,068,440.22
支付往来款	61,578,882.09	542,689,621.91
合计	80,972,830.31	563,758,062.13

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款		1,075,008,835.00
合计		1,075,008,835.00

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	2,080,612,751.10	548,600,000.00
合计	2,080,612,751.10	548,600,000.00

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款及其他	3,515,571,080.20	1,162,278,015.25
合计	3,515,571,080.20	1,162,278,015.25

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款及筹资费用	979,272,276.9	790,268,191.05
融资租赁租金	749,053,214.33	301,268,622.56
合计	1,728,325,491.23	1,091,536,813.61

(三十九) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料表

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	56,967,748.85	102,577,893.14
加: 信用减值损失		
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,525,635.38	801,820.16
使用权资产折旧		
无形资产摊销	492,063.75	26,244,063.75
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		9,857.90
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	17,893,547.00	-17,237,435.00
财务费用(收益以“-”号填列)	5,338,122.22	
投资损失(收益以“-”号填列)		
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)	-14,066,242.55	44,020,659.30
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,247,419,091.44	-688,780,925.73
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	569,891,372.04	-1,287,145,919.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	329,405,719.91	-475,844,420.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,279,971,124.84	-2,295,354,406.47
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增的使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	378,048,033.21	270,992,865.96
减: 现金的期初余额	270,992,865.96	639,939,781.98
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		

补充资料	本期金额	上期金额
现金及现金等价物净增加额	107,055,167.25	-368,946,916.02

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	378,048,033.21	270,992,865.96
其中：库存现金		
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	378,048,033.21	270,992,865.96
可随时用于支付的其他货币资金		
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	378,048,033.21	270,992,865.96
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（四十）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	23,675,600.00	银行借款质押
货币资金	1,195,200.00	融资租赁保证金
无形资产	14,556,885.94	银行借款抵押
投资性房地产	936,222,497.00	银行借款抵押
合计	975,650,182.94	

六、合并范围的变更

1. 本期减少子公司

子公司名称	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
桐庐新城举业自有资产管理有限公司	100.00	无偿划出	2023-6-30	子公司划转文件

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

2. 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(%)		取得方式
				直接	间接	
桐庐经济开发区建设投资发展有限公司	桐庐	桐庐	施工建设	100.00		投资设立
桐庐县富春科技建设投资有限公司	桐庐	桐庐	施工建设		80.00	投资设立
浙江富春山健康城投资开发有限公司	桐庐	桐庐	施工建设	100.00		划转

（二）本企业合营和联营企业情况

公司无合营企业、联营企业。

八、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
桐庐科技创新产业发展投资有限公司	杭州	工程管理服务	60,000.00 万元人民币	100.00	100.00

(二) 本企业的实际控制人情况

本公司的实际控制人为桐庐县国有资产管理委员会。

(三) 本企业的子公司情况

本公司子公司情况详见本附注“七、（一）”。

(四) 本企业合营或联营企业情况

本企业的合营或联营企业详见本附注“七、（二）”。

(五) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
桐庐科技创新产业发展投资有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐新城举业自有资产管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐县铁路建设投资开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐县文化旅游投资集团有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐美丽富春投资运营有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐县新合乡红色经济开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐舞象文化传媒有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐县乡村振兴投资发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
杭州三江富春乡村振兴发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
杭州桐庐三江水上旅游开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐阆苑养生谷旅游开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐水电工程开发有限责任公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐芦茨慢生活体验区旅游开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐富春旅游开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐中国旅行社有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐富春酒店有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐君山培训管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
杭州景祐文化创意有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐县瑶琳镇全域旅游开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
杭州桐庐越剧演艺有限责任公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐江南镇新农村镇村建设有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐江南镇小型生猪屠宰有限公司	受同一母公司控制的其他企业
桐庐缤彩农业开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业

(六) 关联交易情况

无。

(七) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末账面余额
其他应收款	桐庐江南镇新农村镇村建设有限公司	173,117,685.39
其他应收款	桐庐科技创新产业发展投资有限公司	365,000,000.00

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额
其他应付款	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	150,000,000.00
其他应付款	桐庐县文化旅游投资集团有限公司	100,000,000.00
其他应付款	桐庐新城举业自有资产管理有限公司	99,981,500.00

