合并资产负债表

2026年6月30日

编制单位：丽水市城市发展控股集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	2,644,254,129.61	3,191,719,760.34
交易性金融资产	五、（二）	6,650,000.00	6,650,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（三）	1,567,748,866.82	1,637,016,169.32
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	4,630,999.80	5,344,499.72
应收资金集中管理款			
其他应收款	五、（五）	7,052,623,768.63	7,214,315,322.18
其中：应收利息			
应收股利		0.00	20,981,896.84
存货	五、（六）	40,678,875,713.91	39,973,013,659.12
合同资产	五、（七）	71,826,739.14	41,381,182.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、（八）	373,698.63	373,698.63
其他流动资产	五、（九）	2,573,469,998.96	2,754,149,093.95
流动资产合计		54,600,453,915.50	54,823,963,386.07
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（十）	445,242,115.69	411,588,481.69
其他权益工具投资	五、（十一）	1,844,398,267.39	1,827,240,004.33
其他非流动金融资产	五、（十二）	1,763,479,332.47	1,495,237,217.42
投资性房地产	五、（十三）	4,617,903,115.70	4,617,903,115.70
固定资产	五、（十四）	1,752,061,120.18	1,775,867,896.02
在建工程	五、（十五）	162,116,568.17	157,605,208.74
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十六）	18,078,565.64	22,492,573.06
无形资产	五、（十七）	1,826,136,906.18	1,866,918,876.20
开发支出			
商誉	五、（十八）	21,420,000.00	21,420,000.00
长期待摊费用	五、（十九）	17,642,758.81	17,885,552.46
递延所得税资产	五、（二十）	28,643,935.17	27,425,440.97
其他非流动资产	五、（二十一）	12,243,469,070.65	12,280,546,351.98
非流动资产合计		24,740,591,756.05	24,522,130,718.57
资产总计		79,341,045,671.55	79,346,094,104.64

合并资产负债表

2026年6月30日

编制单位：丽水市城市发展控股集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	五、（二十二）	3,184,467,972.22	3,348,201,632.54
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（二十三）	722,996,292.72	769,334,099.67
预收款项	五、（二十四）	17,585,665.66	20,985,798.27
合同负债	五、（二十五）	1,433,963,500.40	1,251,638,644.71
应付职工薪酬	五、（二十六）	7,124,778.81	7,903,961.63
应交税费	五、（二十七）	201,475,053.79	285,925,306.15
其他应付款	五、（二十八）	4,593,171,048.41	4,556,154,524.45
其中：应付利息			
应付股利			
担保责任准备金	五、（二十九）	51,842,115.98	56,132,232.44
未到期责任准备金	五、（三十）	14,371,785.10	13,290,256.56
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（三十一）	2,894,210,181.99	3,456,398,170.69
其他流动负债	五、（三十二）	22,810,604.86	24,711,627.92
流动负债合计		13,144,018,999.94	13,790,676,255.03
非流动负债：			
长期借款	五、（三十三）	6,566,426,604.57	6,357,856,468.19
应付债券	五、（三十四）	10,692,568,018.87	9,338,403,018.87
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（三十五）	4,787,963.79	13,663,737.80
长期应付款	五、（三十六）	13,850,907,727.13	14,718,924,290.71
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、（三十七）	186,719,551.35	186,869,106.33
递延所得税负债	五、（二十）	227,519,112.60	229,675,587.16
其他非流动负债			
非流动负债合计		31,528,928,978.31	30,845,392,209.06
负债合计		44,672,947,978.25	44,636,068,464.09
股东权益：			
实收资本	五、（三十八）	240,890,000.00	240,890,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十九）	30,533,592,469.44	30,573,632,118.14
减：库存股			
其他综合收益	五、（四十）	511,272,953.66	514,496,816.61
专项储备	五、（四十一）	2,544,233.79	1,936,437.42
盈余公积	五、（四十二）	108,259,482.42	108,259,482.42
一般风险准备	五、（四十三）	1,087,074.80	1,087,074.80
未分配利润	五、（四十四）	2,035,314,133.60	2,061,228,017.52
归属于母公司所有者权益合计		33,432,960,347.71	33,501,529,946.91
少数股东权益		1,235,137,345.59	1,208,495,693.64
股东权益合计		34,668,097,693.30	34,710,025,640.55
负债和股东权益总计		79,341,045,671.55	79,346,094,104.64

所附附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表

2026年6月30日

编制单位：丽水市城市发展控股集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		4,065,266.94	21,596,477.44
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
应收资金集中管理款			
其他应收款	十二、（一）	226,928,831.25	321,916,838.74
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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		230,994,098.19	343,513,316.18
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（二）	30,679,398,210.52	30,679,398,210.52
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		30,679,398,210.52	30,679,398,210.52
资产总计		30,910,392,308.71	31,022,911,526.70

母公司资产负债表

2026年6月30日

编制单位：丽水市城市发展控股集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		100,086,111.11	300,337,500.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		831,747.40	722,670.75
其他应付款		35,000.00	20,000.00
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		10,412,951.39	318,750.01
其他流动负债			
流动负债合计		111,365,809.90	301,398,920.76
非流动负债：			
长期借款		382,500,000.00	300,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		382,500,000.00	300,000,000.00
负债合计		493,865,809.90	601,398,920.76
股东权益：			
实收资本		240,890,000.00	240,890,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		30,116,508,210.52	30,116,508,210.52
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		6,434,191.70	6,434,191.70
未分配利润		52,694,096.59	57,680,203.72
股东权益合计		30,416,526,498.81	30,421,512,605.94
负债和股东权益总计		30,910,392,308.71	31,022,911,526.70

所附附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

2026年1-6月

编制单位：丽水市城市发展控股集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入	五、（四十五）	521,568,021.01	769,257,395.40
其中：营业收入	五、（四十五）	521,568,021.01	769,257,395.40
二、营业总成本		854,051,721.04	1,017,260,089.99
其中：营业成本	五、（四十五）	521,186,159.88	683,107,377.34
提取未到期责任准备	五、（四十六）	1,081,528.54	343,143.84
提取担保责任准备	五、（四十七）	6,417,763.07	11,935,810.44
分保费用	五、（四十八）	2,061,502.63	1,374,381.08
税金及附加	五、（四十九）	13,129,537.61	30,433,687.06
销售费用	五、（五十）	2,723,874.06	1,250,698.01
管理费用	五、（五十一）	70,007,204.97	71,009,279.00
研发费用			
财务费用	五、（五十二）	237,444,150.28	217,805,713.22
其中：利息费用		252,235,203.28	232,541,663.87
利息收入		20,008,696.75	15,192,420.29
加：其他收益	五、（五十三）	376,909,051.31	202,703,134.93
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（五十四）	4,251,834.91	15,165,617.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,634,124.59	-486,425.50
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“-”填列）		-	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（五十五）	-2,511,216.95	-4,348,617.12
资产减值损失（损失以“-”填列）	五、（五十六）	-307,530.88	-51,633.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（五十七）	-3,895,801.58	106,752,411.49
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		41,962,636.78	72,218,218.26
加：营业外收入	五、（五十八）	307,138.41	120,316.89
减：营业外支出	五、（五十九）	1,038,669.06	2,405,339.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		41,231,106.13	69,933,195.66
减：所得税费用	五、（六十）	38,605,365.89	54,283,909.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,625,740.24	15,649,285.68
（一）按经营持续性分类：		2,625,740.24	15,649,285.68
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,625,740.24	15,649,285.68
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：		2,625,740.24	15,649,285.68
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-6,027,266.00	4,519,309.52
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		8,653,006.24	11,129,976.16
六、其他综合收益的税后净额		-3,286,302.70	1,930,050.80
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-3,223,862.95	1,893,379.83
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-3,223,862.95	1,893,379.83
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		-3,223,862.95	1,893,379.83
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-62,439.75	36,670.97
七、综合收益总额		-660,562.46	17,579,336.48
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,429,143.29	13,023,355.99
归属于少数股东的综合收益总额		-6,089,705.75	4,555,980.49

所附附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司利润表

2026年1-6月

编制单位：丽水市城市发展控股集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		9,460.68	4,162,171.14
销售费用			
管理费用		482,709.00	526,410.00
研发费用			
财务费用		5,453,412.27	1,147,858.23
其中：利息费用		11,103,447.74	2,148,376.14
利息收入		5,650,035.47	1,000,517.91
加：其他收益			
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“-”填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		959,474.82	-1,910,145.83
资产减值损失（损失以“-”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）		-4,986,107.13	-7,746,585.20
加：营业外收入			0.25
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,986,107.13	-7,746,584.95
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,986,107.13	-7,746,584.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,986,107.13	-7,746,584.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1．重新计量设定受益计划变动额			
2．权益法下不能转损益的其他综合收益			
3．其他权益工具投资公允价值变动			
4．企业自身信用风险公允价值变动			
5．其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1．权益法下可转损益的其他综合收益			
2．其他债权投资公允价值变动			
3．金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4．其他债权投资信用减值准备			
5．现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6．外币财务报表折算差额			
7．其他			
六、综合收益总额		-4,986,107.13	-7,746,584.95

所附附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2026年1-6月

编制单位：丽水市城市发展控股集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		558,523,342.12	1,602,321,877.52
收到的税费返还		10,901,007.73	657,542.33
收到其他与经营活动有关的现金		4,298,951,511.37	3,239,179,804.43
经营活动现金流入小计		4,868,375,861.22	4,842,159,224.28
购买商品、接受劳务支付的现金		920,544,723.10	2,209,358,918.52
支付给职工以及为职工支付的现金		72,317,082.72	67,608,052.31
支付的各项税费		163,278,084.13	149,291,483.89
支付其他与经营活动有关的现金		3,971,606,820.86	3,118,936,556.83
经营活动现金流出小计		5,127,746,710.81	5,545,195,011.55
经营活动产生的现金流量净额		-259,370,849.59	-703,035,787.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		33,298,100.00	24,024,000.00
取得投资收益收到的现金		26,809,097.75	11,694,230.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		26,894,499.12	14,958,969.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	17,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		274,832,810.98	171,564,466.11
投资活动现金流入小计		361,834,507.85	239,241,665.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		238,943,887.96	549,878,441.84
投资支付的现金		380,367,100.00	43,573,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	
支付其他与投资活动有关的现金		9,161,717.54	4,192,794.92
投资活动现金流出小计		628,472,705.50	597,644,336.76
投资活动产生的现金流量净额		-266,638,197.65	-358,402,671.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		32,924,254.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		32,924,254.00	
取得借款所收到的现金		2,674,502,876.38	3,392,591,103.24
发行债券收到的现金		2,584,000,000.00	2,770,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		23,416,879.98	58,152,957.52
筹资活动现金流入小计		5,314,844,010.36	6,220,744,060.76
偿还债务支付的现金		4,346,738,317.94	4,266,659,690.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		492,375,205.84	456,659,554.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		494,564,819.36	14,352,218.33
筹资活动现金流出小计		5,333,678,343.14	4,737,671,462.38
筹资活动产生的现金流量净额		-18,834,332.78	1,483,072,598.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	
五、现金及现金等价物净增加额		-544,843,380.02	421,634,139.87
加：期初现金及现金等价物余额		3,186,729,924.70	3,269,155,461.09
六、期末现金及现金等价物余额		2,641,886,544.68	3,690,789,600.96

