

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

审计报告

勤信审字【2025】第 2042 号

目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 母公司资产负债表	6-7
3. 合并利润表	8
4. 母公司利润表	9
5. 合并现金流量表	10
6. 母公司现金流量表	11
7. 合并股东权益变动表	12-13
8. 母公司股东权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-80

中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2025】第 2042 号

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州富春湾新城建设投资集团有限公司（以下简称杭州富春湾集团公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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，公允反映了杭州富春湾集团公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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，我们独立于杭州富春湾集团公司，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

杭州富春湾集团公司管理层（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，管理层负责评估杭州富春湾集团公司的持续经营能力，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杭州富春湾集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督杭州富春湾集团公司的财务报告过程。

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，就可能导致对杭州富春湾集团公司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杭州富春湾集团公司不能持续经营。

（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）就杭州富春湾集团公司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。

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师:



合并资产负债表

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	2,607,280,527.26	6,512,035,884.99
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	六、2	11,868,754,140.50	8,524,129,032.33
应收款项融资			
预付款项	六、3	256,173,383.74	254,445,435.02
其他应收款	六、4	473,248,819.67	2,182,674,071.66
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	99,581,196,073.28	91,951,323,567.44
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	六、6	1,186,978,674.72	1,053,938,302.82
流动资产合计		115,973,631,619.17	110,478,546,294.26
非流动资产：			
债权投资		-	-
可供出售金融资产		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六、7	354,614,715.70	358,448,961.58
其他权益工具投资	六、8	485,450,900.00	595,670,900.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、9	493,000,000.00	503,173,472.00
固定资产	六、10	39,939,442.22	42,558,003.33
在建工程	六、11	453,253,137.52	458,658,510.24
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产			
无形资产	六、12	207,217,561.51	249,314,266.39
其中：数据资源			
开发支出		-	-
其中：数据资源			
商誉		-	-
长期待摊费用	六、13	36,877,440.05	37,280,472.49
递延所得税资产	六、14	15,649,560.50	14,887,228.11
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		2,086,002,757.50	2,259,991,814.14
资产总计		118,059,634,376.67	112,738,538,108.40

后附财务报表附注为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：



合并资产负债表（续）

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、15	110,096,805.55	20,019,555.56
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	六、16	200,000,000.00	69,300,000.00
应付账款	六、17	49,967,309.33	119,894,437.25
预收款项	六、18	11,112,060.47	7,949,246.45
合同负债	六、19	234,716,234.53	111,477,640.64
应付职工薪酬	六、20	267,742.89	547,801.06
应交税费	六、21	13,280,965.50	18,858,591.34
其他应付款	六、22	5,778,478,811.77	3,296,881,912.48
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、23	9,593,196,787.76	6,517,775,311.65
其他流动负债	六、24	21,124,461.11	-
流动负债合计		16,012,241,178.91	10,162,704,496.43
非流动负债：			
长期借款	六、25	42,792,033,849.69	44,106,247,264.09
应付债券	六、26	7,965,002,067.76	8,201,018,521.11
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债			
长期应付款	六、27	6,923,018,052.79	5,790,454,002.62
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	六、14	114,747,914.80	117,291,282.80
其他非流动负债	六、28	7,800,700,000.00	7,647,300,000.00
非流动负债合计		65,595,501,885.04	65,862,311,070.62
负 债 合 计		81,607,743,063.95	76,025,015,567.05
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	六、29	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	六、30	26,858,981,916.87	26,620,108,370.28
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、32	333,972,494.40	333,972,494.40
盈余公积	六、31	750,000,000.00	750,000,000.00
一般风险准备		-	-
未分配利润	六、33	5,599,177,373.56	5,265,395,774.22
归属于母公司所有者权益合计		35,042,131,784.83	34,469,476,638.90
少数股东权益		1,409,759,527.89	2,244,045,902.45
所有者权益合计		36,451,891,312.72	36,713,522,541.35
负债和所有者权益总计		118,059,634,376.67	112,738,538,108.40

后附财务报表附注为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：



母公司资产负债表

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,857,493,350.83	5,414,246,474.55
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		11,760,266,226.65	8,373,240,169.03
应收款项融资			
预付款项		11,369,111.60	15,613,199.56
其他应收款		7,844,335,384.37	5,008,009,793.61
其中：应收利息			
应收股利			
存货		82,150,366,235.98	76,749,627,036.28
其中：数据资源			
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		476,804,909.12	304,336,021.08
流动资产合计		104,100,635,218.55	95,865,072,694.11
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十三、1	4,905,966,905.13	6,124,301,151.01
其他权益工具投资		330,950,900.00	330,950,900.00
投资性房地产		269,561,000.00	278,597,472.00
固定资产		242,149.28	329,998.02
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		12,652,375.26	12,897,957.27
其中：数据资源			
开发支出		-	-
其中：数据资源			
商誉		-	-
长期待摊费用		31,830,906.58	30,192,600.44
递延所得税资产		14,588,698.85	12,026,178.52
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		5,565,792,935.10	6,789,296,257.26
资产总计		109,666,428,153.65	102,654,368,951.37

后附财务报表附注为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：



母公司资产负债表（续）

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款		100,094,722.22	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		18,620,879.85	18,620,879.85
预收款项		9,984,166.80	7,417,202.62
合同负债		200,460,680.40	74,139,086.64
应付职工薪酬		82,348.68	228,444.83
应交税费		14,825,095.76	19,014,197.69
其他应付款		16,320,650,089.97	14,130,881,916.39
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		6,364,705,401.28	5,186,572,657.79
其他流动负债		18,041,461.24	-
流动负债合计		23,047,464,846.20	19,436,874,385.81
非流动负债：			
长期借款		36,323,850,460.46	34,317,076,641.65
应付债券		7,965,002,067.76	8,201,018,521.11
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债			
长期应付款		5,484,282,983.87	4,725,635,414.06
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		59,077,167.71	61,336,285.71
其他非流动负债		7,800,700,000.00	7,647,300,000.00
非流动负债合计		57,632,912,679.80	54,952,366,862.53
负 债 合 计		80,680,377,526.00	74,389,241,248.34
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		19,894,680,973.11	19,644,649,377.42
减：库存股		-	-
其他综合收益		174,030,503.15	174,030,503.15
盈余公积		750,000,000.00	750,000,000.00
未分配利润		6,667,339,151.39	6,196,447,822.46
所有者权益合计		28,986,050,627.65	28,265,127,703.03
负债和所有者权益总计		109,666,428,153.65	102,654,368,951.37

后附财务报表附注为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



合并利润表

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	注释	2024年度	2023年度
一、营业总收入		4,230,157,407.30	4,474,805,473.11
其中：营业收入	六、34	4,230,157,407.30	4,474,805,473.11
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		3,778,782,628.46	3,730,586,187.05
其中：营业成本	六、34	3,556,605,508.38	3,526,282,229.47
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	六、35	14,864,265.26	10,328,359.49
销售费用		-	-
管理费用	六、36	28,508,396.03	39,207,495.65
研发费用		-	-
财务费用	六、37	178,804,458.79	154,768,102.44
其中：利息费用		186,899,135.84	277,391,939.91
利息收入		51,098,793.90	146,742,707.84
加：其他收益	六、38	32,838,873.73	467,403.38
投资收益（损失以“-”号填列）	六、39	67,144,608.53	-31,614,652.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑损益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、40	-10,173,472.00	-39,271,528.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、41	-10,374,816.79	-9,777,280.21
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）		530,809,972.31	664,023,228.34
加：营业外收入	六、42	2,000,069.58	2,626,641.12
减：营业外支出	六、43	8,275.73	17,072.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		532,801,766.16	666,632,796.64
减：所得税费用	六、44	-4,341,741.49	-622,285.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		537,143,507.65	667,255,082.21
（一）按经营持续性分类		537,143,507.65	667,255,082.21
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		537,143,507.65	667,255,082.21
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类		537,143,507.65	667,255,082.21
1.归属于母公司所有者的净利润		534,415,359.85	668,779,201.70
2.少数股东损益		2,728,147.80	-1,524,119.49
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：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		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
6.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		537,143,507.65	667,255,082.21
归属于母公司所有者的综合收益总额		534,415,359.85	668,779,201.70
归属于少数股东的综合收益总额		2,728,147.80	-1,524,119.49

后附财务报表附注为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：



母公司利润表

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	注释	2024年度	2023年度
一、营业收入	十三、2	4,058,448,387.11	4,185,989,534.22
减：营业成本	十三、2	3,388,985,966.79	3,292,242,666.75
税金及附加		11,874,894.27	4,325,206.27
销售费用		-	-
管理费用		18,521,145.03	24,088,905.41
研发费用		-	-
财务费用		52,896,314.79	-12,150,817.66
加：其他收益		32,000,000.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）		67,144,608.53	-195,385,831.55
汇兑损益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-9,036,472.00	-37,654,528.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-10,250,081.31	-7,706,241.65
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）		666,028,121.45	636,736,972.25
加：营业外收入		677,388.00	1,160,352.38
减：营业外支出		1,900.25	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		666,703,609.20	637,897,324.63
减：所得税费用		-4,821,480.24	394,894.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		671,525,089.44	637,502,429.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		671,525,089.44	637,502,429.93
（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）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：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		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
6.其他		-	-
六、综合收益总额		671,525,089.44	637,502,429.93