九、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的承诺事项。

（二）或有事项

1. 资产负债表日存在的重要或有事项

（1）对外提供担保形成的或有事项情况列示如下：

被担保方	债权人	担保人	担保金额 (万元)	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
桐庐水务有限公司	华夏银行股份有限公司桐庐支行	桐庐新城发展投资有限公司	9,750.00	2024-01-18	否
桐庐县绿水建设开发有限公司	中国光大银行股份有限公司杭州德胜支行	桐庐新城发展投资有限公司	12,970.00	2024-12-12	否
桐庐县交通发展集团有限公司	宁波通商银行股份有限公司杭州富阳支行	桐庐新城发展投资有限公司	10,000.00	2024-06-22	否
桐庐县交通发展集团有限公司	宁波通商银行股份有限公司杭州富阳支行	桐庐新城发展投资有限公司	10,000.00	2024-05-17	否
桐庐县富春未来城开发建设有限公司	宁波通商银行股份有限公司杭州富阳支行	桐庐新城发展投资有限公司	5,000.00	2024-04-25	否
桐庐县富春未来城开发建设有限公司	宁波通商银行股份有限公司杭州富阳支行	桐庐新城发展投资有限公司	1,000.00	2024-03-22	否
桐庐县富春未来城开发建设有限公司	浙商银行股份有限公司杭州桐庐支行	桐庐新城发展投资有限公司	30,000.00	2032-09-28	否
桐庐县富春未来城开发建设有限公司	北京银行股份有限公司杭州平海支行	桐庐新城发展投资有限公司	30,000.00	2032-09-28	否
桐庐县富春未来城开发建设有限公司	上海银行股份有限公司杭州桐庐支行	桐庐新城发展投资有限公司	7,840.00	2026-05-26	否

被担保方	债权人	担保人	担保金额 (万元)	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
桐庐县富春未来城 开发建设有限公司	上海银行股份 有限公司杭州 桐庐支行	桐庐新城发展投 资有限公司	5,940.00	2026-05-25	否
桐庐县铁路建设投 资开发有限公司	中国民生银行 股份有限公司 杭州分行	桐庐新城发展投 资有限公司	30,000.00	2028-09-12	否
桐庐县富春未来城 开发建设有限公司	温州银行股份 有限公司杭州 分行	桐庐新城发展投 资有限公司	900.00	2024-08-20	否
桐庐县富春未来城 开发建设有限公司	温州银行股份 有限公司杭州 分行	桐庐新城发展投 资有限公司	900.00	2025-08-20	否
桐庐县富春未来城 开发建设有限公司	温州银行股份 有限公司杭州 分行	桐庐新城发展投 资有限公司	100.00	2024-02-20	否
桐庐县富春未来城 开发建设有限公司	温州银行股份 有限公司杭州 分行	桐庐新城发展投 资有限公司	100.00	2025-02-20	否
桐庐县富春未来城 开发建设有限公司	温州银行股份 有限公司杭州 分行	桐庐新城发展投 资有限公司	100.00	2026-02-20	否
桐庐县富春未来城 开发建设有限公司	温州银行股份 有限公司杭州 分行	桐庐新城发展投 资有限公司	17,900.00	2026-09-14	否
桐庐县铁路建设投 资开发有限公司	金华银行股份 有限公司杭州 分行	桐庐新城发展投 资有限公司	20,000.00	2028-01-15	否
桐庐富春旅游开发 有限公司	中信银行股份 有限公司杭州 桐庐支行	桐庐新城发展投 资有限公司	10,000.00	2026-12-14	否
桐庐县铁路建设投 资开发有限公司	浙江桐庐农村 商业银行股份 有限公司	桐庐新城发展投 资有限公司	8,000.00	2030-02-27	否
桐庐县交通发展集 团有限公司	华夏银行股份 有限公司杭州 分行	桐庐新城发展投 资有限公司	7,800.00	2025-07-11	否
桐庐县文化旅游投 资集团有限公司	平安银行股份 有限公司杭州 分行	桐庐新城发展投 资有限公司	5,000.00	2024-09-27	否
桐庐县文化旅游投 资集团有限公司	平安银行股份 有限公司杭州 分行	桐庐新城发展投 资有限公司	5,000.00	2024-11-09	否
桐庐县土地整治开 发利用有限公司	中国农业发展 银行桐庐县支 行	桐庐经济开发 区建设投资发展 有限公司	19,078.00	2027-05-28	否
桐庐县绿水建设开 发有限公司	中国农业发展 银行桐庐县支 行	桐庐经济开发 区建设投资发展有	6,790.00	2034-11-13	否