所附附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

2026年1-6月

编制单位：丽水市城市发展控股集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		429,708,493.61	400,035,485.80
经营活动现金流入小计		429,708,493.61	400,035,485.80
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			12,740.00
支付的各项税费		27,765.78	4,162,171.14
支付其他与经营活动有关的现金		430,132,709.00	400,513,833.73
经营活动现金流出小计		430,160,474.78	404,688,744.87
经营活动产生的现金流量净额		-451,981.17	-4,653,259.07
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		117,061,131.94	
投资活动现金流入小计		117,061,131.94	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			325,000,000.00
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		15,000,000.00	190,000,000.00
投资活动现金流出小计		15,000,000.00	515,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		102,061,131.94	-515,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		200,000,000.00	400,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			129,200,000.00
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	529,200,000.00
偿还债务支付的现金		307,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,012,087.30	1,296,041.66
支付其他与筹资活动有关的现金		628,273.97	
筹资活动现金流出小计		319,140,361.27	1,296,041.66
筹资活动产生的现金流量净额		-119,140,361.27	527,903,958.34
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		-17,531,210.50	8,250,699.27
加：期初现金及现金等价物余额		21,596,477.44	2,253,996.70
六、期末现金及现金等价物余额		4,065,266.94	10,504,695.97

所附附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

丽水市城市发展控股集团有限公司
二〇二六年一至六月财务报表附注
（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

丽水市城市发展控股集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），系由丽水市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的有限责任公司。公司于2021年12月1日在丽水市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为91331100MA7CWLM02R号的营业执照。法定代表人：顾华洛。

本公司注册资本为50,000.00万元。注册地址：浙江省丽水市莲都区岩泉街道花园路188号城市花园商务中心A幢19楼。本公司经营范围为：一般项目：控股公司服务，以自有资金从事投资活动，工程管理服务，城乡市容管理，城市绿化管理，市政设施管理，城市公园管理，园区管理服务，公共事业管理服务，商业综合体管理服务，建筑材料销售，水泥制品销售，特种设备销售，电线、电缆经营，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）(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：饮料生产，现制现售饮用水，食品用纸包装、容器制品生产(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)。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

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

三、 重要会计政策及会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2026年6月30日的合并及母公司财务状况以及2026年1-6月的合并及母公司经营成果

和现金流量。

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四)记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五)重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
本期重要的应收款项核销	金额≥100 万元
账龄超过 1 年的重要预付账款	金额≥100 万元
账龄超过 1 年的重要预收账款	金额≥100 万元
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业的持股比例 20%以上且派驻董事
重要的在建工程	金额≥1000 万元

(六)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：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。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，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(七)控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、控制的判断标准

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。公司已按照实质重于形式的原则，综合考虑了包括投资者的持股情况、投资者之间的相互关系、公司治理结构、潜在表决权等所有相关事实和因素后作出判断。

2、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

3、合并程序

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

ⅳ．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(八)合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十五）长期股权投资”。

(九)现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额

现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十)外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日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。

(十一)金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础

向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

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

1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服

务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初

始确认后是否发生信用风险显著增加。

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

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

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

(十二)应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1、应收账款、其他应收款

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

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

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

（1）应收账款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	应收丽水市人民政府所属部门及其他所属国有企业和其指定的单位的应收款项。	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 1%
组合二	账龄组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合三	应收代偿款组合	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

（2）其他应收款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	根据特定性质及特定对象确定：应收丽水市人民政府所属部门及其他所属国有企业和其指定的单位的借款	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 1%
组合二	除根据特定性质及特定对象确定以外的其他各种应收及暂付款项	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失
组合三	对外投资和担保业务板块	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

2、合同资产

（1）合同资产的确认方法及标准

合同资产是指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。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。

（2）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见上述应收账款相关会计处理。

(十三)存货

1、存货的分类

存货分类为：存货按房地产开发存货和非房地产开发存货分类。房地产开发存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等；非房地产开发存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2、存货的计价方法

存货发出时按先进先出法或加权平均法计价，房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

5、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。

(十四)持有待售

本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，即本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。有关规定要求本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。

(十五)长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十六)投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。能够同时满足下列条件：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。

本公司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，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，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。

(十七)固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	3、5	3.17-1.90
水利工程	年限平均法	50	3	1.94
机器设备	年限平均法	5-10	3、5	9.50-19.40
办公设备及其他	年限平均法	3-5	3、5	19-32.33
运输设备	年限平均法	5-10	3、5	9.50-19.40

(十八)在建工程

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

(十九)借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借

款加权平均利率计算确定。

(二十)使用权资产

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

1、租赁负债的初始计量金额；

2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3、本公司发生的初始直接费用；

4、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(二十一)无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
土地使用权	50 年	直线法	产权证使用年限
软件	5 年	直线法	预计受益年限
青坑底矿泉水采矿权	40 年	直线法	预计受益年限
水库经营权	30 年	直线法	预计受益年限
停车位经营权	20 年	直线法	预计受益年限

3、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

(二十二)长期资产减值

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

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

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

值测试。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十三)长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用主要为固定资产大修理支出。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

长期待摊费用摊销年限为 3-5 年。

(二十四)合同负债

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十五)职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公

司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十六)租赁负债

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

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

1、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3、本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

4、租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

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

1、因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

2、根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

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

(二十七)预计负债

1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

（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本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十八)收入

1、一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，

在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

2、收入确认的具体原则

公司主要从事商品销售、房地产、土地开发整理、出租不动产及物业管理。商品销售收入、房地产销售收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将商品、房产交付给购货方，且商品、房产销售收入金额已确定，已经收回货款、房款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品、房款相关的成本能够可靠地计量；物业管理业务收入确认需满足以下条件：物业管理服务已经提供，已经收到款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入；土地开发整理业务确认需要满足以下条件：土地拆迁整理已经完成，即土地拆迁整理劳务所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已转让的拆迁整理土地实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入。

(二十九)合同成本

1、合同取得成本

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

2、合同履约成本

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

3、合同成本减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计

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

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

(三十)政府补助

1、类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

2、确认时点

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

①能够满足政府补助所附条件；

②能够收到政府补助。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

(三十一)递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，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。

(三十二)租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、本公司作为承租人

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

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

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

2、本公司作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(1)经营租赁

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

(2)融资租赁

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

(三十三)公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

（1）公允价值计量的资产和负债

本公司本年末采用公允价值计量的资产主要包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他债权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产，采用公允价值计量的负债主要包括交易性金融负债、衍生金融负债。

（2）估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括:①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常

报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本公司只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本公司在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

（3）会计处理方法

本公司以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本公司采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

(三十四)资产证券化业务

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度。

当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司予以终止确认该金融资产；当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

(三十五)重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2、重要会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

四、 税项

(一)主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3、5、6、9、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3

税种	计税依据	税率（%）
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2
房产税	从价计征的房产税为房产原值一次减除30%后的余值，从租计征的房产税按租赁收入	1.2、12
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	8、12元/平方米
企业所得税	按应纳税所得额计缴	详见下表

2026年1-6月不同纳税主体的企业所得税率说明

纳税主体名称	所得税税率
丽水市规划建筑设计院有限公司	20%
丽水市新远建筑节能评估有限公司	20%
丽水市瓯江水电投资有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二)税收优惠

根据《财政部、税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告2023年第12号)规定：

（1）自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

（2）对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

（3）增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加等其他优惠政策的，可叠加享受本公告第二条规定的优惠政策。

五、 合并财务报表项目注释

(一)货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,000.00	
银行存款	1,900,457,304.24	2,446,540,529.82
其他货币资金	741,442,240.44	740,204,394.88
应收利息	2,352,584.93	4,974,835.64
合计	2,644,254,129.61	3,191,719,760.34

(二)交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,650,000.00	6,650,000.00
其中：其他	6,650,000.00	6,650,000.00
合计	6,650,000.00	6,650,000.00

(三)应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	290,728,148.04	461,522,078.33
1至2年	649,367,272.27	781,222,808.68
2至3年	412,852,007.27	356,137,392.01
3年以上	267,778,236.34	77,793,761.14
小计	1,620,725,663.92	1,676,676,040.16
减：坏账准备	52,976,797.10	39,659,870.84
合计	1,567,748,866.82	1,637,016,169.32

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,620,725,663.92	100.00	52,976,797.10	3.27	1,567,748,866.82
其中：组合一	1,513,702,447.42	93.40	15,137,024.49	1.00	1,498,565,422.93
组合二	53,714,515.58	3.31	4,688,091.80	8.73	49,026,423.78
组合三	53,308,700.92	3.29	33,151,680.80	62.19	20,157,020.12
合计	1,620,725,663.92	100.00	52,976,797.10	3.27	1,567,748,866.82

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（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,676,676,040.16	100.00	39,659,870.84	2.37	1,637,016,169.32
其中：组合一	1,578,776,536.79	94.16	15,787,765.37	1.00	1,562,988,771.42
组合二	53,313,292.11	3.18	1,428,304.22	2.68	51,884,987.89
组合三	44,586,211.26	2.66	22,443,801.26	50.34	22,142,410.00
合计	1,676,676,040.16	100.00	39,659,870.84	2.37	1,637,016,169.32

组合一，按预期信用损失率 1%计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	255,535,125.45	2,555,351.26	1.00
1-2 年	595,500,425.70	5,955,004.26	1.00
2-3 年	404,905,973.36	4,049,059.75	1.00
3 年以上	257,760,922.91	2,577,609.23	1.00
合计	1,513,702,447.42	15,137,024.49	1.00

续：

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	385,789,405.18	3,857,894.05	1.00
1-2 年	769,970,353.33	7,699,703.54	1.00
2-3 年	347,912,829.67	3,479,128.30	1.00
3 年以上	75,103,948.61	751,039.49	1.00
合计	1,578,776,536.79	15,787,765.37	1.00

组合二，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	16,971,156.55	169,711.57	1
1-2 年	35,363,069.92	3,536,307.00	10
2-3 年	663,693.11	265,477.24	40

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
3 年以上	716,596.00	716,596.00	100
合计	53,714,515.58	4,688,091.80	8.73

续：

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	50,684,214.80	506,842.15	1.00
1-2 年	1,162,188.20	116,218.82	10.00
2-3 年	1,102,743.11	441,097.24	40.00
3 年以上	364,146.00	364,146.00	100.00
合计	53,313,292.11	1,428,304.22	2.68

组合三，按预期信用损失计提坏账准备的应收代偿款组合

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
应收代偿款组合	53,308,700.92	33,151,680.80	62.19
合计	53,308,700.92	33,151,680.80	62.19