后附财务报表附注为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

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年度	2023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		827,693,876.35	440,339,072.36
收到的税费返还		70,653.87	3,266,398.02
收到其他与经营活动有关的现金		15,327,471,581.63	33,042,284,349.79
经营活动现金流入小计		16,155,236,111.85	33,485,889,820.17
购买商品、接受劳务支付的现金		2,376,693,522.91	3,003,737,617.03
支付给职工以及为职工支付的现金		25,513,739.10	34,608,544.90
支付的各项税费		125,636,394.94	39,267,304.11
支付其他与经营活动有关的现金		15,139,829,529.05	33,702,314,926.90
经营活动现金流出小计		17,667,673,186.00	36,779,928,392.94
经营活动产生的现金流量净额		-1,512,437,074.15	-3,294,038,572.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			500,000,000.00
取得投资收益收到的现金		4,845,488.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			29,075.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		167,691,553.21	490,809,817.25
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		172,537,041.21	990,838,893.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,465,026,639.61	7,932,263,745.08
投资支付的现金		166,000,000.00	97,820,000.00
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		114,084,513.41	850,000.00
投资活动现金流出小计		5,745,111,153.02	8,030,933,745.08
投资活动产生的现金流量净额		-5,572,574,111.81	-7,040,094,852.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			6,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		13,769,204,700.58	24,277,251,601.85
发行债券收到的现金		1,500,000,000.00	3,560,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,247,531,595.69	139,300,000.00
筹资活动现金流入小计		17,516,736,296.27	27,982,551,601.85
偿还债务支付的现金		10,278,491,124.37	14,043,781,545.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,507,989,343.67	4,014,490,257.42
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		550,000,000.00	252,693,288.46
筹资活动现金流出小计		14,336,480,468.04	18,310,965,090.90
筹资活动产生的现金流量净额		3,180,255,828.23	9,671,586,510.95
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		-3,904,755,357.73	-662,546,913.85
加：期初现金及现金等价物余额		5,232,403,884.99	5,894,950,798.84
六、期末现金及现金等价物余额		1,327,648,527.26	5,232,403,884.99

后附财务报表附注为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：



母公司现金流量表

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年度	2023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		782,878,909.70	314,731,515.81
收到的税费返还		70,653.87	1,854,628.41
收到其他与经营活动有关的现金		21,149,633,401.56	37,200,589,793.88
经营活动现金流入小计		21,932,582,965.13	37,517,175,938.10
购买商品、接受劳务支付的现金		1,496,047,746.61	260,551,207.22
支付给职工以及为职工支付的现金		13,806,968.90	15,471,627.85
支付的各项税费		47,984,802.57	7,524,203.39
支付其他与经营活动有关的现金		21,182,973,694.35	38,460,142,951.29
经营活动现金流出小计		22,740,813,212.43	38,743,689,989.75
经营活动产生的现金流量净额		-808,230,247.30	-1,226,514,051.65
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		4,845,488.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,595.80
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		4,845,488.00	1,595.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,271,244,922.52	7,610,823,817.02
投资支付的现金			36,059,800.00
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		101,784.00	850,000.00
投资活动现金流出小计		5,271,346,706.52	7,647,733,617.02
投资活动产生的现金流量净额		-5,266,501,218.52	-7,647,732,021.22
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		11,534,204,700.58	18,288,051,601.85
发行债券收到的现金		1,500,000,000.00	3,560,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,197,531,595.69	5,300,000.00
筹资活动现金流入小计		15,231,736,296.27	21,853,351,601.85
偿还债务支付的现金		9,340,747,101.94	10,740,686,708.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,023,010,852.23	3,561,017,282.48
支付其他与筹资活动有关的现金		350,000,000.00	228,343,042.66
筹资活动现金流出小计		12,713,757,954.17	14,530,047,034.01
筹资活动产生的现金流量净额		2,517,978,342.10	7,323,304,567.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-3,556,753,123.72	-1,550,941,505.03
加：期初现金及现金等价物余额		4,134,614,474.55	5,685,555,979.58
六、期末现金及现金等价物余额		577,861,350.83	4,134,614,474.55

后附财务报表附注为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

金额单位：人民币元

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

2024年度												
项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计			
		优先股	永续债							其他		
一、上年年末余额	1,500,000,000.00			26,620,108,370.28		333,972,494.40	750,000,000.00	5,265,395,774.22	34,469,476,638.90		2,244,045,902.45	36,713,522,541.35
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	1,500,000,000.00			26,620,108,370.28		333,972,494.40	750,000,000.00	5,265,395,774.22	34,469,476,638.90		2,244,045,902.45	36,713,522,541.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				238,873,546.59				333,781,599.34	572,655,145.93		-834,286,374.56	-261,631,228.63
（一）综合收益总额								534,415,359.85	534,415,359.85		2,728,147.80	537,143,507.65
（二）股东投入和减少资本				238,873,546.59					238,873,546.59		-837,014,522.36	-598,140,975.77
1、股东投入的普通股											-837,014,522.36	-837,014,522.36
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他				238,873,546.59					238,873,546.59			238,873,546.59
（三）利润分配								-200,633,760.51	-200,633,760.51			-200,633,760.51
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配								-200,633,760.51	-200,633,760.51			-200,633,760.51
3、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	1,500,000,000.00			26,858,981,916.87		333,972,494.40	750,000,000.00	5,599,177,373.56	35,042,131,784.83		1,409,759,527.89	36,451,891,312.72

后附财务报表附注为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：

邵建印

强张印

屠良印

合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2023年度											
项 目	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	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	盈余公积	未分配利润			小计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	1,500,000,000.00			22,134,330,086.28		333,972,494.40	750,000,000.00	5,329,868,397.83	30,048,170,978.51	1,127,269,576.06	31,175,440,554.57
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	1,500,000,000.00			22,134,330,086.28		333,972,494.40	750,000,000.00	5,329,868,397.83	30,048,170,978.51	1,127,269,576.06	31,175,440,554.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				4,485,778,284.00				-64,472,623.61	4,421,305,660.39	1,116,776,326.39	5,538,081,986.78
（一）综合收益总额								668,779,201.70	668,779,201.70	-1,524,119.49	667,255,082.21
（二）股东投入和减少资本				4,485,778,284.00					4,485,778,284.00	1,118,300,945.88	5,604,078,729.88
1、股东投入的普通股										1,120,000,000.00	1,120,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他				4,485,778,284.00					4,485,778,284.00	-1,699,554.12	4,484,078,729.88
（三）利润分配								-733,251,825.31	-733,251,825.31		-733,251,825.31
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配								-733,251,825.31	-733,251,825.31		-733,251,825.31
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	1,500,000,000.00			26,620,108,370.28		333,972,494.40	750,000,000.00	5,265,395,774.22	34,469,476,638.90	2,244,045,902.45	36,713,522,541.35

后附财务报表附注为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：

邵建印

强张印

峰屠印

母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2024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	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1,500,000,000.00				19,644,649,377.42		174,030,503.15	750,000,000.00	6,196,447,822.46	28,265,127,703.03
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,500,000,000.00				19,644,649,377.42		174,030,503.15	750,000,000.00	6,196,447,822.46	28,265,127,703.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					250,031,595.69				470,891,328.93	720,922,924.62
（一）综合收益总额									671,525,089.44	671,525,089.44
（二）股东投入和减少资本					250,031,595.69					250,031,595.69
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他					250,031,595.69				-200,633,760.51	-200,633,760.51
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对股东的分配									-200,633,760.51	-200,633,760.51
3、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	1,500,000,000.00				19,894,680,973.11		174,030,503.15	750,000,000.00	6,667,339,151.39	28,986,050,627.65

后附财务报表附注为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：

邵建印

强张印

峰屠印

母公司所有者权益变动表

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目		2023年度									
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
			优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额		1,500,000,000.00				17,854,531,093.42		174,030,503.15	750,000,000.00	6,292,197,217.84	26,570,758,814.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额		1,500,000,000.00				17,854,531,093.42		174,030,503.15	750,000,000.00	6,292,197,217.84	26,570,758,814.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						1,790,118,284.00				-95,749,395.38	1,694,368,888.62
（一）综合收益总额										637,502,429.93	637,502,429.93
（二）股东投入和减少资本						1,790,118,284.00					1,790,118,284.00
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他						1,790,118,284.00					1,790,118,284.00
（三）利润分配										-733,251,825.31	-733,251,825.31
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配										-733,251,825.31	-733,251,825.31
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（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		1,500,000,000.00				19,644,649,377.42		174,030,503.15	750,000,000.00	6,196,447,822.46	28,265,127,703.03

后附财务报表附注为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：

峰屠印良

强张印英

浩邵印建

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

2024 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于 2009 年 12 月 15 日在杭州市富阳区市场监督管理局, 原名杭州富阳江南新城建设投资集团有限公司, 于 2019 年 8 月 9 日更名为杭州富春湾新城建设投资集团有限公司; 现持有统一社会信用代码为 913301836970840552; 截至财务报告批准报出日, 注册资本为 150,000.00 万元人民币; 公司类型: 有限责任公司(国有独资), 股东为杭州富阳高新产业投资集团有限公司(100.00%); 公司注册地址: 浙江省杭州市富阳区春江街道客运南站四楼; 法定代表人: 邵建浩; 营业期限: 自 2009 年 12 月 15 日至 2049 年 12 月 14 日。