被担保方	债权人	担保人	担保金额 (万元)	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
	行	限公司			
桐庐交通资产经营有限公司	中国农业发展银行桐庐县支行	桐庐经济开发区建设投资发展有限公司	10,359.24	2036-09-26	否
桐庐交通资产经营有限公司	中国农业发展银行桐庐县支行	桐庐经济开发区建设投资发展有限公司	4,480.00	2038-01-09	否
桐庐县铁路建设投资开发有限公司	中国建设银行股份有限公司桐庐支行	桐庐县富春科技建设投资有限公司	39,500.00	2025-11-15	否
桐庐县交通发展集团有限公司	杭州银行股份有限公司桐庐支行	浙江富春山健康城投资开发有限公司	10,000.00	2025-12-03	否
桐庐肩吾开发建设有限公司	杭州银行股份有限公司桐庐支行	浙江富春山健康城投资开发有限公司	5,000.00	2024-08-23	否
桐庐县富春未来城开发建设有限公司	浙江桐庐农村商业银行股份有限公司	浙江富春山健康城投资开发有限公司	8,000.00	2033-01-11	否

十、资产负债表日后事项

无。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 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 (%)	
单项金额重大并单独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	52,432,132.46	100.00			52,432,132.46
其中：无风险组合	52,432,132.46	100.00			52,432,132.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	52,432,132.46	100.00			52,432,132.46

续上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	45,001,724.95	100.00			45,001,724.95
其中：无风险组合	45,001,724.95	100.00			45,001,724.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	45,001,724.95	100.00			45,001,724.95

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3. 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	期末余额	账 龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
桐庐县富春未来城开发建设有限公司	48,638,684.34	1 年以内	92.77	
合计	48,638,684.34		92.77	

(二) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,426,651,463.12	4,000,911,984.83
合计	5,426,651,463.12	4,000,911,984.83

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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 (%)	
单项金额重大并单独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	5,426,651,463.12	100.00			5,426,651,463.12
其中：无风险组合	5,426,651,463.12	100.00			5,426,651,463.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	5,426,651,463.12	100.00			5,426,651,463.12

续上表

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独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	4,000,911,984.83	100.00			4,000,911,984.83
其中：无风险组合	4,000,911,984.83	100.00			4,000,911,984.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,000,911,984.83	100.00			4,000,911,984.83

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（三）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,810,894,194.48		2,810,894,194.48	2,810,894,194.48		2,810,894,194.48
合计	2,810,894,194.48		2,810,894,194.48	2,810,894,194.48		2,810,894,194.48

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
桐庐经济开发区建设投资发展有限公司	210,100,000.00					210,100,000.00	
浙江富春山健康城投资开发有限公司	2,600,794,194.48					2,600,794,194.48	
合计	2,810,894,194.48					2,810,894,194.48	

（四）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	51,621,262.98	11,363,038.00	43,468,046.17	26,093,623.67
其他业务				
合计	51,621,262.98	11,363,038.00	43,468,046.17	26,093,623.67

2、按业务性质分类明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
园区开发维护管理	46,427,835.05	633,038.00	40,333,045.64	337,680.00
物业服务	4,151,761.26		635,000.53	3,943.67
停车位收入	1,041,666.67	10,730,000.00	2,500,000.00	25,752,000.00
小计	51,621,262.98	11,363,038.00	43,468,046.17	26,093,623.67
其他				
小计				
合计	51,621,262.98	11,363,038.00	43,468,046.17	26,093,623.67





营业执照

统一社会信用代码

911101020855463270

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本)(10-1)

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

出资人 张恩军

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规允许的其它经营活动。（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。）

出资额 2000万元

成立日期 2013年11月22日

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

与原件核对一致
2024年4月16日



仅供报告附件使用

登记机关

2023年07月05日



会计师事务所 执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日



证书序号：0011908

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：北京市财政局

二〇一九年八月六日

中华人民共和国财政部制

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.



，继续有效一年。
for another year after



姓名 陈康
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1985-08-08
Date of birth
工作单位 浙江浙经天策会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 330083198508080010
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



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:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

11

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

注 意 事 项

- 一、注册会计师执行业务，必须时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

报告附件



姓名
Full name 戚星索
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1988年5月8日
工作单位
Working unit 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所
身份证号码
Identity card No. 411423198805083537



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：
No. of Certificate 110001620340

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

发证日期：
Date of Issuance 2019年10月12日

年 月 日
/y /m /d

4

3