续：

项目	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
应收代偿款组合	44,586,211.26	22,443,801.26	50.34
合计	44,586,211.26	22,443,801.26	50.34

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	转销或核销	其他增加	
应收账款坏账准备	39,659,870.84	2,609,046.72		10,707,879.54	52,976,797.10
合计	39,659,870.84	2,609,046.72		10,707,879.54	52,976,797.10

4、本期无实际核销的重要应收款项

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
丽水市土地储备中心	996,161,121.48	61.46	9,961,611.21

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
丽水市文化旅游投资发展集团有限公司	69,874,507.59	4.31	698,745.08
丽水市大花园旅游建设发展有限公司	53,206,119.15	3.28	532,061.19
丽水市众城商业运营管理有限公司	44,237,381.00	2.73	442,373.81
丽水市交通建设开发有限公司	36,077,079.29	2.23	360,770.79
合计	1,199,556,208.51	74.01	11,995,562.09

(四)预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	3,139,636.15	67.80	4,670,784.37	87.39
1至2年	1,377,933.15	29.75	583,415.35	10.92
2至3年	81,630.50	1.76	78,500.00	1.47
3年以上	31,800.00	0.69	11,800.00	0.22
合计	4,630,999.80	100.00	5,344,499.72	100.00

2、账龄超过一年的重要预付款项情况

无。

3、按预付对象归集的期末余额较大的预付款情况

无。

(五)其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		20,981,896.84
其他应收款项	7,052,623,768.63	7,193,333,425.34
合计	7,052,623,768.63	7,214,315,322.18

1、应收股利

（1）应收股利分类

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
浙江浙能北海水力发电有限公司		20,981,896.84
合计		20,981,896.84

2、其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	51,881,200.06	442,319,720.55
1至2年	258,082,197.03	3,337,421,996.53
2至3年	3,330,315,983.20	19,383,066.52
3年以上	3,510,307,540.59	3,492,269,623.77
小计	7,150,586,920.88	7,291,394,407.37
减：坏账准备	97,963,152.25	98,060,982.03
合计	7,052,623,768.63	7,193,333,425.34

（2）按分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	7,150,586,920.88	100.00	97,963,152.25	1.37	7,052,623,768.63
其中：组合一	7,094,945,118.15	99.22	70,949,451.19	1.00	7,023,995,666.96
组合二	53,458,434.91	0.75	26,826,887.44	50.18	26,631,547.47
组合三	2,183,367.82	0.03	186,813.62	8.56	1,996,554.20
合计	7,150,586,920.88	100.00	97,963,152.25	1.37	7,052,623,768.63

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（%）	
按组合计提坏账准备	7,291,394,407.37	100.00	98,060,982.03	1.34	7,193,333,425.34
其中：组合一	7,240,696,938.96	99.30	72,406,969.40	1.00	7,168,289,969.56
组合二	48,514,190.59	0.67	25,071,777.64	51.68	23,442,412.95
组合三	2,183,277.82	0.03	582,234.98	26.67	1,601,042.84
合计	7,291,394,407.37	100.00	98,060,982.03	1.34	7,193,333,425.34

组合一，按预期信用损失率1%计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	42,154,425.86	421,544.26	1.00

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1-2 年	239,578,595.91	2,395,785.96	1.00
2-3 年	3,327,145,894.30	33,271,458.95	1.00
3 年以上	3,486,066,202.08	34,860,662.02	1.00
合计	7,094,945,118.15	70,949,451.19	1.00

续：

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	418,550,084.50	4,185,500.85	1.00
1-2 年	3,337,958,488.38	33,379,584.89	1.00
2-3 年	15,948,633.43	159,486.34	1.00
3 年以上	3,468,239,732.65	34,682,397.32	1.00
合计	7,240,696,938.96	72,406,969.40	1.00

组合二，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	8,760,666.26	87,606.65	1.00
1-2 年	18,493,601.12	1,849,360.11	10.00
2-3 年	2,190,411.41	876,164.56	40.00
3 年以上	24,013,756.12	24,013,756.12	100.00
合计	53,458,434.91	26,826,887.44	50.18

续：

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	22,065,554.11	220,655.53	1.00
1-2 年	190,187.15	19,018.71	10.00
2-3 年	2,377,243.21	950,897.28	40.00
3 年以上	23,881,206.12	23,881,206.12	100.00
合计	48,514,190.59	25,071,777.64	51.68

组合三，按预期信用损失计提坏账准备的对外投资和担保业务板块组合

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
对外投资和担保业务板块其他应收款项	2,183,367.82	186,813.62	8.56

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
合计	2,183,367.82	186,813.62	8.56

续：

项目	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
对外投资和担保业务板块其他应收款项	2,183,277.82	582,234.98	26.67
合计	2,183,277.82	582,234.98	26.67

（3）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
其他应收款坏账准备	98,060,982.03	-97,829.78				97,963,152.25
合计	98,060,982.03	-97,829.78				97,963,152.25

（4）本期无实际核销的重要其他应收款项

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
丽水市国源商业运营管理有限公司	股权转让款	2,713,785,499.64	2-3年	37.95	27,137,855.00
	往来款	361,200,000.00	2-3年	5.05	3,612,000.00
丽水市财政局	往来款	2,215,550,000.00	3年以上	30.98	22,155,500.00
丽水京高建设有限公司	往来款	740,000,000.00	3年以上	10.35	7,400,000.00
丽水市林业建设发展有限公司	往来款	287,860,000.00	3年以上	4.03	2,878,600.00
丽水市文化旅游投资发展集团有限公司	往来款	175,864,999.95	1年以内、2-3年	2.46	1,758,650.00
合计		6,494,260,499.59		90.82	64,942,605.00

(六)存货

1、存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	6,568,868.38		6,568,868.38
低值易耗品	69,456.07		69,456.07
库存商品	3,272,281.16		3,272,281.16
委托加工物资	16,079.83		16,079.83
开发成本	32,879,013,851.77		32,879,013,851.77
开发产品	7,789,935,176.70		7,789,935,176.70
合计	40,678,875,713.91		40,678,875,713.91

续：

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,341,292.35		2,341,292.35
低值易耗品	3,363,918.68		3,363,918.68
库存商品	6,936,064.80		6,936,064.80
委托加工物资	17,624.72		17,624.72
开发成本	32,056,835,419.66		32,056,835,419.66
开发产品	7,903,519,338.91		7,903,519,338.91
合计	39,973,013,659.12		39,973,013,659.12

(七)合同资产

类别	期末余额	期初余额
工程款	72,552,261.76	41,799,174.55
小计	72,552,261.76	41,799,174.55
减：合同资产减值准备	725,522.62	417,991.74
合计	71,826,739.14	41,381,182.81

(八)一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	373,698.63	373,698.63
合计	373,698.63	373,698.63

(九)其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
经济适用房及农民公寓	2,081,801,570.42	2,244,043,602.99
留抵税款	481,399,656.00	481,302,667.89

项目	期末余额	期初余额
待摊房租物业费	25,157.20	100,628.92
预缴税费	10,243,615.34	28,702,194.15
合计	2,573,469,998.96	2,754,149,093.95

(十)长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
浙江处州仓储实业有限责任公司	18,781,149.06			-1,635,821.54						17,145,327.52	
丽水市诚信非融资性担保有限公司	2,962,241.41		2,962,241.41								
丽水市天然气有限公司	57,869,697.40			-54,287.41						57,815,409.99	
丽水华睿数字科技有限公司	332,951.48			55,984.36						388,935.84	
丽水市众城商业运营管理有限公司	3,985,167.33	16,000,000.00								19,985,167.33	
丽水京城开发建设有限公司	52,165,439.47									52,165,439.47	
丽水市浙启项目管理有限公司	218,437,669.96									218,437,669.96	
浙江香溢万物销售有限公司	2,127,313.85									2,127,313.85	

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
浙江敏河园区运营管理有限公司		20,000,000.00								20,000,000.00	
丽水市众投房地产开发有限公司		20,250,000.00								20,250,000.00	
青田县丽青华侨生态经济投资有限公司	1,015,693.17									1,015,693.17	
龙泉市剑瓷文化旅游产业股权投资基金有限公司	17,049,092.03									17,049,092.03	
松阳县田园经济产业投资有限公司	12,114,524.68		12,000,000.00							114,524.68	
庆元县绿野生态产业发展有限公司	6,382,759.70		6,000,000.00							382,759.70	
丽水市鑫融企业管理合伙企业（有限合伙）	18,364,782.15									18,364,782.15	
合计	411,588,481.69	56,250,000.00	20,962,241.41	-1,634,124.59						445,242,115.69	

(十一)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
浙江省农业技术推广基金会丽水执行部	1,500,000.00	1,500,000.00
浙江金温铁道开发有限公司	1,813,100.00	1,813,100.00
浙江浙能北海水力发电有限公司	40,848,000.00	40,848,000.00
浙江金润担保发展有限公司	0	6,500,000.00
丽水市隆泰担保投资有限公司	6,500,000.00	6,500,000.00
金丽温铁路有限责任公司	179,957,700.00	179,957,700.00
华数传媒控股股份有限公司	21,943,460.39	26,325,197.33
丽水运盛人口健康信息科技有限责任公司	7,000,000.00	7,000,000.00
丽水市通海燃气化工有限公司	4,865,210.00	4,865,210.00
浙江纳爱斯化工股份有限公司	378,000.00	378,000.00
浙江衢丽铁路有限公司	838,000,000.00	838,000,000.00
丽水丽阳溪建设投资有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00
丽水好溪堰建设投资有限公司	4,350,000.00	4,350,000.00
丽水市成建施工图审查中心	5,000.00	5,000.00
浙江百事宝电器股份有限公司	16,807,797.00	16,807,797.00
浙江丽水中欣晶圆半导体材料有限公司	184,040,000.00	156,000,000.00
浙江丽水中欣晶圆半导体科技有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00
浙江广芯微电子有限公司	84,390,000.00	84,390,000.00
合计	1,844,398,267.39	1,827,240,004.33

续：

项目	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
丽水市通海燃气化工有限公司					1,008,000.00	
浙江纳爱斯化工股份有限公司					339,828.06	
华数传媒控股股份有限公司					1,391,027.60	

项目	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
浙江百事宝电器股份有限公司					1,245,022.00	
小计					3,983,877.66	

(十二)其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,763,479,332.47	1,495,237,217.42
其中：权益工具投资	1,756,329,332.47	1,490,087,217.42
其他	7,150,000.00	5,150,000.00
合计	1,763,479,332.47	1,495,237,217.42

(十三)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	期初公允价值	本期增加				本期减少		期末公允价值
		购置或划入	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	成本计量模式转入	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	4,601,897,775.22							4,601,897,775.22
房屋、建筑物	4,601,897,775.22							4,601,897,775.22
二、公允价值变动合计	16,005,340.48							16,005,340.48
房屋、建筑物	16,005,340.48							16,005,340.48
三、账面价值合计	4,617,903,115.70							4,617,903,115.70
房屋、建筑物	4,617,903,115.70							4,617,903,115.70