(二) 企业的业务性质

本公司所属行业为商务服务业。

(三) 主要经营活动

本公司主营业务包括: 以自有资金从事投资活动; 与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务; 房屋拆迁服务; 土地整治服务; 农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营; 农村集体经济组织管理; 自有资金投资的资产管理服务; 建筑材料销售; 建筑装饰材料销售; 金属材料销售; 建筑工程用机械销售; 城乡市容管理; 装卸搬运; 土石方工程施工; 市政设施管理; 住房租赁; 企业管理; 单位后勤管理服务; 园区管理服务; 城市绿化管理; 规划设计管理; 物业管理; 新材料技术推广服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)。许可项目: 建设工程施工; 公路管理与养护(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, 具体经营项目以审批结果为准)。

(四) 财务报告的批准报出日

本财务报告经董事会于 2025 年 4 月 29 日批准报出。

(五) 合并财务报表范围

截至报告期末, 纳入合并财务报表范围的子公司共计 9 家, 详见本附注八、在其他主体中的权益。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注七、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

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

关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年 1-12 月的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

① 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。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。

②长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。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，冲减留存收益。

③ 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

④在合并财务报表中的会计处理见本附注四、5、。

（2）非同一控制下企业合并

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。

购买方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。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：①源于合同性权利或其他法定权利；②能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、5、。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

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

5、合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料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，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司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，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及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，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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得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与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，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。

7、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。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易

发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、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

(a)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。

(b)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。

10、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。

(5) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款----账龄组合	账龄	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 个月或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用

	损失
--	----

（6）按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

①具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—账龄组合	账龄	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—合并范围内关联往来组合[注 1]	款项性质	
其他应收款—财政局/国有资本公司组合[注 2]	款项性质	

注 1：指公司合并范围内关联往来组合，下同。
注 2：指杭州市富阳区财政局及国有资本控股公司组合，下同。

③ 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

（a）具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票	票据类型	
应收账款—账龄组合	账龄	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，编制应收账款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
应收账款—合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款—土地开发整理业务组合	客户性质	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款—非土地开发整理业务组合	客户性质	
合同资产—土地开发整理业务组合	客户性质	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产—非土地开发整理业务组合	客户性质	

（b）应收账款——账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

公司所属土地开发整理业务组合外，应当按照下列标准计提坏账准备，具体比例为：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3 年以上	100.00	100.00

（c）采用其他方法计提坏账准备的

组合名称	计提方法
合并范围内关联往来组合	根据客户性质，对于该部分款项，认为属于无特殊风险（特殊风险如：债务人很可能倒闭、破产清算、

	发生严重的财务困难、违反合同条款)；一般不计提坏账准备
财政局/国有资本公司组合	根据客户性质，对于该部分款项，认为属于无特殊风险(特殊风险如：债务人很可能倒闭、破产清算、发生严重的财务困难、违反合同条款)；一般不计提坏账准备

11、存货

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地、周转房、合同履约成本、周转材料、库存商品、原材料等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和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。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

- ①低值易耗品采用一次转销法；
- ②包装物采用一次转销法。

12、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件(即仅取决于时间流逝)向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

13、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- ① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- ② 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(3) 不再满足持有待售确认条件时的会计处理

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

- ①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ②决定不再出售之日的再收回金额。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(4) 其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资

产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

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

（1）投资成本的确定

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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

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

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

其他所有者权益全部结转。

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

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

15、投资性房地产

（1）投资性房地产的计量模式

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；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。本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行计量。

（2）投资性房地产的会计核算

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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

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

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产以取得时的实际成本入账。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用平均年限法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	20-50	5.00	1.90-4.75
基础设施/绿化	平均年限法	8/10/15/20	5.00	11.88/9.50/6.33/4.75
机器设备	平均年限法	3/5/10	5.00	31.67/19.00/9.50
运输设备	平均年限法	4	5.00	23.75
电子设备/其他	平均年限法	3	5.00	31.67

（3）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

（4）其他说明

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

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

17、在建工程

在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

18、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。

（2）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。

19、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。公司主要无形资产摊销年限如下：

项 目	摊销年限（年）
土地使用权	30-50
专利权	10
软件及商标	10

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

（2）研究与开发支出

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

公司划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：（1）为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；（2）在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

21、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

23、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为其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，

或根据其他相关会计准则要求或允许计入资产成本。

（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。

24、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

25、收入

（1）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。

（2）公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

① 土地开发整理收入

对于规划用地性质为工业土地的，根据本公司与政府签订的协议约定，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，比照销售商品确认收入；对于规划用地性质为经营性用地土地的，根据本公司与政府签订的协议约定，政府能够控制本公司履约过程中的土地资产，故本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

② 房地产开发销售收入

公司与客户之间的商品销售合同仅包括转让商品房的单项履约义务。公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以商品房的控制权转移时点确认收入：在房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品转移条件；以按合同约定办理完开发产品的实物移交手续。

③ 代建项目

根据本公司与委托方签订的代建工程协议，在工程办理移交手续后，本公司有权依合同约定，向委托方收取结算款。由于委托方能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

④ 建筑材料销售收入

公司建筑材料销售业务属于在某一时点履行的履约义务，收入在在公司将产品运送至合同约定交货地点并由客户确认接受、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认。

⑤ 提供劳务

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

⑥ 让渡资产使用权收入

公司让渡资产使用权属于在某一时段内履行的履约义务，按履约进度确认收入。履约进度按照累计让渡年限确认，以直线法将此让渡使用权取得的收入在合同期限内摊销。

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在资产入账时冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入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。

（4）所得税的抵销

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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、租赁

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

（1）本公司作为承租人

①初始计量

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

② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、16“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

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

③ 融资租赁

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

29、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、13、

30、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) 主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

(10) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

(11) 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：

(12) 持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

(13) 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；

(14) 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（11）项情形之一的企业；

(15) 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（9）、（12）项情形之一的个人；

(16) 由上述第（9）、（12）和（14）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企业。

除上述列示的本公司的关联方之外，下列各方构成关联方：

本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业

31、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（5）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（6）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（8）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（9）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（10）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，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。

五、税项

1、主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 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	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	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%

税 种	计 税 依 据	税 率
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含母公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期初指 2024 年 1 月 1 日，期末指 2024 年 12 月 31 日，本期指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，上期指 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	154.80	8,682.58
银行存款	1,828,214,183.50	5,533,986,871.12
其他货币资金	779,066,188.96	978,040,331.29
合计	2,607,280,527.26	6,512,035,884.99
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	1,279,632,000.00	1,279,632,000.00

[注]期末货币资金受限情况，具体见附注六、46、期末所有权或使用权受限制的资产。

2、应收账款

（1）按账龄披露应收账款

账龄	年末余额
1 年以内	5,113,106,795.18
1 至 2 年	3,728,455,419.30
2 至 3 年	3,029,161,637.04
3 年以上	3,669,831.12
小计	11,874,393,682.64
减：坏账准备	5,639,542.14
合计	11,868,754,140.50

（2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	11,874,393,682.64	100.00	5,639,542.14	0.05	11,868,754,140.50
组合 1：非土地开发整理业务组合	42,227,147.31	0.36	5,639,542.14	13.36%	36,587,605.17

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 (%)	
组合 2: 土地开发整理业务组合	11,832,166,535.33	99.64			11,832,166,535.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	11,874,393,682.64	100.00	5,639,542.14	0.05	11,868,754,140.50

(续)

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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	8,534,945,133.81	100.00	10,816,101.48	0.13	8,524,129,032.33
组合 1: 非土地开发整理业务组合	132,335,074.66	1.55	10,816,101.48	8.17	121,518,973.18
组合 2: 土地开发整理业务组合	8,402,610,059.15	98.45			8,402,610,059.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	8,534,945,133.81	100.00	10,816,101.48	0.13	8,524,129,032.33

(3) 非土地开发整理业务组合, 期末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	37,970,180.24	5.00	1,898,509.02
1-2 年	462,251.95	10.00	46,225.20
2-3 年	124,884.00	20.00	24,976.80
3 年以上	3,669,831.12	100.00	3,669,831.12
合 计	42,227,147.31	13.36	5,639,542.14

(5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
非土地开发整理业务组合	10,816,101.48		5,176,559.34			5,639,542.14
合计	10,816,101.48		5,176,559.34			5,639,542.14

(6) 按欠款方归集的期末前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
杭州市富阳区土地储备中心	11,093,329,984.07	93.42	
杭州富春湾新城管理委员会	143,039,500.00	1.20	
杭州银湖激光科技有限公司	30,000,000.00	0.25	1,500,000.00
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司	11,000,000.00	0.09	
富阳市清园城市综合污水处理有限公司 (原八一城市综合污水厂)	3,410,101.82	0.03	
合计	11,280,779,585.89	95.00	1,500,000.00

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	41,550,616.90	16.22	122,628,671.14	48.19
1-2 年 (含 2 年)	108,451,712.74	42.34	119,866,463.88	47.11
2-3 年 (含 3 年)	101,565,774.15	39.56	4,368,300.00	1.72
3 年以上	4,605,279.95	1.80	7,582,000.00	2.98
合计	256,173,383.74	100.00	254,445,435.02	100.00

(2) 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况

单位名称	预付款项年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
杭州富阳秦望建设发展有限公司	200,000,000.00	78.07
华滋奔腾建工集团有限公司	23,098,177.30	9.02
国网浙江省电力有限公司杭州市富阳区供电公司	10,559,795.25	4.12
中铁十八局集团(浙江)建设发展有限公司	4,878,469.00	1.90
杭州富阳交拓生态环境有限公司	4,735,800.00	1.85
合计	243,272,241.55	94.96