(十四)固定资产

1、固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,748,740,155.82	1,775,864,828.96
固定资产清理	3,320,964.36	3,067.06
合计	1,752,061,120.18	1,775,867,896.02

2、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	水利工程	机器设备	办公设备及其他	运输设备	合计
1．账面原值						
（1）期初余额	1,246,224,636.73	740,657,968.75	256,509,786.25	79,657,840.80	11,717,879.21	2,334,768,111.74
（2）本期增加金额		6,467,992.16	4,528,848.88	152,581.33		11,149,422.37
—购置			80,309.89	152,581.33		232,891.22
—存货\在建工程\投资性房地产转入		6,467,992.16	4,448,538.99			10,916,531.15
—划拨转入						
（3）本期减少金额			3,587,908.23	1,776,272.80	1,127,221.38	6,491,402.41
—处置或报废			3,587,908.23	518,592.51	1,127,221.38	5,233,722.12
—处置子公司						
—转入投资性房地产						
—转入在建工程						
—划拨转出				1,257,680.29		1,257,680.29
（4）期末余额	1,246,224,636.73	747,125,960.91	257,450,726.90	78,034,149.33	10,590,657.83	2,339,426,131.70
2．累计折旧						
（1）期初余额	212,901,095.76	63,352,681.69	210,403,755.75	62,016,586.50	10,229,163.08	558,903,282.78
（2）本期增加金额	25,333,229.76	1,927,988.19	2,856,553.09	3,089,188.04	161,704.59	33,368,663.67
—计提	25,333,229.76	1,927,988.19	2,856,553.09	3,089,188.04	161,704.59	33,368,663.67
—划拨转入						
（3）本期减少金额			825.78	510,917.82	1,074,226.97	1,585,970.57
—处置或报废			825.78	495,907.82	1,074,226.97	1,570,960.57

项目	房屋及建筑物	水利工程	机器设备	办公设备及其他	运输设备	合计
—处置子公司						
—转入投资性房地产						
—划拨转出				15,010.00		15,010.00
（4）期末余额	238,234,325.52	65,280,669.88	213,259,483.06	64,594,856.72	9,316,640.70	590,685,975.88
3．减值准备						
（1）期初余额						
（2）本期增加金额						
（3）本期减少金额						
—处置或报废						
（4）期末余额						
4．账面价值						
（1）期末账面价值	1,007,990,311.21	681,845,291.03	44,191,243.84	13,439,292.61	1,274,017.13	1,748,740,155.82
（2）期初账面价值	1,033,323,540.97	677,305,287.06	46,106,030.50	17,641,254.30	1,488,716.13	1,775,864,828.96

3、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面原值	未办妥产权证书的原因
莲都区城关镇绅弄 4 号	1,566,700.00	尚在办理
龙泉青坑底矿泉水厂厂房	38,373,567.69	尚在办理
合计	39,940,267.69	

(十五)在建工程

1、在建工程及工程物资

项目	期末余额	期初余额
在建工程	162,116,568.17	157,605,208.74
工程物资		
合计	162,116,568.17	157,605,208.74

2、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
丽水市应急救灾中心工程	131,083,104.39		131,083,104.39	126,367,882.00		126,367,882.00
馨和佳苑住房改造项目一期	9,147,076.80		9,147,076.80	9,109,489.16		9,109,489.16
馨和佳苑住房改造项目二期	9,250,792.32		9,250,792.32	6,993,568.61		6,993,568.61
丽水法治文化公园法治宣传教育基地装修展陈项目				4,987,309.32		4,987,309.32
龙泉青坑底矿泉水厂项目	10,014,964.84		10,014,964.84	3,695,930.10		3,695,930.10
丽水中欣晶圆公司原水供水项目				3,231,607.64		3,231,607.64
联城路322、328、336号二层装修改造工程	1,143,406.01		1,143,406.01	1,143,406.01		1,143,406.01
丽水市信访局用房	674,197.31		674,197.31	674,197.31		674,197.31

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
装修改造工程						
其他零星工程	803,026.50		803,026.50	1,401,818.59		1,401,818.59
合计	162,116,568.17		162,116,568.17	157,605,208.74		157,605,208.74

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
丽水市应急救灾中心工程	126,367,882.00	4,715,222.39			131,083,104.39
合计	126,367,882.00	4,715,222.39			131,083,104.39

(十六)使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	27,780,181.16	27,780,181.16
2.本期增加金额	652,283.52	652,283.52
3.本期减少金额	499,117.16	499,117.16
4.期末余额	27,933,347.52	27,933,347.52
二、累计折旧		
1.期初余额	5,287,608.10	5,287,608.10
2.本期增加金额	4,592,552.61	4,592,552.61
（1）计提	4,592,552.61	4,592,552.61
3.本期减少金额	25,378.83	25,378.83
（1）处置	25,378.83	25,378.83
4.期末余额	9,854,781.88	9,854,781.88
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		
4.期末余额		
四、账面价值		

项目	房屋建筑物	合计
1.期初余额	22,492,573.06	22,492,573.06
2.期末余额	18,078,565.64	18,078,565.64

(十七)无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	软件	商标	特许经营权	合计
1. 账面原值					
（1）期初余额	45,052,935.22	9,508,362.18	3,400.00	2,019,064,009.44	2,073,628,706.84
（2）本期增加金额		2,402,955.71			2,402,955.71
—购置		22,566.37			22,566.37
—其他增加					
—在建工程转入		2,380,389.34			2,380,389.34
（3）本期减少金额					
—其他					
（4）期末余额	45,052,935.22	11,911,317.89	3,400.00	2,019,064,009.44	2,076,031,662.55
2. 累计摊销					
（1）期初余额	7,025,793.86	7,269,679.24	3,400.00	192,410,957.54	206,709,830.64
（2）本期增加金额	476,906.94	959,361.43		41,748,657.36	43,184,925.73
—计提	476,906.94	959,361.43		41,748,657.36	43,184,925.73
—其他增加					
（3）本期减少金额					
—其他					
（4）期末余额	7,502,700.80	8,229,040.67	3,400.00	234,159,614.90	249,894,756.37
3. 减值准备					
（1）期初余额					
（2）本期增加金额					
（3）本期减少金额					
（4）期末余额					
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	37,550,234.42	3,682,277.22		1,784,904,394.54	1,826,136,906.18
（2）期初账面价值	38,027,141.36	2,238,682.94		1,826,653,051.90	1,866,918,876.20

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(十八)商誉

1、商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
账面原值						
浙江浙丽建设发展有限责任公司	21,420,000.00					21,420,000.00
小计	21,420,000.00					21,420,000.00
减值准备						
浙江浙丽建设发展有限责任公司						
小计						
账面价值	21,420,000.00					21,420,000.00

2、商誉减值准备

经测试未见减值。

(十九)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	17,649,926.63	990,956.37	1,473,039.42		17,167,843.58
品牌代言费	116,831.63	169,811.32	254,950.50		31,692.45
其他	118,794.20	679,527.96	355,099.38		443,222.78
合计	17,885,552.46	1,840,295.65	2,083,089.30		17,642,758.81

(二十)递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

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	7,792,171.24	1,948,042.81	4,968,850.10	1,242,213.15
投资性房地产公允价值变动差异	949,119.99	237,280.00	949,119.99	237,280.00
应收代偿款坏账准备	33,151,680.80	8,287,920.20	22,443,801.26	5,610,950.32

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
其他非流动金融资产-公允价值变动所得税	8,174,257.62	2,043,564.41	8,174,257.62	2,043,563.79
其他权益工具投资公允价值变动	29,707,165.70	7,426,791.43	29,707,165.70	7,426,791.43
递延收益	20,968,825.96	5,242,206.49	20,968,825.96	5,242,206.49
租赁负债	13,832,519.31	3,458,129.83	22,489,743.14	5,622,435.79
合计	114,575,740.62	28,643,935.17	109,701,763.77	27,425,440.97

2、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
投资性房地产成本模式转为公允价值模式税会差异	155,798,750.78	38,949,687.69	155,747,172.30	38,936,793.07
自用房地产转换为投资性房地产产生的税会差异	707,722,945.43	176,930,736.36	707,293,745.43	176,823,436.36
投资性房地产公允价值变动差异	17,072,728.15	4,268,182.05	17,383,660.47	4,345,915.13
其他权益工具投资公允价值变动	11,403,460.39	2,850,865.09	15,785,197.33	3,946,299.33
使用权资产	18,078,565.64	4,519,641.41	22,492,573.06	5,623,143.27
合计	910,076,450.39	227,519,112.60	918,702,348.59	229,675,587.16

(二十一)其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
代垫投资款	21,000,000.00	21,000,000.00
代建代管资产	12,222,469,070.65	12,259,546,351.98
合计	12,243,469,070.65	12,280,546,351.98

(二十二)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	1,527,693,666.67	1,738,191,130.60
信用借款	1,656,774,305.55	1,607,007,944.44
抵押并保证借款	-	3,002,557.50

项目	期末余额	期初余额
合计	3,184,467,972.22	3,348,201,632.54

2、已逾期未偿还的短期借款

本期末无已逾期未偿还的短期借款。

3、期末保证借款明细如下

借款人名称	保证人名称	金额
丽水市城市建设投资集团有限公司	本公司	150,147,916.67
丽水市城市建设投资集团有限公司	丽水市水利发展有限公司	300,324,999.99
丽水市城市建设投资集团有限公司	丽水市城投物业管理有限公司	10,000,000.00
丽水市城市建设投资集团有限公司	丽水市国有资本运营有限公司	150,159,027.78
丽水市城市建设投资集团有限公司	丽水市交通投资发展集团有限公司	480,514,444.45
丽水市城市建设投资集团有限公司	丽水市城投贸易有限公司	190,190,000.00
浙江万物生长水业有限公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	40,026,166.67
浙江龙泉万物生长水业有限公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	10,008,333.33
丽水市城投贸易有限公司	丽水市水利发展有限公司	50,058,333.33
丽水市城投贸易有限公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	109,624,972.23
丽水市陆港国际物流有限公司	丽水汽车运输集团股份有限公司	20,023,333.33
	丽水市城市建设投资集团有限公司	
丽水市规划建筑设计院有限公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	2,302,236.11
丽水市城投建设工程质量检测有限公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	14,313,902.78
合计		1,527,693,666.67

(二十三)应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	409,435,597.65	486,134,026.03
应付货款	102,534,849.78	79,319,920.61
应付购房款	10,700,613.00	10,802,641.00
其他	200,325,232.29	193,077,512.03
合计	722,996,292.72	769,334,099.67

2、期末余额较大的应付账款

项目	期末余额
丽水江滨区块土地整理工程暂估款	279,015,437.00
山西建筑工程集团有限公司	108,632,949.77
浙江省水利水电勘测设计院有限责任公司	31,308,765.00
浙江浙建美丽乡村建设有限公司	30,970,705.48
浙江屹立建设有限公司	25,620,742.79
合计	475,548,600.04

(二十四)预收款项

1、预收款项列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	16,713,182.60	20,253,198.34
1-2年	704,544.28	100,865.02
2-3年	97,898.35	631,734.91
3年以上	70,040.43	
合计	17,585,665.66	20,985,798.27

2、期末无账龄超过一年的重要预收款项。

(二十五)合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收货款等	1,433,963,500.40	1,251,638,644.71
合计	1,433,963,500.40	1,251,638,644.71

(二十六)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
短期薪酬	7,582,711.20	63,763,993.77	64,617,414.44	6,729,290.53
离职后福利-设定提存计划	321,250.43	7,350,251.49	7,276,013.64	395,488.28
合计	7,903,961.63	71,114,245.26	71,893,428.08	7,124,778.81

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
（1）工资、奖金、津贴和补贴	6,394,233.31	49,236,312.42	50,642,529.66	4,988,016.07
（2）职工福利费	160,879.22	2,662,626.09	2,537,529.97	285,975.34

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（3）社会保险费	223,138.31	5,709,031.11	5,640,352.19	291,817.23
其中：医疗保险费	212,665.93	5,354,781.12	5,288,216.25	279,230.80
工伤保险费	10,472.38	354,249.99	352,135.94	12,586.43
（4）住房公积金	56,457.00	5,102,719.00	5,080,335.00	78,841.00
（5）工会经费和职工教育经费	748,003.36	1,053,305.15	716,667.62	1,084,640.89
合计	7,582,711.20	63,763,993.77	64,617,414.44	6,729,290.53

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
基本养老保险	274,903.84	7,074,049.39	7,002,095.00	346,858.23
失业保险费	8,724.83	235,993.70	233,710.24	11,008.29
企业年金缴费	37,621.76	40,208.40	40,208.40	37,621.76
合计	321,250.43	7,350,251.49	7,276,013.64	395,488.28

(二十七)应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	56,965,143.84	60,377,771.90
企业所得税	129,868,948.33	187,755,658.58
代扣代缴个人所得税	100,078.17	271,837.49
城市维护建设税	3,653,260.46	3,354,104.01
教育费附加	2,949,564.46	2,735,881.27
房产税	1,957,873.85	15,999,400.99
土地使用税	3,559,694.30	13,011,407.69
印花税	144,762.31	270,039.97
水资源税	1,049,469.29	922,945.47
其他税费	1,226,258.78	1,226,258.78
合计	201,475,053.79	285,925,306.15

(二十八)其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	4,593,171,048.41	4,556,154,524.45
合计	4,593,171,048.41	4,556,154,524.45

1、其他应付款项

（1）按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	175,748,961.63	143,192,691.78
1至2年	516,725,738.24	266,205,029.13
2至3年	866,315,186.34	652,480,947.36
3年以上	3,034,381,162.20	3,494,275,856.18
合计	4,593,171,048.41	4,556,154,524.45

（2）期末金额较大的其他应付款项

项目	期末余额	款项性质
丽水南城城市发展有限公司	775,640,489.32	往来款
丽水市交通建设开发有限公司	580,000,000.00	往来款
丽水市大花园旅游建设发展有限公司	717,166,637.49	往来款
丽水市土地储备中心	183,129,693.00	往来款
丽水市港航建设开发有限公司	110,500,000.00	往来款
丽水南城新区投资发展有限公司	155,214,834.61	代持投资款
丽水市人民政府国有资产监督管理委员会	80,000,000.00	往来款
丽水臻茂房地产开发有限公司	65,676,112.71	往来款
丽水市浙启项目管理有限公司	55,803,000.00	往来款
丽水机场开发建设有限责任公司	40,300,000.00	往来款
浙江昆仑置业集团有限公司丽水分公司	31,707,983.54	保证金
浙江山口建筑工程有限公司	29,705,260.22	保证金
浙江中立建设有限公司	20,400,938.31	保证金
合计	2,845,244,949.20	

(二十九)担保责任准备金

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
担保赔偿准备原值	75,101,020.04		8,655,692.45	66,445,327.59
减：累计代偿计提额	18,968,787.60		4,365,575.99	14,603,211.61
合计	56,132,232.44		4,290,116.46	51,842,115.98

(三十)未到期责任准备金

项目	期末余额	期初余额
未到期责任准备金	14,371,785.10	13,290,256.56
合计	14,371,785.10	13,290,256.56

(三十一)一年内到期的非流动负债

1、分类

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	806,933,070.32	1,025,543,209.35
一年内到期的长期应付款	1,652,054.79	1,652,054.79
一年内到期的应付债券	1,986,398,323.34	2,270,869,211.04
一年内到期的应付债券利息	90,182,178.02	149,507,690.17
一年内到期的租赁负债	9,044,555.52	8,826,005.34
合计	2,894,210,181.99	3,456,398,170.69

2、一年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	549,668,036.18	510,752,145.88
保证借款	171,063,988.27	436,491,655.21
质押借款	5,473,015.24	5,522,081.39
抵押借款	8,786,286.56	9,256,603.03
质押并保证借款	33,330,696.40	28,177,506.81
抵押并保证借款	34,535,198.90	35,338,125.53
抵押并质押并保证借款	4,075,848.77	5,091.50
合计	806,933,070.32	1,025,543,209.35

(1)截至 2026 年 6 月 30 日止一年内到期的长期借款抵押、质押情况详见附注九。

(2)期末保证借款明细如下

借款人名称	保证人名称	金额
本公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	152,395.83
丽水市城市建设投资集团有限公司	本公司	518,333.32
丽水市保障性住房建设有限公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	10,364,166.67
丽水市城市建设投资集团有限公司	丽水市水利发展有限公司	4,593,831.95
丽水市保障性住房建设有限公司	丽水市城市住房经营有限责任公司	152,215,307.50
浙江万物生长水业有限公司	丽水市水务发展集团有限公司	123,055.56
丽水市丽鑫控股集团有限公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	2,661,104.17

借款人名称	保证人名称	金额
丽水市城投物业管理有限公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	435,793.27
合计		171,063,988.27

3、一年内到期的应付债券分类

债券种类	发行日期	债券期限	面值总额	应计利息总额	期末数
2023 年度第一期定向债务融资工具	2023/10/30	3+2 年	730,000,000.00	16,479,300.05	746,479,300.05
2024 年度第一期中期票据	2024/3/12	3+2 年	1,230,000,000.00	9,919,023.29	1,239,919,023.29
合计			1,960,000,000.00	26,398,323.34	1,986,398,323.34

4、一年内到期的租赁负债分类

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	9,044,555.52	8,826,005.34
合计	9,044,555.52	8,826,005.34

(三十二)其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	22,810,604.86	24,711,627.92
合计	22,810,604.86	24,711,627.92

(三十三)长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,035,889,844.38	774,000,000.00
保证借款	766,435,000.00	983,635,000.00
质押借款	437,300,000.00	438,800,000.00
抵押借款	421,134,682.50	382,821,891.50
质押并保证借款	1,439,742,656.67	1,455,725,396.67
抵押并保证借款	2,374,003,721.02	2,316,884,180.02
抵押并质押借款	87,430,700.00	
抵押并质押并保证借款	4,490,000.00	5,990,000.00
合计	6,566,426,604.57	6,357,856,468.19

（1）截至 2026 年 6 月 30 日止长期借款抵押、质押情况详见附注九。

（2）期末保证借款明细如下：

借款人名称	保证人名称	金额
本公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	142,500,000.00
丽水市城市建设投资集团有限公司	丽水市水利发展有限公司	33,745,000.00
丽水市城市建设投资集团有限公司	丽水市城市发展控股集团有限公司	19,500,000.00
丽水市保障性住房建设有限公司	丽水市城市住房经营有限责任公司	66,340,000.00
丽水市保障性住房建设有限公司	本公司	335,000,000.00
浙江万物生长水业有限公司	丽水市水务发展集团有限公司	19,850,000.00
丽鑫控股集团有限公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	140,000,000.00
丽水市城投物业管理有限公司	丽水市城市建设投资集团有限公司	9,500,000.00
合计		766,435,000.00

(三十四)应付债券

1、应付债券明细

项目	期末余额	期初余额
2021 年丽水城投债 01	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
2022 年丽水城投债 01	300,000,000.00	300,000,000.00
2024 年度第一期中期票据		1,230,000,000.00
2024 年非公开发行公司债券（第一期）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
2024 年非公开发行公司债券（第二期）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
2025 年度第一期定向债务融资工具	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00
2025 年非公开发行公司债券(第一期)	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
2025 年度第一期中期票据	340,000,000.00	340,000,000.00
丽水市金融投资控股有限责任公司 2025 年面向专业投者非公开发行科技创新公司债券(第一期)	498,568,018.87	498,403,018.87
2026 年非公开发行公司债券（第一期）	1,500,000,000.00	
丽水保障房资产支持专项计划(革命老区)	1,084,000,000.00	
合计	10,692,568,018.87	9,338,403,018.87

2、应付债券的增减变动

债券名称	面值（亿元）	发行日期	债券期限	发行金额（亿元）	期初余额	本期发行
2021 年丽水城投债 01	12.00	2021 年	5+2 年	12.00	1,200,000,000.00	
2022 年丽水城投债 01	3.00	2022 年	5+2 年	3.00	300,000,000.00	
2024 年度第一期中期票据	12.30	2024 年	3+2 年	12.30	1,230,000,000.00	

债券名称	面值（亿元）	发行日期	债券期限	发行金额（亿元）	期初余额	本期发行
2024年非公开发行公司债券（第一期）	20.00	2024年	5年	20.00	2,000,000,000.00	
2024年非公开发行公司债券（第二期）	10.00	2024年	5年	10.00	1,000,000,000.00	
2025年第一期定向债务融资工具	12.70	2025年	5年	12.70	1,270,000,000.00	
2025年非公开发行公司债券（第一期）	15.00	2025年	5年	15.00	1,500,000,000.00	
2025年度第一期中期票据	3.40	2025年	3+2年	3.40	340,000,000.00	
2026年非公开发行公司债券（第一期）	15.00	2026年	5年	15.00		1,500,000,000.00
丽水保障房资产支持专项计划(革命老区)资产支持证券	10.84	2026年	3.83年	10.84		1,084,000,000.00
丽水市金融投资控股有限责任公司2025年面向专业投者非公开发行科技创新公司债券(第一期)	5.00	2025年	5年	5.00	498,403,018.87	
合计	119.24			119.24	9,338,403,018.87	2,584,000,000.00