4、其他应收款

(1) 其他应收款列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息科目	48,537,323.10	41,884,620.71
应收股利科目		
其他应收款科目	424,711,496.57	2,140,789,450.95
合计	473,248,819.67	2,182,674,071.66

(2) 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
定期存款	48,537,323.10	41,884,620.71
合 计	48,537,323.10	41,884,620.71

(3) 其他应收款科目分类披露

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	481,670,196.35	100.00	56,958,699.78	11.83	424,711,496.57
组合 1：账龄组合	160,525,757.12	33.33	56,958,699.78	35.48	103,567,057.34
组合 2：国有资本公司组合	321,144,439.23	66.67			321,144,439.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 其他应收款					
合计	481,670,196.35	100.00	56,958,699.78	11.83	424,711,496.57

(续)

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	2,189,522,261.84	100.00	48,732,810.89	2.23	2,140,789,450.95
组合 1：账龄组合	589,543,389.35	26.93	48,732,810.89	8.27	540,810,578.46
组合 2：国有资本公司组合	1,599,978,872.49	73.07			1,599,978,872.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 其他应收款					
合计	2,189,522,261.84	100.00	48,732,810.89	2.23	2,140,789,450.95

(4) 组合中，期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	38,659,232.25	5.00	1,932,961.62

账 龄	期末余额		
	金额	比例（%）	坏账准备
1—2 年（含 2 年）	48,245,742.64	10.00	4,824,574.26
2—3 年（含 3 年）	29,274,522.91	20.00	5,854,904.58
3 年以上	44,346,259.32	100.00	44,346,259.32
合 计	160,525,757.12	35.48	56,958,699.78

（5）按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额
往来款	311,624,699.71
保证金	169,085,178.48
其他	960,318.16
小计	481,670,196.35
减：坏账准备	56,958,699.78
合计	424,711,496.57

（6）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）	
2024 年 1 月 1 日余额	48,732,810.89			48,732,810.89
2024 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	8,225,888.89			8,225,888.89
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	56,958,699.78			56,958,699.78

（7）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	48,732,810.89	8,225,888.89				56,958,699.78
合计	48,732,810.89	8,225,888.89				56,958,699.78

(8) 按欠款方归集的期末前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	占其他应收款 年末余额合计 数的比例（%）	账龄	坏账准备 年末余额
杭州富阳高新产业投资集团有限公司	往来款	115,866,809.16	24.06	1 年以内	
中节能(杭州)环保产业有限公司	往来款	78,142,421.98	16.22	1-4 年以内	
华融金融租赁股份有限公司	保证金	72,400,000.00	15.03	1-5 年以内	21,945,000.00
杭州富阳景莱房地产开发有限公司	往来款	60,220,000.00	12.50	1 年以内	
中国外贸金融租赁有限公司	保证金	38,350,000.00	7.96	2-5 年以内	27,670,000.00
合计	—	364,979,231.14	75.77		49,615,000.00

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面 余额	跌价 准备	账面 价值	账面 余额	跌价 准备	账面 价值
库存商品	1,479,018.92		1,479,018.92	2,825,311.95		2,825,311.95
合同履约成本	35,667,464,724.34		35,667,464,724.34	26,915,532,680.84		26,915,532,680.84
土地开发成本	26,810,152,198.90		26,810,152,198.90	31,506,918,217.14		31,506,918,217.14
拟开发土地	16,961,558,308.04		16,961,558,308.04	15,867,821,359.65		15,867,821,359.65
房地产开发成本	20,140,541,823.08		20,140,541,823.08	17,658,225,997.86		17,658,225,997.86
合计	99,581,196,073.28		99,581,196,073.28	91,951,323,567.44		91,951,323,567.44

(2) 其他说明

截止 2024 年 12 月 31 日，存货中所有权受到限制的情况

借款人	贷款金融机构	贷款金额	抵押物资产编号
本公司	渤海国际信托股份有限公司	1,670,000,000.00	浙（2019）富阳区不动产权第 0070085 号
本公司	国家开发银行	4,403,900,000.00	浙（2020）富阳区不动产权第 0003504 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0034046 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0034038 号
本公司	民生银行杭州富阳支行	98,530,000.00	浙(2020)富阳区不动产权第 0003049 号 浙(2019)富阳区不动产权第 0027541 号

借款人	贷款金融机构	贷款金额	抵押物资产编号
本公司	交通银行杭州富阳支行	796,200,000.00	浙（2021）富阳区不动产权第 0032417 号 浙（2021）富阳区不动产权第 0032284 号 浙（2021）富阳区不动产权第 0032270 号 浙（2021）富阳区不动产权第 0032865 号 浙（2021）富阳区不动产权第 0032566 号 浙（2021）富阳区不动产权第 0032893 号 浙（2021）富阳区不动产权第 0032893 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0021836 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0017810 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0017132 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0021712 号
本公司	中信银行杭州富阳支行	1,228,000,000.00	浙（2020）富阳区不动产权第 0010489 浙（2020）富阳区不动产权第 0021472 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0060538 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0014537 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0008304 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0006649 号 等 129 份产权证
本公司	浙商银行富阳支行	1,000,000,000.00	浙（2021）富阳区不动产权第 0003503 号

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税额	1,186,978,674.72	979,162,686.08
预缴税款		8,685,616.74
理财产品		66,090,000.00
合计	1,186,978,674.72	1,053,938,302.82

7、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
对联营企业投资	354,614,715.70	358,448,961.58
合计	354,614,715.70	358,448,961.58

（1）长期股权投资明细列示

被投资单位	期初余额	本期增减					期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	计提减值准备	被投资单位其他综合收益变动	
杭州富港建设管理有限公司	352,448,961.58						352,448,961.58
杭州富春湾生命健康科技有限公司		3,000,000.00		-834,245.88			2,165,754.12

被投资单位	期初余额	本期增减					期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	计提减值准备	被投资单位其他综合收益变动	
合计	352,448,961.58	3,000,000.00		-834,245.88			354,614,715.70

8、其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
杭州明赋建设开发有限责任公司	127,750,900.00	127,750,900.00
中电建(杭州)建设发展有限公司	50,200,000.00	50,200,000.00
杭州富春湾宝富建设管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
杭州富阳富投发振富股权投资合伙企业(有限合伙)	73,000,000.00	73,000,000.00
杭州光之神科技发展有限公司		30,000,000.00
智广海联大数据技术有限公司		30,000,000.00
杭州银湖激光科技有限公司		25,000,000.00
杭州辉光日新股权投资合伙企业(有限合伙)		50,000,000.00
浙江腾视智驾科技有限公司		30,000,000.00
杭州万林极目股权投资基金合伙企业(有限合伙)		30,720,000.00
杭州傲雪睿视科技有限公司		8,000,000.00
杭州飓风网络有限公司		20,000,000.00
杭州正银电子材料有限公司		20,000,000.00
杭州富春湾智能物联科技有限公司		21,000,000.00
杭州富阳同纬科技合伙企业(有限合伙)	146,000,000.00	
浙江富西光电技术发展有限公司	8,500,000.00	
合计	485,450,900.00	595,670,900.00

9、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	房屋建筑物不动产	合计
一、期初余额	503,173,472.00	503,173,472.00
二、本期变动	-10,173,472.00	-10,173,472.00
加：外购		
无偿拨入		

项目	房屋建筑物不动产	合计
存货\固定资产\在建工程转入		
办证税费		
减：处置		
被无偿划拨转出		
加：公允价值变动（价值贬值用“-”号）	-10,173,472.00	-10,173,472.00
三、期末余额	493,000,000.00	493,000,000.00

10、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	39,923,587.02	42,544,213.13
固定资产清理	15,855.20	13,790.20
合计	39,939,442.22	42,558,003.33

（1）固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	227,792,912.11	63,591.77	569,726.05	227,286,777.83
其中：房屋及建筑物	55,492,894.69		89,690.00	55,403,204.69
基础设施/绿化	162,870,004.08			162,870,004.08
机器设备	3,544,224.70			3,544,224.70
运输工具	2,619,246.74			2,619,246.74
电子设备及其他	3,266,541.90	63,591.77	480,036.05	2,850,097.62
二、累计折旧合计	185,248,698.98	2,429,728.87	315,237.04	187,363,190.81
其中：房屋及建筑物	24,584,828.27	1,617,575.15	85,205.59	26,117,197.83
基础设施/绿化	153,609,260.57	89,563.92		153,698,824.49
机器设备	3,419,126.65	8,127.24		3,427,253.89
运输工具	1,319,756.98	407,303.46		1,727,060.44
电子设备及其他	2,315,726.51	307,159.10	230,031.45	2,392,854.16
三、固定资产减值准备累计金额合计				
其中：房屋及建筑物				
基础设施/绿化				
机器设备				
运输工具				
电子设备及其他				
四、固定资产账面价值合计	42,544,213.13			39,923,587.02

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：房屋及建筑物	30,908,066.42			29,286,006.86
基础设施/绿化	9,260,743.51			9,171,179.59
机器设备	125,098.05			116,970.81
运输工具	1,299,489.76			892,186.30
电子设备及其他	950,815.39			457,243.46

11、在建工程

（1）在建工程余额

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
职工之家改造工程	2,375,187.95		2,375,187.95	2,374,692.90		2,374,692.90
杭州富春湾科创中心及产业化基地项目	36,170,996.56		36,170,996.56	21,254,767.72		21,254,767.72
中科院上海光机所杭州分所可研孵化及光电产业基地	79,625,894.79		79,625,894.79	30,480,295.07		30,480,295.07
富阳光电产业园	6,676,573.8		6,676,573.8	36,211,934.42		36,211,934.42
富春湾智能安防产业基地项目	325,791,963.62		325,791,963.62	184,752,651.06		184,752,651.06
富春湾医械健康产业制造项目				157,180,794.31		157,180,794.31
西富芯微纳光电智造生产线及研发中心项目				20,973,405.12		20,973,405.12
西湖大学产业园				2,686,666.67		2,686,666.67
其 他	2,612,520.80		2,612,520.80	2,743,302.97		2,743,302.97
合 计	453,253,137.52		453,253,137.52	458,658,510.24		458,658,510.24

（2）重大在建工程项目变化情况

项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产额	本期其他减少金额	期末余额
职工之家改造工程	2,374,692.90	495.05			2,375,187.95
杭州富春湾科创中心及产业化基地项目	21,254,767.72	14,916,228.84			36,170,996.56
中科院上海光机所杭州分所可研孵化及光电产业基	30,480,295.07	49,845,599.72		700,000.00	79,625,894.79

项目名称	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产额	本期其他减少 金额	期末余额
地					
富阳光电产业园	36,211,934.42			29,535,360.62	6,676,573.80
富春湾智能安防产业基地项目	184,752,651.06	144,031,724.29		2,992,411.73	325,791,963.62
富春湾医械健康产业制造项目	157,180,794.31			157,180,794.31	
西富芯微纳光电智造生产线及研发中心项目	20,973,405.12			20,973,405.12	
西湖大学产业园	2,686,666.67			2,686,666.67	
其 他	2,743,302.97			130,782.17	2,612,520.80
合 计	458,658,510.24	208,794,047.9		214,199,420.62	453,253,137.52

（3）截至 2024 年 12 月 31 日止，在建工程未发生减值的情形，故未计提在建工程减值准备。

12、无形资产

（1）无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	软件及商标	合计
一、账面原值				
1、期初余额	258,604,480.16	2,905.19	79,363.11	258,686,748.46
2、本期增加金额	33,287,377.50		32,185.24	33,319,562.74
（1）购置	33,287,377.50		32,185.24	33,319,562.74
（2）政府划拨				
（3）评估入账				
3、本期减少金额	72,700,935.00	2,905.19		72,703,840.19
（1）其他减少	72,700,935.00	2,905.19		72,703,840.19
4、期末余额	219,190,922.66		111,548.35	219,302,471.01
二、累计摊销				
1、期初余额	9,355,246.77	629.46	16,605.84	9,372,482.07
2、本期增加金额	2,704,089.64		8,967.25	2,713,056.89
（1）计提	2,704,089.64		8,967.25	2,713,056.89
3、本期减少金额		629.46		629.46
（1）其他减少		629.46		629.46
4、期末余额	12,059,336.41		25,573.09	12,084,909.50
三、减值准备				
1、期初余额				

项目	土地使用权	专利权	软件及商标	合计
2、本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）其他减少				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	207,131,586.25		85,975.26	207,217,561.51
2、期初账面价值	249,249,233.39	2,275.73	62,757.27	249,314,266.39

13、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	87,871.97		41,338.66		46,533.31
融资费用	37,192,600.52	5,603,725.00	5,965,418.78		36,830,906.74
合计	37,280,472.49	5,603,725.00	6,006,757.44		36,877,440.05

14、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	62,598,242.00	15,649,560.50	59,548,912.44	14,887,228.11
合计	62,598,242.00	15,649,560.50	59,548,912.44	14,887,228.11

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

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	13,695,000.00	3,423,750.00	23,868,472.00	5,967,118.00
转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分	445,296,659.20	111,324,164.80	445,296,659.20	111,324,164.80
合计	458,991,659.20	114,747,914.80	469,165,131.20	117,291,282.80

15、短期借款

（1）借款类别

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	110,000,000.00	20,000,000.00
应付利息	96,805.55	19,555.56
合计	110,096,805.55	20,019,555.56

16、应付票据

(1) 应付票据情况

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	200,000,000.00	69,300,000.00
合计	200,000,000.00	69,300,000.00

17、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
拆迁补偿款	10,262,188.16	25,544,381.87
工程款	30,168,893.08	38,523,476.42
货款	9,536,228.09	55,826,578.96
合计	49,967,309.33	119,894,437.25

18、预收款项

(1) 预收款项情况

项 目	期末余额	期初余额
工程款	11,087,531.80	7,676,246.45
房屋租金	24,528.67	273,000.00
合 计	11,112,060.47	7,949,246.45

19、合同负债

项目	期末余额	期初余额
安置房购房/车位款	200,460,680.40	74,139,086.64
已结算未完工工程款	34,255,554.13	37,338,554.00
合计	234,716,234.53	111,477,640.64

20、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	357,011.48	9,557,125.04	9,790,078.90	124,057.62
二、离职后福利-设定提存计划	190,789.58	1,487,937.08	1,535,041.39	143,685.27
合 计	547,801.06	11,045,062.12	11,325,120.29	267,742.89

(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		7,093,775.36	7,093,775.36	
二、职工福利费		544,044.56	544,044.56	
三、社会保险费	38,294.73	899,346.77	921,472.38	16,169.12

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费	36,661.23	889,484.77	910,686.88	15,459.12
工伤保险费	3,163.50	8,332.00	10,785.50	710.00
生育保险费	-1,530.00	1,530.00		
其他				
四、住房公积金	29,000.00	754,718.00	754,718.00	29,000.00
五、工会经费及职工教育经费	289,716.75	265,240.35	476,068.60	78,888.50
合 计	357,011.48	9,557,125.04	9,790,078.90	124,057.62

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	185,049.88	1,441,832.17	1,487,194.42	139,687.63
二、失业保险费	5,739.70	46,104.91	47,846.97	3,997.64
合 计	190,789.58	1,487,937.08	1,535,041.39	143,685.27

21、应交税费

(1) 按明细列示

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	196,640.34	2,263,758.50
企业所得税	13,059,765.60	15,083,766.06
个人所得税	-596,929.75	106,938.03
城市维护建设税	115,914.28	154,109.54
教育费附加	49,677.55	115,724.51
地方教育附加	33,118.37	77,149.67
房产税	262,686.16	225,078.05
印花税	160,092.95	832,066.98
合 计	13,280,965.50	18,858,591.34

22、其他应付款

(1) 其他应付款列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息科目	106,773,753.98	103,205,905.75
其他应付款科目	5,671,705,057.79	3,193,676,006.73
应付股利科目		
合 计	5,778,478,811.77	3,296,881,912.48

(2) 应付利息科目按明细列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
长期应付款应付利息	37,389,151.62	52,852,219.32
其他流动负债应付利息		22,014,382.60
其他非流动负债应付利息	69,384,602.36	28,339,303.82
合计	106,773,753.98	103,205,905.75

(3) 其他应付款科目按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
拆借款	5,333,713,588.62	2,814,395,049.31
保证金	19,837,527.13	42,096,415.37
应收暂付款	4,418,552.35	4,502,134.43
小城镇环境综合整治资金	308,277,456.72	320,817,970.50
其他	5,457,932.97	11,864,437.12
合计	5,671,705,057.79	3,193,676,006.73

23、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的应付债券（附注六、26）		
1 年内到期的长期借款（附注六、25）	7,303,500,000.00	5,786,845,327.25
1 年内到期的长期应付款（附注六、27）	965,967,362.06	715,508,367.30
1 年内到期的其他非流动负债（附注六、28）	1,301,400,000.00	
应付利息	22,329,425.70	15,421,617.10
合 计	9,593,196,787.76	6,517,775,311.65

24、其他流动负债

(1) 按类别列示

借款类别	期末余额	期初余额
待转销项税额	21,124,461.11	
合 计	21,124,461.11	

25、长期借款

(1) 按类别列示

借款类别	期末余额	期初余额
信用	2,539,300,000.00	1,699,500,000.00
保证	36,089,278,901.16	35,648,885,423.65
质押	1,215,000,000.00	1,215,000,000.00
保证+抵押	6,298,630,000.00	6,421,340,000.00

借款类别	期末余额	期初余额
保证+抵押+质押	2,168,000,000.00	4,156,800,000.00
委托+信用	928,769,871.00	689,769,871.00
保证+质押	800,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款（附注六、23）	7,303,500,000.00	5,786,845,327.25
应付利息	56,555,077.53	61,797,296.69
合计	42,792,033,849.69	44,106,247,264.09

26、应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
21 富湾 01		1,198,286,997.05
21 富湾 03		299,571,606.67
21 富湾债 01	1,585,707,173.39	1,792,056,226.31
22 富春湾 PPN001	599,860,420.33	599,864,239.91
22 富湾债	1,866,404,428.25	1,866,206,725.15
23 富湾 01	800,000,000.00	800,000,000.00
23 富湾 02	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
24 富湾 01	1,200,000,000.00	
24 富湾 02	300,000,000.00	
减：一年内到期的应付债券（附注六、23）		
应付利息	113,030,045.80	145,032,726.03
合计	7,965,002,067.76	8,201,018,521.11