续：

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转入一年内到期的金额	期末余额	是否违约
2021年丽水城投债01	29,244,657.53			29,244,657.53	1,200,000,000.00	否
2022年丽水城投债01	9,768,657.53			9,768,657.53	300,000,000.00	否
2024年度第一期中期票据	44,236,023.29		34,317,000.00	1,239,919,023.29		否
2024年非公开发行公司债券（第一期）	77,023,287.69		59,000,000.00	18,023,287.69	2,000,000,000.00	否
2024年非公开发行公司债券（第二期）	31,713,333.29		26,800,000.00	4,913,333.29	1,000,000,000.00	否
2025年度第一期定向债务融资工具	40,319,194.57		31,496,000.00	8,823,194.57	1,270,000,000.00	否
2025年非公开发行公司债券(第一期)	34,200,000.00		32,400,000.00	1,800,000.00	1,500,000,000.00	否
2025年度第一期中期票据	5,136,452.94			5,136,452.94	340,000,000.00	否
2026年非公开发行公司债券（第一期）	6,700,342.47			6,700,342.47	1,500,000,000.00	否
丽水保障房资产支持专项计划(革命老区)资产支持证券					1,084,000,000.00	否
丽水市金融投资控股有限责任公司2025年面向专业投者非公开发行科技创新公司债券(第一期)	5,772,252.00	165,000.00		5,772,252.00	498,568,018.87	否
合计	284,114,201.31	165,000.00	184,013,000.00	1,330,101,201.31	10,692,568,018.87	

(三十五)租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	14,507,572.17	23,532,876.66
减：未确认的融资费用	675,052.86	1,043,133.52
一年内到期的非流动负债-租赁负债	9,044,555.52	8,826,005.34
租赁负债净额	4,787,963.79	13,663,737.80

(三十六)长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	907,914,200.00	907,914,200.00
专项应付款	12,942,993,527.13	13,811,010,090.71
合计	13,850,907,727.13	14,718,924,290.71

1、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
政府置换债券	605,500,000.00	605,500,000.00
丽水市区智慧停车管理系统（一期）专项债券	2,414,200.00	2,414,200.00
丽水市丽创创业投资基金专项债	300,000,000.00	300,000,000.00
合计	907,914,200.00	907,914,200.00

2、专项应付款

项目	期末余额	期初余额
代建工程	1,205,958,058.92	1,190,248,355.70
保障房工程	2,679,628,111.08	3,338,547,358.00
道路建设工程	5,381,231,662.94	5,377,733,978.18
水利专项经费	1,273,025,429.76	1,592,093,282.14
拆迁安置项目专项资金	2,403,150,264.43	2,312,387,116.69
合计	12,942,993,527.13	13,811,010,090.71

(三十七)递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	186,869,106.33		149,554.98	186,719,551.35
合计	186,869,106.33		149,554.98	186,719,551.35

涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
丽水市区灵山未来社区人才公寓及酒店式公寓保租房补助资金	5,284,276.74		149,554.98		5,134,721.76	与资产相关
保障性安居工程央补资金	150,000,000.00				150,000,000.00	与收益相关
财政风险补偿	31,584,829.59				31,584,829.59	与收益相关
合计	186,869,106.33		149,554.98		186,719,551.35	

(三十八)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
丽水市人民政府国有资产监督管理委员会	240,890,000.00			240,890,000.00
合计	240,890,000.00			240,890,000.00

(三十九)资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	12,081,011,466.54			12,081,011,466.54
其他资本公积	18,492,620,651.60		40,039,648.70	18,452,581,002.90
合计	30,573,632,118.14		40,039,648.70	30,533,592,469.44

注 1：本期其他资本公积减少 40,039,648.70 元，其中：

1）子公司代管资产计提的折旧 39,867,259.66 元，按比例确认 39,109,781.73 元。

2）智慧停车系统（一期）项目划出减少 929,866.97 元。

(四十)其他综合收益

项目	期初余额	本期金额						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	
1. 将重分类进损益的其他综合收益	520,707,157.09							520,707,157.09
自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产转换日差额	520,707,157.09							520,707,157.09
2.不能重分类进损益的其他综合收益	-6,210,340.48	-4,381,736.94			-1,095,434.24	-3,223,862.95	-62,439.75	-9,434,203.43
其他权益工具投资公允价值变动	-6,210,340.48	-4,381,736.94			-1,095,434.24	-3,223,862.95	-62,439.75	-9,434,203.43
其他综合收益合计	514,496,816.61	-4,381,736.94			-1,095,434.24	-3,223,862.95	-62,439.75	511,272,953.66

(四十一)专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	1,936,437.42	6,921,862.77	6,314,066.40	2,544,233.79
合计	1,936,437.42	6,921,862.77	6,314,066.40	2,544,233.79

(四十二)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	108,259,482.42			108,259,482.42
合计	108,259,482.42			108,259,482.42

(四十三)一般风险准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	1,087,074.80			1,087,074.80
合计	1,087,074.80			1,087,074.80

(四十四)未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前期初未分配利润	2,061,228,017.52	1,955,776,106.21
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	2,061,228,017.52	1,955,776,106.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,653,006.24	146,556,526.97
加：其他	-6,350,000.00	
减：提取法定盈余公积		6,408,911.53
减：提取一般风险准备		563,013.88
减：分配股利	28,216,890.16	34,132,690.25
期末未分配利润	2,035,314,133.60	2,061,228,017.52

(四十五)营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	461,380,463.70	499,233,695.79	738,822,677.72	671,260,924.52
其他业务	60,187,557.31	21,952,464.09	30,434,717.68	11,846,452.82
合计	521,568,021.01	521,186,159.88	769,257,395.40	683,107,377.34

2、主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
安置房销售	152,783,153.67	187,900,771.23	529,434,398.28	475,964,071.03
玉溪引水	8,397,469.28	23,640,047.57	17,083,697.35	18,518,017.61
商品销售	30,428,871.95	29,007,664.03	59,489,508.20	59,855,097.50
建筑工程	189,341,161.62	185,243,471.44	49,250,445.32	46,638,454.46
电力销售	19,757,665.73	6,824,074.84	18,311,423.64	6,434,778.79
担保业务	14,182,638.12		12,122,526.34	
商品房销售			8,142,276.15	6,118,611.27
其他	46,489,503.33	66,617,666.68	44,988,402.44	57,731,893.86
合计	461,380,463.70	499,233,695.79	738,822,677.72	671,260,924.52

(四十六)提取未到期责任准备

项目	本期金额	上期金额
提取未到期责任准备	1,081,528.54	343,143.84
合计	1,081,528.54	343,143.84

(四十七)提取担保责任准备

项目	本期金额	上期金额
提取担保责任准备	6,417,763.07	11,935,810.44
合计	6,417,763.07	11,935,810.44

(四十八)分保费用

项目	本期金额	上期金额
分保费用	2,061,502.63	1,374,381.08
合计	2,061,502.63	1,374,381.08

(四十九)税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	1,516,715.62	970,972.16
教育费附加	1,087,747.70	694,198.03
房产税	4,087,904.17	9,080,284.60
土地使用税	4,723,673.64	9,792,578.67
印花税	1,049,826.94	6,521,127.18
车船税	897.60	1,488.34
土地增值税		2,852,849.27
环保税	144,779.96	88,380.72

项目	本期金额	上期金额
资源税	179,577.14	431,808.09
文化事业建设费	338,414.84	
合计	13,129,537.61	30,433,687.06

(五十)销售费用

项目	本期金额	上期金额
广告宣传费	939,136.98	597,737.03
销售服务费	7,002.59	23,762.38
运输费	183,385.73	281,112.03
折旧费和摊销费用	9,532.61	23,564.02
物业管理费	548,627.97	
业务招待费	584.00	
其他	1,035,604.18	324,522.55
合计	2,723,874.06	1,250,698.01

(五十一)管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	51,024,609.28	46,952,762.92
折旧费	9,586,589.15	10,327,993.90
房租及物业费	1,589,354.90	1,905,085.30
中介机构费	3,877,527.10	7,160,308.34
办公费	551,837.11	923,290.31
宣传费	1,386.14	149,829.07
差旅费	496,134.51	536,256.03
装修费	12,633.10	126,846.98
业务招待费	21,399.64	328,312.77
安全生产经费	39,714.62	15,891.90
汽车费用	320,166.11	360,349.28
党建经费	54,533.10	60,183.70
无形资产摊销费	436,410.17	423,197.71
其他	1,994,910.04	1,738,970.79
合计	70,007,204.97	71,009,279.00

(五十二)财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	252,235,203.28	232,541,663.87
减：利息收入	20,008,696.75	15,192,420.29
金融机构手续费	5,217,643.75	456,469.64

项目	本期金额	上期金额
合计	237,444,150.28	217,805,713.22

(五十三)其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	376,894,286.04	202,691,116.39
个税手续费返还	14,765.27	12,018.54
合计	376,909,051.31	202,703,134.93

(五十四)投资收益

1、分类

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,634,124.59	-486,425.50
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	3,983,877.66	3,596,222.00
处置长期股权投资产生的投资收益	37,758.59	6,889,820.96
其他非流动金融资产持有期间的投资收益		5,166,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	1,347,873.76	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的投资收益	495,449.49	
其他	21,000.00	
合计	4,251,834.91	15,165,617.46

2、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
浙江处州仓储实业有限公司	-1,635,821.54	-603,938.93
丽水华睿数字科技有限公司	55,984.36	-22,538.72
丽水市天然气有限公司	-54,287.41	140,052.15
合计	-1,634,124.59	-486,425.50

3、其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入

被投资单位	本期金额	上期金额
丽水市通海燃气化工有限公司	1,008,000.00	1,411,200.00
浙江纳爱斯化工股份有限公司	339,828.06	
丽水丽阳溪建设投资有限公司		940,000.00
华数传媒控股股份有限公司	1,391,027.60	
浙江百事宝电器股份有限公司	1,245,022.00	1,245,022.00
合计	3,983,877.66	3,596,222.00

4、处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
丽水市物资再生利用有限公司		6,889,820.96
丽水市诚信非融资性担保有限公司	37,758.59	
合计	37,758.59	6,889,820.96

5、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
中核（浙江）新兴产业股权投资基金（有限合伙）	642,521.25	
丽水畅融创业投资合伙企业（有限合伙）	651,219.51	
丽水诚合琢璞股权投资合伙企业（有限合伙）	54,133.00	
合计	1,347,873.76	

6、处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
庆元县绿野生态产业发展有限公司	376,677.92	
松阳县田园经济产业投资有限公司	118,771.57	
合计	495,449.49	

7、其他非流动金融资产持有期间的投资收益

被投资单位	本期金额	上年同期金额
中核（浙江）新兴产业股权投资基金（有限合伙）		5,166.000.00
合计		5,166.000.00

(五十五)信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失（损失以-号表示）	-2,511,216.95	-4,348,617.12
合计	-2,511,216.95	-4,348,617.12

(五十六)资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
合同资产减值损失（损失以-号表示）	-307,530.88	-51,633.91
合计	-307,530.88	-51,633.91