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
21 富湾 01	1,200,000,000.00	2021/1/27	3+2 年	1,200,000,000.00	1,198,286,997.05
21 富湾 03	300,000,000.00	2021/3/12	3+2 年	300,000,000.00	299,571,606.67
21 富湾债 01	1,800,000,000.00	2021/8/26	7 年	1,800,000,000.00	1,792,056,226.31
22 富春湾 PPN001	600,000,000.00	2022/11/18	3+2 年	600,000,000.00	599,864,239.91
22 富湾债	1,870,000,000.00	2022/12/26	10 年	1,870,000,000.00	1,866,206,725.15
23 富湾 01	800,000,000.00	2023/4/24	3+2 年	800,000,000.00	800,000,000.00
23 富湾 02	1,500,000,000.00	2023/9/18	3+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
24 富湾 01	1,200,000,000.00	2024/1/16	3+2 年	1,200,000,000.00	
24 富湾 02	300,000,000.00	2024/3/1	3+2 年	300,000,000.00	
合计：	9,570,000,000.00			9,570,000,000.00	8,055,985,795.09

（续）：

债券名称	2024 年度 发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	2024 年度 偿还	本期调整 到一年内 到期的非 流动负债	期末余额
21 富湾 01				1,200,000,000.00		
21 富湾 03				300,000,000.00		
21 富湾债 01		25,164,162.74	7,292,826.61	207,000,000.00		1,585,707,173.39
22 富春湾 PPN001		2,470,691.28	139,579.68			599,860,420.33
22 富湾债		1,165,547.95	3,595,571.75			1,866,404,428.25
23 富湾 01		23,105,753.42				800,000,000.00
23 富湾 02		16,625,753.42				1,500,000,000.00
24 富湾 01	1,200,000,000.00	37,175,671.23				1,200,000,000.00
24 富湾 02	300,000,000.00	7,322,465.75				300,000,000.00
合计	1,500,000,000.00	113,030,045.80	11,027,978.04	1,707,000,000.00		7,851,972,021.96

27、长期应付款

（1）科目明细列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款科目	6,333,497,757.29	5,384,685,292.72
专项应付款科目	589,520,295.50	405,768,709.90
合计	6,923,018,052.79	5,790,454,002.62

（2）长期应付款科目明细列示

项目	期末余额	期初余额
融资租赁	5,410,689,175.55	4,340,258,448.02
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
杭州市富阳区人民政府灵桥镇村级经济合作社	61,803,955.00	61,803,955.00
云信-杭州富阳新登小城市建设	122,000,000.00	
航信支付	204,971,988.80	98,131,257.00
光电激光核心材料项目		100,000,000.00
减：一年内到期部分（附注六、23）	965,967,362.06	715,508,367.30
合计	6,333,497,757.29	5,384,685,292.72

（3）专项应付款科目明细增减列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
造纸行业整治提升工程	53,146,000.00			53,146,000.00	工程专项拨款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
灵桥安置二期建设工程	28,050,000.00			28,050,000.00	工程专项拨款
大源园区 4 号路工程	2,900,000.00			2,900,000.00	工程专项拨款
春南安置小区建设工程	46,283,503.04			46,283,503.04	工程专项拨款
大源安置小区建设工程	29,300,000.00			29,300,000.00	工程专项拨款
南大道东延工程	3,254,000.00			3,254,000.00	工程专项拨款
江南大道一期工程	45,580,000.00			45,580,000.00	工程专项拨款
金湖水系及景观工程	33,000,000.00			33,000,000.00	工程专项拨款
大源安置工程	9,190,000.00			9,190,000.00	工程专项拨款
春北安置工程	7,470,000.00			7,470,000.00	工程专项拨款
洋浦江绿道改造工程	1,238,600.00			1,238,600.00	工程专项拨款
洋浦江生态修复工程	23,356,606.86			23,356,606.86	工程专项拨款
亭山路二期工程	3,000,000.00		3,000,000.00		工程专项拨款
2022 年市级腾笼换鸟专项资金	120,000,000.00			120,000,000.00	工程专项拨款
同登路（竹筒路以西段）		17,356,821.62		17,356,821.62	工程专项拨款
春南规划渠道新建工程		8,205,424.19		8,205,424.19	工程专项拨款
省人民医院富阳院区一期		8,844,758.00		8,844,758.00	工程专项拨款
富春湾大道三期（富阳大桥以西段）		62,513,220.00		62,513,220.00	工程专项拨款
滨富区块排水渠道综合整治工程		3,534,188.00	233,069.00	3,301,119.00	工程专项拨款
大源产业区块配套道路二期		2,154,756.77		2,154,756.77	工程专项拨款
秦望南路一期(洋浦江至富春湾大道)		22,683,633.80		22,683,633.80	工程专项拨款
大源区域排水提升工程		2,750,870.40		2,750,870.40	工程专项拨款
春北区域河道迁改工程		5,676,378.10		5,676,378.10	工程专项拨款
富春湾新城电力配套工程		5,467,263.00		5,467,263.00	工程专项拨款
春南规划渠道排水堵点治理		3,595,644.00		3,595,644.00	工程专项拨款
春江区块排水整治提升工程		3,038,445.37		3,038,445.37	工程专项拨款
滨富合作区路网提升工程		12,660,646.35		12,660,646.35	工程专项拨款
秦望南路二期(富春湾大道至亭山路)		3,414,704.00		3,414,704.00	工程专项拨款
2023 年杭州市开发区园区盘活工业低效用地财政奖补资金(富春湾管委会)		3,408,200.00		3,408,200.00	工程专项拨款
春南产业区块配套道路一期		9,486,375.00		9,486,375.00	工程专项拨款
董家桥路一期(朝阳南路至杭千高速)		718,225.00		718,225.00	工程专项拨款
春南产业区块配套道路三期		11,475,101.00		11,475,101.00	工程专项拨款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
合计	405,768,709.90	186,984,654.60	3,233,069.00	589,520,295.50	

28、其他非流动负债

种类	期末余额	期初余额
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2021 年度第二期债权融资计划（共同富裕）	500,000,000.00	500,000,000.00
中原信托有限公司	200,000,000.00	300,000,000.00
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2022 年度第三期理财直接融资工具	500,000,000.00	500,000,000.00
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2022 年度第一期理财直接融资工具	600,000,000.00	600,000,000.00
招商信诺资产管理有限公司	1,110,000,000.00	1,110,000,000.00
光大永明-杭州光电产业基地基础设施债权投资计划	1,455,000,000.00	1,140,000,000.00
声赫(深圳)商业保理有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
平安信托有限责任公司	197,700,000.00	197,900,000.00
光大兴陇信托有限责任公司	270,000,000.00	300,000,000.00
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具	1,999,400,000.00	1,999,400,000.00
厦门国际信托有限公司	200,000,000.00	
秦望南路区块城中村专项借款(安居集团)	1,070,000,000.00	
减：一年内到期的其他非流动负债（附注六、23）	1,301,400,000.00	
合 计	7,800,700,000.00	7,647,300,000.00

29、实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理办公室	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	
杭州富阳高新产业投资集团有限公司		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
合 计	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00

30、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	26,620,108,370.28	1,897,531,595.69	1,658,658,049.10	26,858,981,916.87
合 计	26,620,108,370.28	1,897,531,595.69	1,658,658,049.10	26,858,981,916.87

[注]2024 年变化内容：

- 1、本公司之子公司杭州富春湾信息科技有限公司收到富阳市财政局资金 50,000,000.00 元，计入资本公积-其他资本公积；
- 2、本公司收到富阳市财政局资金 1,847,531,595.69 元，计入资本公积-其他资本公积；
- 3、本公司无偿划出子公司杭州兴晟股权投资有限公司（曾用名：杭州富春湾新城产业投资有限公司）导致资本公积-其他资本公积减少 1,439,435,338.11 元；
- 4、本公司无偿划出子公司杭州富春湾生命健康科技有限公司导致资本公积-其他资本公积增加 2,262,754.87 元；
- 5、本公司无偿划出子公司源湾(杭州)光电器件制造有限公司导致资本公积-其他资本公积减少 1,936,812.69 元；
- 6、本公司无偿划出子公司西富芯（浙江）光电科技有限公司导致资本公积-其他资本公积减少 9,947,225.46；
- 7、本公司无偿划出子公司杭州富阳乐创运营管理有限公司（曾用名：杭州富春湾新城房地产开发有限公司）导致资本公积-其他资本公积减少 104,050,965.85 元；
- 8、本公司无偿划出子公司杭州富春湾新型建材有限公司导致资本公积-其他资本公积减少 64,100,233.70 元；
- 9、本公司无偿划出子公司杭州富阳南港建设管理有限公司导致资本公积-其他资本公积增加 12,249,057.07 元；
- 10、本公司无偿划出子公司杭州富春湾信息科技有限公司 49.00% 股权导致资本公积-其他资本公积减少 53,699,285.23 元。

31、盈余公积

（1）盈余公积明细情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	750,000,000.00			750,000,000.00
合 计	750,000,000.00			750,000,000.00

32、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：所得税费 用	税后归属于 母公司	税后 归属 于少 数股 东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	333,972,494.40					333,972,494.40
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享						

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：所得税费 用	税后归属于 母公司	税后 归属 于少 数股 东	
有的份额						
可供出售金融资产公允价值变动损益						
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
现金流量套期损益的有效部分						
外币财务报表折算差额						
企业账面资产转投资性房地产时评估增值	333,972,494.40					333,972,494.40
其他综合收益合计	333,972,494.40					333,972,494.40

33、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	5,265,395,774.22	5,329,868,397.83
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	5,265,395,774.22	5,329,868,397.83
加：本期归属于母公司股东的净利润	534,415,359.85	668,779,201.70
其他		
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
对所有者（或股东）的分配	200,633,760.51	733,251,825.31
期末未分配利润	5,599,177,373.56	5,265,395,774.22