(五十七)资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置收益合计	-3,895,801.58	106,752,411.49
其中：固定资产处置收益	-3,895,801.58	106,752,411.49

项目	本期金额	上期金额
合计	-3,895,801.58	106,752,411.49

(五十八)营业外收入

项目	本期金额	上期金额
违约金及补偿金收入	261,921.02	35,390.55
政府补助	719.43	30,144.23
其他	44,497.96	54,782.11
合计	307,138.41	120,316.89

(五十九)营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产报废损失合计	9,743.72	1,983.50
其中：固定资产报废损失	9,743.72	1,983.50
罚款、税收滞纳金	1,014,920.09	2,155,154.69
违约金支出	8,891.19	214,031.54
对外捐赠		200.00
其他	5,114.06	33,969.76
合计	1,038,669.06	2,405,339.49

(六十)所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	40,927,361.95	57,267,071.61
递延所得税费用	-2,321,996.06	-2,983,161.63
合计	38,605,365.89	54,283,909.98

(六十一)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	15,000.00	ETC 保证金
存货	4,039,010,228.01	银行借款抵押
投资性房地产	1,564,340,915.70	银行借款抵押
固定资产	424,475,537.61	银行借款抵押
无形资产	123,160,036.99	银行借款抵押
合计	6,151,001,718.31	

六、 在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
丽水市城市建设投资集团有限公司	浙江丽水	浙江丽水	商业服务业	98.10		划拨
丽水市水利发展有限公司	浙江丽水	浙江丽水	水利工程建设		98.10	划拨
丽水市安居房建设有限公司	浙江丽水	浙江丽水	房地产开发		98.10	划拨
丽水市城投基础设施建设有限公司	浙江丽水	浙江丽水	房屋拆迁改造		98.10	划拨
丽水市处州水资源开发有限公司	浙江丽水	浙江丽水	水源地保护管理		98.10	划拨
丽水市保障性住房建设有限公司	浙江丽水	浙江丽水	房地产开发		98.10	划拨
丽水市城市住房投资有限责任公司	浙江丽水	浙江丽水	棚户区改造、城市住房开发建设		98.10	划拨
丽水市城市住房建设有限责任公司	浙江丽水	浙江丽水	棚户区改造、城市住房开发建设		98.10	划拨
丽水市城市住房经营有限责任公司	浙江丽水	浙江丽水	棚户区改造、城市住房开发建设		98.10	划拨
丽水市城投置业有限公司	浙江丽水	浙江丽水	房地产开发经营		98.10	投资设立
丽水陆港国际物流有限责任公司	浙江丽水	浙江丽水	货运及代理		50.03	投资设立
丽水市城投实业有限公司	浙江丽水	浙江丽水	专业设备制造		98.10	投资设立
丽水市城投贸易有限公司	浙江丽水	浙江丽水	建筑材料销售等贸易服务		98.10	投资设立
丽水市规划建筑设计院有限公司	浙江丽水	浙江丽水	规划设计、建筑工程设计、市政设计		98.10	划拨
丽水市新远建筑节能评估有限公司	浙江丽水	浙江丽水	民用建筑节能评估		98.10	划拨
浙江万物生长水业有限公司	浙江丽水	浙江丽水	饮料制造		98.10	投资设立
浙江龙泉万物生长水业有限公司	浙江丽水	浙江丽水	饮料制造		50.03	投资设立
丽水市城投建设工程质量检测有限公司	浙江丽水	浙江丽水	工程质量检测		98.10	划拨

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
浙江浙丽建设发展有限责任公司	浙江丽水	浙江丽水	工程建设		50.03	投资设立
丽水市储备土地经营管理有限公司	浙江丽水	浙江丽水	储备土地管理		98.10	划拨
丽水市瓯江水电投资有限公司	浙江丽水	浙江丽水	资产投资、水利水电技术服务		39.24	投资设立
丽水玉溪水利枢纽有限责任公司	浙江丽水	浙江丽水	水利水电投资开发		65.33	投资设立
丽水市浙拓项目管理有限公司	浙江丽水	浙江丽水	工程管理服务		98.10	投资设立
丽水市水务发展集团有限公司	浙江丽水	浙江丽水	水资源管理		98.10	投资设立
丽水市浙跃项目管理有限公司	浙江丽水	浙江丽水	工程管理服务		98.10	投资设立
丽水市浙璟项目管理有限公司	浙江丽水	浙江丽水	工程管理服务		98.10	投资设立
丽水市源和商业运营有限公司	浙江丽水	浙江丽水	商业综合体管理		98.10	投资设立
丽水市丽鑫控股集团有限公司	浙江丽水	浙江丽水	投资与资产管理	100.00		投资设立
丽水市城投物业管理有限公司	浙江丽水	浙江丽水	物业管理		100.00	投资设立
丽水市智慧城市发展有限公司	浙江丽水	浙江丽水	信息系统集成		51.00	投资设立
丽水市金融投资控股有限责任公司	浙江丽水	浙江丽水	股权投资		100.00	划拨
浙江丽水生态经济产业基金有限公司	浙江丽水	浙江丽水	投资与资产管理		80.00	划拨
丽水市高质量绿色发展产业基金有限公司	浙江丽水	浙江丽水	投资与资产管理		83.33	划拨
丽水市融资担保有限公司	浙江丽水	浙江丽水	担保服务		45.7948	划拨

注：丽水市城兴商业运营管理有限公司和丽水市盛融企业管理合伙企业（有限合伙）系本公司子公司，因尚未实际开展运营故未纳入合并。

(二)其他原因导致的合并范围变动

本期合并范围未发生变动。

(三)在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
浙江处州仓储实业有限责任公司	浙江丽水	浙江丽水	仓储服务		30.41	权益法
丽水市诚信非融资性担保有限公司	浙江丽水	浙江丽水	经济担保		29.43	权益法
丽水市天然气有限公司	浙江丽水	浙江丽水	燃气经营		48.07	权益法
丽水华睿数字科技有限公司	浙江丽水	浙江丽水	信息系统集成		32.86	权益法
丽水市众城商业运营管理有限公司	浙江丽水	浙江丽水	商业综合体管理		39.24	权益法
丽水市浙启项目管理有限公司	浙江丽水	浙江丽水	工程管理服务		32.37	权益法
浙江香溢万物销售有限公司	浙江丽水	浙江丽水	食品销售		33.35	权益法
浙江敏河园区运营管理有限公司	浙江丽水	浙江丽水	综合管理服务		38.47	权益法
丽水市众投房地产开发有限公司	浙江丽水	浙江丽水	房地产开发经营		44.15	权益法
青田县丽青华侨生态经济投资有限公司	浙江丽水	浙江青田	实业投资		30.00	权益法
龙泉市剑瓷文化旅游产业股权投资基金有限公司	浙江丽水	浙江龙泉	文化旅游产业私募股权投资管理		30.00	权益法
松阳县田园经济产业投资有限公司	浙江丽水	浙江松阳	实业投资		30.00	权益法
庆元县绿野生态产业发展有限公司	浙江丽水	浙江庆元	生态产业项目开发		30.00	权益法
丽水市鑫融企业管理合伙企业（有限合伙）	浙江丽水	浙江丽水	企业管理		33.17	权益法

七、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一)以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	21,943,460.39		8,210,487,255.17	8,232,430,715.56
◆交易性金融资产			6,650,000.00	6,650,000.00
◆其他权益工具投资	21,943,460.39		1,822,454,807.00	1,844,398,267.39
◆投资性房地产			4,617,903,115.70	4,617,903,115.70
◆其他非流动金融资产			1,763,479,332.47	1,763,479,332.47

八、 关联方及关联交易

(一)本公司的控股股东为丽水市人民政府国有资产监督管理委员会

(二)本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

(三)本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

(四)其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
丽水臻茂房地产开发有限公司	丽水市浙启项目管理有限公司的全资子公司
浙江省融资再担保有限公司	丽水市融资担保有限公司的少数股东
景宁畲族自治县国有资产控股集团有限公司	丽水市融资担保有限公司的少数股东

(五)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	期初余额账面余额
应收账款			
	丽水市众城商业运营管理有限公司	44,237,381.00	38,905,328.00
其他应收款			
	丽水臻茂房地产开发有限公司		159,776,859.12
	浙江省融资再担保有限公司	1,623,794.43	1,623,794.43
	景宁畲族自治县国有资产控股集团有限公司	11,400.00	11,400.00

2、应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初余额账面余额
应付账款			
	丽水臻茂房地产开发有限公司	10,700,613.00	10,802,641.00
其他应付款			
	丽水市人民政府国有资产监督管理委员会	80,000,000.00	80,000,000.00
	丽水市浙启项目管理有限公司	55,803,000.00	55,803,000.00
	丽水臻茂房地产开发有限公司	65,676,112.71	
	丽水京城开发建设有限公司	2,477.38	2,477.38

九、 承诺及或有事项

(一)重要承诺事项

1、资产负债表日存在的重要承诺

（1）截至 2026 年 6 月 30 日止本公司及其下属子公司抵押资产明细

借款单位	借款类别	借款金融机构	借款余额	抵押物名称	资产所属单位	资产所属科目
浙江龙泉万物生长水业有限公司[注 1]	短期借款	中国建设银行龙泉支行	118,795,215.73	龙泉市查田镇查丰五金汽配工业区厂房	浙江龙泉万物生长水业有限公司	固定资产/无形资产
丽水市保障性住房建设有限公司[注 2]	长期借款	中国工商银行丽水分行营业部	210,173,833.04	岩泉公寓房地产	丽水市保障性住房建设有限公司	存货
丽水市保障性住房建设有限公司[注 3]	长期借款	中国工商银行丽水分行营业部	749,029,903.34	金周南项目房地产	丽水市保障性住房建设有限公司	存货
丽水市保障性住房建设有限公司[注 4]	长期借款	上海浦东发展银行丽水分行	199,616,016.63	联城西项目房地产	丽水市保障性住房建设有限公司	存货
丽水市保障性住房建设有限公司[注 5]	长期借款	中国建设银行丽水分行	317,334,611.13	金周北项目房地产	丽水市保障性住房建设有限公司	存货
丽水市浙拓项目管理有限公司[注 6]	长期借款	上海浦东发展银行丽水支行	160,912,950.73	莲都区东港路与望城路交叉口东北侧地块土地使用权	丽水市浙拓项目管理有限公司	存货
丽水市城投置业有限公司[注 7]	长期借款	中国银行丽水分行	391,576,250.73	莲都区丽园 25 幢、29 幢、37 幢、38 幢房产	丽水市城投置业有限公司	投资性房地产
丽水市城投实业有限公司[注 8]	长期借款	中国农业银行丽水处州支行	577,603,076.24	丽水市城市花园中心项目房地产	丽水市城投实业有限公司	投资性房地产/固定资产
丽水陆港国际物流有限责任公司[注 9]	长期借款	浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司	91,503,082.63	莲都区南明山街道飞雨路 153 号	丽水陆港国际物流有限责任公司	固定资产/无形资产
丽水市安居房建设有限公司[注 10]	长期借款	中国银行股份有限公司丽水市分行	48,436,750.44	丽水市丽阳街与括苍路交叉口西北侧地块土地使用权	丽水市安居房建设有限公司	存货

借款单位	借款类别	借款金融机构	借款余额	抵押物名称	资产所属单位	资产所属科目
丽水市浙拓项目管理有限公司[注11]	长期借款	中国银行股份有限公司丽水分行	38,344,718.33	丽水市岩泉区块B-16地块土地使用权	丽水市浙拓项目管理有限公司	存货
丽水市丽鑫控股集团有限公司[注12]	长期借款	中国工商银行丽水莲都支行	31,130,028.78	泛海国际中心2幢1101室、1102室、1201室、1202室房产	丽水市丽鑫控股集团有限公司	投资性房地产
合计			2,934,456,437.75			

注1：该借款系浙江龙泉万物生长水业有限公司以龙泉市查田镇查丰五金汽配工业区厂房提供抵押担保，并由丽水市城市建设投资集团有限公司和龙泉市瓯江水利发展有限公司提供保证担保。

注2：该借款系丽水市保障性住房建设有限公司以岩泉公寓房地产提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。

注3：该借款系丽水市保障性住房建设有限公司以金周农居新社区南地块项目房地产提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。

注4：该借款系丽水市保障性住房建设有限公司以联城西项目房地产提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。

注5：该借款系丽水市保障性住房建设有限公司以金周农居新社区北地块项目房地产提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。

注6：该借款系丽水市浙拓项目管理有限公司以莲都区东港路与望城路交叉口东北侧地块土地使用权提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。

注7：该借款系丽水市城投置业有限公司以莲都区丽园25幢、29幢、37幢、38幢房产提供抵押担保。

注8：该借款系丽水市城投实业有限公司以丽水市城市花园中心项目的房地产提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。

注9：该借款系丽水陆港国际物流有限责任公司以莲都区南明山街道飞雨路153号房地产提供抵押担保，同时提供丽水无水港项目所有租户现有及未来、全部租金、物业费、违约金等应收账款质押。

注10：该借款系由丽水市安居房建设有限公司以丽水市丽阳街与括苍路交叉口西北侧地块土地使用权提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。

注11：该借款系由丽水市浙拓项目管理有限公司以丽水市岩泉区块B-16地块土地使用权提供抵押担保。

注12：该借款系丽水市丽鑫控股集团有限公司以泛海国际中心2幢1101室、1102

室、1201 室、1202 室房产提供抵押担保。

（2）截至 2026 年 6 月 30 日止本公司及其下属子公司资产质押明细

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	借款余额	债务最终到期日	对本公司的财务影响
丽水市水利发展有限公司[注 1]	丽水市城市建设投资集团有限公司	银行借款	国家开发银行浙江省分行	286,100,641.86	2050/9/10	无
丽水市水利发展有限公司[注 2]	丽水市城市建设投资集团有限公司	银行借款	浙江丽水莲都农村商业银行	156,672,373.38	2050/7/20	无
丽水市城投物业管理有限公司[注 3]	丽水市城投物业管理有限公司	银行借款	中国工商银行丽水分行营业部	269,829,400.14	2043/10/19	无
丽水市城投物业管理有限公司[注 4]	丽水市城投物业管理有限公司	银行借款	国家开发银行浙江省分行	474,999,222.20	2043/10/19	无
丽水市水务发展集团有限公司[注 5]	丽水市水务发展集团有限公司	银行借款	中国工商银行丽水莲都支行	728,244,730.73	2053/9/20	无
浙江龙泉万物生长水业有限公司[注 6]	浙江龙泉万物生长水业有限公司	银行借款	中国建设银行龙泉支行	4,493,466.14	2027/12/29	无
丽水陆港国际物流有限责任公司[注 7]	丽水陆港国际物流有限责任公司	银行借款	浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司	91,503,082.63	2041/4/9	无
合计				2,011,842,917.08		

注 1：该借款系以丽水市水利发展有限公司的丽水市滩坑饮水工程项目建成后享有的原水费收费权及其项下全部收益的 71.43%提供质押担保。

注 2：该借款系以丽水市水利发展有限公司的丽水市滩坑饮水工程项目建成后享有的原水费收费权及其项下全部收益的 28.57%提供质押担保。

注 3：该借款系以丽水市城投物业管理有限公司与丽水市综合行政执法局签订的丽水市市区停车位特许经营协议项下的全部权益和部分收益提供质押担保，并由丽水市城市建设投资集团有限公司提供保证担保。

注 4：该借款系以丽水市城投物业管理有限公司与丽水市综合行政执法局签订的丽水市市区停车位特许经营协议项下的全部权益和收益的 64.71%提供质押担保，并由丽水市城市建设投资集团有限公司提供保证担保。

注 5：该借款系以丽水市水务发展集团有限公司所拥有的丽水市莲都区大港头镇玉溪水库右岸 30 年水资源经营权下的应收账款质押，并由本公司提供保证担保。

注 6：该借款系浙江龙泉万物生长水业有限公司以取水权质押，同时提供龙泉市查田镇查丰五金汽配工业区厂房抵押，并由浙江万物生长水业有限公司和龙泉市瓯江水利发展有限公司提供保证担保。

注 7：该借款系以丽水陆港国际物流有限责任公司的莲都区南明山街道飞雨路 153 号

房地产提供抵押担保，同时提供丽水无水港项目所有租户现有及未来、全部租金、物业费、违约金等应收账款质押。

（3）截至 2026 年 6 月 30 日止，除上述事项外，本公司不存在其他需要披露的其他重大承诺事项。

(二)或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2026 年 6 月 30 日止，本公司及子公司为合并范围外关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债。

①因提供保证担保形成的或有负债及其财务影响

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	担保金额	债务期限	对本公司的财务影响
丽水市水利发展有限公司	丽水市文化旅游投资发展集团有限公司	银行借款	中国农业银行丽水分行	10,000,000.00	2016/11/28-2026/11/27	无
		银行借款	中国农业银行丽水莲都支行	61,000,000.00	2016/12/1-2031/11/27	无
丽水市城市建设投资集团有限公司	丽水市文化旅游投资发展集团有限公司	银行借款	国家开发银行浙江省分行	823,357,100.00	2021/4/30-2041/4/29	无
	丽水市文化旅游投资发展集团有限公司	银行借款	国家开发银行浙江省分行	640,000,000.00	2022/1/4-2042/1/3	无
	丽水市文化旅游投资发展集团有限公司	银行借款	中国银行丽水灯塔支行	27,540,000.00	2023/3/14-2042/1/3	无
	浙江衢丽铁路有限公司	银行借款	中国银行丽水市分行	635,000.00	2022/11/24-2052/6/25	无
	浙江衢丽铁路有限公司	银行借款	中国建设银行丽水分行	472,500.00	2022/11/24-2052/6/25	无
	浙江衢丽铁路有限公司	银行借款	中国工商银行丽水市分行	242,400.00	2022/11/24-2052/6/25	无
	丽水市国有资本运营有限公司	银行借款	江苏银行股份有限公司杭州上城小微企业专营支行	300,000,000.00	2025/8/21-2026/8/20	无
	丽水市交通投资发展集团有限公司	银行借款	农发新型政策性金融工具有限公司	16,000,000.00	2025/12/19-2045/8/15	无
	丽水市众城商业运营管理有限公司	银行借款	中国工商银行丽水分行	35,600,000.00	2026/3/31-2056/3/30	无
	丽水市农业投资发	银行借款	南京银行杭州分行	100,000,000.00	2026/4/28-2027/4/23	无

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	担保金额	债务期限	对本公司的财务影响
	展集团有限公司					
合计				2,014,847,000.00		

截止 2026 年 6 月 30 日，丽水市融资担保有限公司对外提供保证担保情况如下：丽水市融资担保有限公司分别与中国农业银行股份有限公司、浙江稠州商业银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、浙江泰隆商业银行股份有限公司、浙江庆元农村商业银行股份有限公司、温州银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、浙江民泰商业银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司、浙江松阳农村商业银行股份有限公司、浙江青田农村商业银行股份有限公司、浙江缙云农村商业银行股份有限公司、浙江龙泉农村商业银行股份有限公司、浙江龙泉民泰村镇银行股份有限公司、浙江云和农村商业银行股份有限公司、浙江景宁农村商业银行股份有限公司签订合作协议，为中小企业和个人取得的借款提供担保服务。截至2026年6月30日，丽水市融资担保有限公司为其客户在上述银行的借款 342,224.55 万元提供保证担保，并对该等借款人的债务承担连带责任保证，该等借款人借款期限自 2021 年 10 月 11 日起至 2029 年 6 月 22 日止。

截至 2026 年 6 月 30 日止，除上述事项外，本公司不存在其他需要披露的其他重大或有事项。

十、 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。

十一、 其他重要事项

(一)前期会计差错更正

报告期内，本公司未发生重要的会计差错更正事项。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一)其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	226,928,831.25	321,916,838.74
合计	226,928,831.25	321,916,838.74

1、其他应收款项

（1） 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	8,421,041.67	325,168,523.98
1-2年	220,800,000.00	
小计	229,221,041.67	325,168,523.98
减：坏账准备	2,292,210.42	3,251,685.24
合计	226,928,831.25	321,916,838.74

（2） 按分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	229,221,041.67	100.00	2,292,210.42	1.00	226,928,831.25
其中：组合一	229,221,041.67	100.00	2,292,210.42	1.00	226,928,831.25
组合二					
合计	229,221,041.67	100.00	2,292,210.42	1.00	226,928,831.25

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（%）	
按组合计提坏账准备	325,168,523.98	100.00	3,251,685.24	1.00	321,916,838.74
其中：组合一	325,168,523.98	100.00	3,251,685.24	1.00	321,916,838.74
组合二					
合计	325,168,523.98	100.00	3,251,685.24	1.00	321,916,838.74

本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	3,251,685.24	-959,474.82			2,292,210.42
合计	3,251,685.24	-959,474.82			2,292,210.42

（3） 按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
丽水市城市建设投资集团有限公司	往来款	30,800,000.00	1-2年	13.44	308,000.00
丽水市城投实业有限公司	往来款	198,421,041.67	一年以内、1-2年	86.56	1,984,210.42
合计		229,221,041.67		100.00	2,292,210.42

(二)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	30,679,398,210.52		30,679,398,210.52	30,679,398,210.52		30,679,398,210.52
合计	30,679,398,210.52		30,679,398,210.52	30,679,398,210.52		30,679,398,210.52

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
丽水市城市建设投资集团有限公司	30,319,147,184.37			30,319,147,184.37		
丽水市丽鑫控股集团有限公司	360,251,026.15			360,251,026.15		
合计	30,679,398,210.52			30,679,398,210.52		

丽水市城市发展控股集团有限公司

二〇二六年八月二十九日