34、营业收入、营业成本

（1）营业收入及营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,226,588,480.97	3,546,137,840.88	4,413,642,527.20	3,482,251,750.17
其他业务	3,568,926.33	10,467,667.50	61,162,945.91	44,030,479.30
合计	4,230,157,407.30	3,556,605,508.38	4,474,805,473.11	3,526,282,229.47

（2）主营业务收入及主营业务成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
土地开发整理	3,900,000,000.00	3,225,000,000.00	3,440,249,249.41	2,622,180,808.73
安置房销售	135,618,081.12	148,209,466.32	650,489,432.01	569,107,859.62
钢材销售			40,154,011.77	38,170,140.81
混凝土销售	26,725,268.16	26,085,931.61	136,581,520.03	133,266,992.32
水泥稳定碎石销售	166,053.14	32,937.30	26,887,053.33	25,101,858.26
园区养护服务	76,088,656.12	64,628,876.44	60,025,283.02	50,515,585.11
不动产租赁	51,818,981.64	30,802,922.60	37,612,152.07	35,216,461.80
其他	36,171,440.79	51,377,706.61	21,643,825.56	8,692,043.52
合计	4,226,588,480.97	3,546,137,840.88	4,413,642,527.20	3,482,251,750.17

35、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	200,500.72	561,933.40
教育费附加	86,712.55	240,823.70
地方教育费附加	57,808.37	160,549.13
房产税	5,585,379.08	3,380,118.41
土地使用税	4,924,652.35	1,851,354.08
印花税	4,009,212.19	4,133,580.77
合计	14,864,265.26	10,328,359.49

36、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬及福利	21,405,187.67	26,810,524.01
运营办公费	573,208.92	672,968.75
折旧与摊销	5,204,963.68	8,389,013.87
中介服务费	782,449.26	1,845,042.58
广告宣传费	132,809.08	361,923.62
业务招待费	12,980.00	32,044.00
维修费	2,654.87	2,759.30
车辆经费	99,280.00	140,220.00
租赁费/物业费	35,040.00	36,500.00
其他	259,822.55	916,499.52
合计	28,508,396.03	39,207,495.65

37、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	186,899,135.84	277,391,939.91
减：利息收入	51,098,793.90	146,742,707.84
其他	43,004,116.85	24,118,870.37
合计	178,804,458.79	154,768,102.44

38、其他收益

项目	本期金额	上期金额
个税手续费返还	1,218.73	1,723.38
其他零星财政补助	837,655.00	465,680.00
2024 年杭州市腾笼换鸟专项补助	32,000,000.00	
合计	32,838,873.73	467,403.38

39、投资收益**(1) 按项目列示**

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-834,245.88	36,422.40
处置长期股权投资产生的投资收益		-31,651,075.29
其他权益工具投资持有期间取得的投资收益	67,985,435.74	
其他	-6,581.33	
合计	67,144,608.53	-31,614,652.89

40、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	-10,173,472.00	-39,271,528.00
合计	-10,173,472.00	-39,271,528.00

41、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	-10,374,816.79	-9,777,280.21
合计	-10,374,816.79	-9,777,280.21

42、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
赔偿款/罚款收入	83,966.07	139,030.00
违约金收入	1,061,094.6	2,417,572.65
废品出售所得		9,318.58
其 他	855,008.91	60,719.89

合计	2,000,069.58	2,626,641.12
----	--------------	--------------

43、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产盘亏报废毁损	5,275.48	
违约金及赔偿金		9,043.35
罚款及滞纳金	3,000.00	8,005.13
其他	0.25	24.34
合计	8,275.73	17,072.82

44、所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
所得税费用	-4,341,741.49	-622,285.57
其中：当期所得税费用	795,330.72	17,057,186.82
递延所得税费用	-5,137,072.21	-17,679,472.39

45、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	537,143,507.65	667,255,082.21
加：资产减值准备		
信用资产减值损失	25,490,386.29	9,777,280.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,234,136.01	2,582,321.23
无形资产摊销	2,713,129.52	3,328,116.69
长期待摊费用摊销	-1,596,967.48	67,391,428.31
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）	4,484.41	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	10,173,472.00	39,271,528.00
财务费用（收益以“-”号填列）	129,677,921.50	126,169,386.13
投资损失（收益以“-”号填列）	-67,211,600.35	31,614,652.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,352,596.59	-14,613,590.39
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,543,368.00	-3,065,882.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-7,755,066,014.31	-9,693,988,212.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,444,578,178.00	11,934,194,648.07

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,168,318,257.20	-6,463,955,331.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,512,437,074.15	-3,294,038,572.77
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	1,327,648,527.26	5,232,403,884.99
减：现金的期初余额	5,232,403,884.99	5,894,950,798.84
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,904,755,357.73	-662,546,913.85

(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	1,327,648,527.26	5,232,403,884.99
其中：1.库存现金	154.80	8,682.58
2.可随时用于支付地银行存款	1,327,648,372.46	5,232,395,202.41
3.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	1,327,648,527.26	5,232,403,884.99
四、公司或集团内子公司另有使用受限制的货币资金	1,279,632,000.00	1,279,632,000.00

46、期末所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金-其他货币资金	1,279,632,000.00	用于借款质押
存货	11,589,375,481.00	贷款金额 91,96,630,000.00 元 详见：附注六、5

七、合并范围的变更**1、处置子公司**

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
杭州兴晟股权投资有限公司		100.00	[注]			
杭州富春湾生命健康科技有限公司		66.67	[注]			
源湾(杭州)光电器件制造有限公司		100.00	[注]			
西富芯(浙江)光电科技有限公司		100.00	[注]			
杭州富阳乐创运营管理有限公司		100.00	[注]			
杭州富春湾新型建材有限公司		100.00	[注]			
杭州富阳南港建设管理有限公司		51.25	[注]			

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
杭州兴晟股权投资有限公司						
杭州富春湾生命健康科技有限公司	33.33					
源湾(杭州)光电器件制造有限公司						
西富芯(浙江)光电科技有限公司						
杭州富阳乐创运营管理有限公司						
杭州富春湾新型建材有限公司						
杭州富阳南港建设管理有限公司	48.75					

[注]: 根据杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理办公室文件, 本公司将原控股子公司杭州兴晟股权投资有限公司(原名: 杭州富春湾新城产业投资有限公司)、杭州富春湾生命健康科技有限公司、源湾(杭州)光电器件制造有限公司、西富芯(浙江)光电科技有限公司无偿划转至杭州富阳产业园运营集团有限公司, 原控股子公司杭州富阳乐创运营管理有限公司(原名: 杭州富春湾新城房地产开发有限公司)无偿划转至杭州富阳乐居投资运营集团有限公司, 原控股子公司杭州富春

湾新型建材有限公司无偿划转至杭州富阳国有资源开发集团有限公司，将原控股子公司杭州富阳南港建设管理有限公司 2.47%股权转让至杭州富港建设管理有限公司后的持股比例为 48.75%，本公司丧失对这七家公司的控制权。

2、未纳入合并财务报表范围的子公司情况

2019 年 8 月 20 日，杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会文件富国资[2019]73 号《关于杭州富阳电力发展总公司股权无偿划转的通知》，将杭州富阳城市建设投资集团有限公司持有的杭州富阳电力发展总公司 100.00%股权无偿划转至本公司，实际净资产待清产核资结束后确定。

截止审计报告日，上述公司的清产核资尚未结束，本公司尚未实质控制上述公司，故本期未纳入合并范围。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	子公司类型	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
杭州富春湾新城基础设施建设有限公司	一级子公司	杭州富阳	杭州富阳	土木工程建筑业	100.00		设立出资
杭州富阳江南新城建设有限公司	一级子公司	杭州富阳	杭州富阳	商务服务业	80.00		设立出资
杭州富春湾新城资产运营管理有限公司	一级子公司	杭州富阳	杭州富阳	房地产业	100.00		设立出资
富春湾国际（香港）有限公司	一级子公司	杭州富阳	杭州富阳	项目投资	100.00		设立出资
杭州富春湾光电科技有限公司	一级子公司	杭州富阳	杭州富阳	计算机、通信和其他电子设备制造业	1.02	98.98	设立出资
杭州富春湾信息科技有限公司	一级子公司	杭州富阳	杭州富阳	科技推广和应用服务业	100.00		设立出资
杭州富春湾生态农业科技有限公司	一级子公司	杭州富阳	杭州富阳	研究和试验发展	100.00		设立出资
杭州富春湾智能安防科技有限公司	一级子公司	杭州富阳	杭州富阳	人工智能行业制造业	51.00		设立出资
杭州雅天斯科技有限公司	一级子公司	杭州富阳	杭州富阳	制造业	66.67		设立出资

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比例%
杭州富阳高新产业投资集团有限公司	杭州富阳	商务服务业	100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司	本公司联营企业
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	本公司联营企业
杭州明赋建设开发有限责任公司	本公司联营企业
杭州光之神科技发展有限公司	本公司联营企业
杭州富春湾宝富建设管理有限公司	本公司联营企业
杭州富港建设管理有限公司	本公司联营企业

4、关联方交易情况

（1）购买商品/接受劳务的关联交易

无。

（2）销售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年发生额
杭州光之神科技发展有限公司	租赁收入	2,922,989.94

5、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
杭州光之神科技发展有限公司	2,194,456.74			
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司	11,000,000.00			
合计	13,194,456.74			
预付款项：				
杭州明赋建设开发有限责任公司			35,040,218.00	
杭州光之神科技发展有限公司			8,846,720.00	
合计			43,886,938.00	

（2）应付项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预收账款：				
杭州富春湾宝富建设管理有限公司			55,366.19	
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司	273,000.00			
合计	273,000.00		55,366.19	
其他应付款：				

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
杭州富港建设管理有限公司			78,553,110.96	
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司	3,350,000.00		3,350,000.00	
杭州富春湾宝富建设管理有限公司	303,330,112.52		500,181,047.00	
合计	306,680,112.52		582,084,157.96	

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 本公司为非关联方提供的担保

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	129,807,739.00	2026/6/2	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	10,000,000.00	2025/12/25	否
杭州富阳城建集团土地综合服务有限公司	500,000,000.00	2032/11/15	否
杭州富阳城建集团土地综合服务有限公司	300,000,000.00	2031/5/15	否
杭州富阳城建集团土地综合服务有限公司	140,000,000.00	2032/11/15	否
杭州公望国有资产经营有限公司	496,000,000.00	2043/12/25	否
杭州富阳场口小城镇投资建设有限公司	550,000,000.00	2037/11/15	否
杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	440,000,000.00	2044/3/20	否
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	470,000,000.00	2038/5/25	否
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	2,000,000,000.00	2027/12/15	否
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	180,000,000.00	2031/11/15	否
杭州亿晟产业运营有限公司	100,000,000.00	2031/3/25	否
杭州亿晟产业运营有限公司	50,000,000.00	2031/9/10	否
杭州富阳开发区资产运营养护管理有限公司	662,000,000.00	2043/12/25	否
杭州富阳通达公路养护有限公司	198,800,000.00	2026/3/30	否
杭州富春湾生命健康科技有限公司	299,600,000.00	2027/1/5	否
源湾（杭州）光电器件制造有限公司	9,600,000.00	2027/3/27	否
杭州兴晟股权投资有限公司	299,600,000.00	2027/5/27	否
杭州富春湾新型建材有限公司	198,800,000.00	2033/1/31	否
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	99,600,000.00	2033/9/18	否
西富芯(浙江)光电科技有限公司	350,000,000.00	2043/10/25	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	855,680,000.00	2045/12/21	否

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	416,680,000.00	2033/2/23	否
西富芯（浙江）光电科技有限公司	60,000,000.00	2037/12/21	否
杭州富阳天泽摩安资产管理有限公司	80,000,000.00	2026/2/20	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	94,000,000.00	2025/8/18	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	195,000,000.00	2025/7/31	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	100,000,000.00	2027/10/31	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	187,000,000.00	2025/7/31	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	115,000,000.00	2026/12/31	否
杭州市富阳区粮食收储有限公司	81,000,000.00	2036/8/22	否
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	802,100,000.00	2028/5/6	否
杭州富阳交拓生态环境工程有限公司	740,000,000.00	2034/6/28	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	185,000,000.00	2026/10/28	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	590,000,000.00	2029/12/7	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	520,000,000.00	2032/4/27	否
杭州富春湾新型建材有限公司	9,000,000.00	2026/12/20	否
源湾（杭州）光电器件制造有限公司	10,000,000.00	2029/6/21	否
杭州富阳同简科技合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00	2034/11/14	否
杭州富阳同纬科技合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00	2034/11/14	否
杭州众创数智科技有限公司	10,000,000.00	2034/11/14	否
杭州富春湾新型建材有限公司	67,500,000.00	2026/11/14	否
杭州富春湾生命健康科技有限公司	96,000,000.00	2036/1/18	否
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	157,000,000.00	2028/12/1	否
杭州兴晟股权投资有限公司	720,000,000.00	2038/1/18	否
杭州富阳开发区资产运营养护管理有限公司	10,000,000.00	2025/12/31	否
杭州兴晟股权投资有限公司	9,250,000.00	2027/3/21	否
杭州富春湾新型建材有限公司	9,250,000.00	2027/3/21	否
西富芯（浙江）光电科技有限公司	80,000,000.00	2039/8/22	否
西富芯（浙江）光电科技有限公司	30,000,000.00	2039/8/22	否
杭州富春湾生命健康科技有限公司	240,000,000.00	2037/9/28	否
杭州富春湾生命健康科技有限公司	155,000,000.00	2037/9/28	否
杭州富阳天泽摩安资产管理有限公司	30,000,000.00	2025/12/1	否
杭州众创数智科技有限公司	240,000,000.00	2039/11/20	否
杭州众创数智科技有限公司	80,000,000.00	2039/11/20	否

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州兴晟股权投资有限公司	7,900,000.00	2026/6/30	否
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	145,800,000.00	2026/9/18	否
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	124,200,000.00	2026/9/18	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	500,000,000.00	2026/11/19	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	2,000,000,000.00	2027/11/26	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00	2026/8/28	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	100,000,000.00	2026/10/29	否
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	194,000,000.00	2025/1/11	否
杭州富春山居集团有限公司	455,000,000.00	2043/2/23	否
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	647,387,700.00	2043/6/18	否
源湾（杭州）光电器件制造有限公司	212,000,000.00	2043/11/28	否
杭州富春山居集团有限公司	400,000,000.00	2023/11/30	是
杭州富春山居集团有限公司	600,000,000.00	2023/11/30	是
杭州亿晟产业运营有限公司	270,000,000.00	2042/3/24	否
杭州亿晟产业运营有限公司	275,000,000.00	2042/3/24	否
合计	20,609,555,439.00		

十一、资产负债表日后事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十二、其他重要事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,551,352,189.43		4,551,352,189.43	5,771,852,189.43		5,771,852,189.43
对联营企业投资	354,614,715.70		354,614,715.70	352,448,961.58		352,448,961.58
合计	4,905,966,905.13		4,905,966,905.13	6,124,301,151.01		6,124,301,151.01

（2）对子公司投资明细

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州富春湾新城资产运营管理有限公司	154,912,462.43	480,000,000.00		634,912,462.43
杭州富阳江南新城建设有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州兴晟股权投资有限公司	1,504,500,000.00		1,504,500,000.00	
杭州富春湾新城基础设施建设有限公司	3,796,379,927.00			3,796,379,927.00
杭州富阳乐创运营管理有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
杭州富春湾新型建材有限公司	80,000,000.00		80,000,000.00	
西富芯(浙江)光电科技有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
杭州富春湾生态农业科技有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
杭州富春湾光电科技有限公司	11,059,800.00			11,059,800.00
源湾(杭州)光电器件制造有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00	
杭州富春湾智能安防科技有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
杭州富春湾信息科技有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
杭州富春湾生命健康科技有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00	
合计	5,771,852,189.43	480,000,000.00	1,700,500,000.00	4,551,352,189.43

(3) 对联营企业投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减					期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	计提减值准备	被投资单位其他综合收益变动	
杭州富港建设管理有限公司	352,448,961.58						352,448,961.58
杭州富春湾生命健康科技有限公司		3,000,000.00		-834,245.88			2,165,754.12
合计	352,448,961.58	3,000,000.00		-834,245.88			354,614,715.70

2、营业收入、营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,058,448,387.11	3,388,985,966.79	4,171,677,552.13	3,278,915,164.82
其他业务			14,311,982.09	13,327,501.93
合计	4,058,448,387.11	3,388,985,966.79	4,185,989,534.22	3,292,242,666.75

(2) 营业收入及营业成本

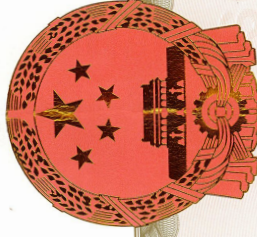
项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本

项 目	本期金额		上期金额	
土地开发整理	3,900,000,000.00	3,225,000,000.00	3,440,249,249.41	2,622,180,808.73
安置房销售	72,830,755.71	103,277,145.75	650,489,432.01	569,107,859.62
不动产租赁	47,476,047.34	28,046,151.00	23,320,294.59	30,845,923.34
其他	38,141,584.06	32,662,670.04	57,618,576.12	56,780,573.13
合计	4,058,448,387.11	3,388,985,966.79	4,171,677,552.13	3,278,915,164.82



杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

2025 年 4 月 29 日



营业执照

统一社会信用代码

9111010208968790Q



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

名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 胡柏和

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年12月13日

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街112号十层1001

登记机关



2025年03月12日



会计师事务所



名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：胡柏青
主任会计师：
经营场所：北京市西城区西直门外大街112号十层1001

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000162

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0083号

批准执业日期：2013年12月11日

证书序号：0014470

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
二〇二〇年十一月十一日
中华人民共和国财政部制



姓名 胡崇峰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1986-04-19
Date of birth
工作单位 浙江至诚会计师事务所有限责任
Working unit 公司
身份证号码 330724198604190311
Identity card No.

证书编号: 330001241446
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: 2015 年 04 月 03 日
Date of Issuance



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
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
2016 年 5 月 21 日
/y /m /d



年度检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



胡崇峰 330001241446

年度检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名 柳健
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-10-18
Date of birth
工作单位 湘能卓信会计师事务所(特殊普通合伙) 北京分所
Working unit
身份证号码 330103198710180411
Identity card No.



12

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

湘能卓信 北京
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年12月22日
转出协会盖章
事务所 CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信(特殊普通合伙)
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024年1月13日
转入协会盖章
事务所 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: 430100450093
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 12 月 29 日
Date of Issuance

柳健 430100450093
年 月 日