

嘉兴知联中佳会计师事务所

ZHILIAN ZHONGJIA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

知联中佳审字[2025] 0133 号

审计报告

浙江雍竺实业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了浙江雍竺实业有限公司（以下简称雍竺实业公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、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，公允反映了雍竺实业公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的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，我们独立于雍竺实业公司，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、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注所述，雍竺实业公司截至 2024 年 12 月 31 日存在未交税款本金及滞纳金 2.03 亿元。雍竺实业公司已在财务报表附注二、（二）中充分披露了可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的

主要情况或事项。这些事项或情况，表明存在可能导致对雍竺实业公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

雍竺实业公司管理层（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，管理层负责评估雍竺实业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算雍竺实业公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督雍竺实业公司的财务报告过程。

五、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。错报可能由舞弊或错误所导致，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，则错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。我们同时：

（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对这些风险有针对性地设计和实施审计程序获取充分、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，基于所获取的审计证据，对是否存在与事项或情况相关的重大不确定性，从而可能导致对雍竺实业公司的持续经营能力产生重大疑虑得出结论。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告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雍竺实业公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映交易和事项。

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(包括我们在审计时识别的值得关注的内部控制缺陷)进行沟通。

中国注册会计师：

嘉兴知联中佳会计师事务所

(普通合伙)

中国注册会计师：

中国 嘉兴

报告日期：2025 年 3 月 11 日

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：浙江雍华实业有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	附注六、1	5,961.20	2,098.25	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	附注六、2		1,580,000.00	应付账款	附注六、6	39,319,180.21	81,757,039.53
应收款项融资				预收款项	附注六、7	10,349.70	10,349.70
预付款项				合同负债	附注六、8	7,642,622.86	10,473,685.71
其他应收款	附注六、3	1,066,503,340.41	1,478,464,765.07	应付职工薪酬	附注六、9	9,587.35	6,995.85
其中：应收利息				应交税费	附注六、10	244,810,817.79	244,554,709.22
应收股利				其他应付款	附注六、11	96,207,285.54	65,115,842.48
存货	附注六、4	5,820,274.19	7,473,530.26	其中：应付利息			
合同资产				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产				其他流动负债	附注六、12	382,131.14	523,684.29
流动资产合计		1,072,329,575.80	1,487,520,393.58	流动负债合计		388,381,974.59	402,442,306.78
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产	附注六、5	670.00	670.00	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计			
无形资产				负债合计		388,381,974.59	402,442,306.78
开发支出				所有者权益（或股东权益）：			
商誉				实收资本（或股本）	附注六、13	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产				其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		670.00	670.00	资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	附注六、14	45,967,843.62	45,967,843.62
				未分配利润	附注六、15	-402,019,572.41	-889,086.82
				所有者权益（或股东权益）合计		683,948,271.21	1,085,078,756.80
资产总计		1,072,330,245.80	1,487,521,063.58	负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,072,330,245.80	1,487,521,063.58

法定代表人：

梁玉
印照

主管会计工作负责人：

梁玉
印照

会计机构负责人：

梁玉
印照



利润表

2024年度

编制单位：浙江雍竺实业有限公司

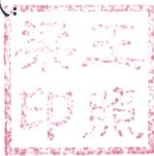
金额单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	附注六、16	2,878,681.90	10,635,265.68
减：营业成本	附注六、16	-20,755,091.38	4,711,266.26
税金及附加	附注六、17	625,525.91	361,345.76
销售费用	附注六、18		30,000.00
管理费用	附注六、19	2,175,314.16	3,704,640.56
研发费用			
财务费用	附注六、20	154,714.48	235,292.94
其中：利息费用		105,600.00	234,000.00
利息收入		-46,884.48	2,726.76
加：其他收益	附注六、21		3,104.10
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	附注六、22	-407,732,676.75	21,498.60
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）		-387,054,458.02	1,617,322.86
加：营业外收入	附注六、23	81,791.52	-98,139.00
减：营业外支出	附注六、24	14,157,819.09	3,641.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-401,130,485.59	1,515,541.87
减：所得税费用	附注六、25		271,246.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-401,130,485.59	1,244,295.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-401,130,485.59	1,244,295.41
（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		-401,130,485.59	1,244,295.41

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2024年度

编制单位：浙江雍竺实业有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	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		2,927,186.37	835,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		21,085,122.92	99,228.30
经营活动现金流入小计		24,012,309.29	934,228.30
购买商品、接受劳务支付的现金		20,110,955.87	404,600.68
支付给职工以及为职工支付的现金		1,122,169.76	1,386,873.39
支付的各项税费		1,560,546.32	2,948,827.05
支付其他与经营活动有关的现金		1,052,774.39	2,277,019.74
经营活动现金流出小计		23,846,446.34	7,017,320.86
经营活动产生的现金流量净额		165,862.95	-6,083,092.56
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			
投资活动现金流入小计			
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			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			4,507,612.50
筹资活动现金流入小计			4,507,612.50
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		162,000.00	72,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		162,000.00	72,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-162,000.00	4,435,612.50
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		3,862.95	-1,647,480.06
加：期初现金及现金等价物余额		2,098.25	1,649,578.31
六、期末现金及现金等价物余额		5,961.20	2,098.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

项目		2024年度										所有者权益合计
		实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额		1,040,000,000.00								45,967,843.62	-889,086.82	1,085,078,756.80
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额		1,040,000,000.00								45,967,843.62	-889,086.82	1,085,078,756.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-401,130,485.59	-401,130,485.59	-401,130,485.59
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、对股东的分配												
3、其他												
（四）所有者权益内部结转												
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		1,040,000,000.00								45,967,843.62	-402,019,572.41	683,948,271.21

编制单位：浙江雅竺实业有限公司

金额单位：人民币元

金额单位：人民币元

编制单位：浙江雅兰实业有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

2023年度										金额单位：人民币元
项目	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	1,040,000,000.00							45,967,843.62	-2,133,382.23	1,083,834,461.39
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,040,000,000.00							45,967,843.62	-2,133,382.23	1,083,834,461.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								1,244,295.41	1,244,295.41	1,244,295.41
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者（或股东）的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
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	1,040,000,000.00							45,967,843.62	-889,086.82	1,085,078,756.80

金额单位：人民币元



会计机构负责人：



主管会计工作负责人：



法定代表人：

浙江雍竺实业有限公司

财务报表附注

二〇二四年度

(单位: 人民币元)

一、 公司简介

浙江雍竺实业有限公司(以下简称本公司或公司)系由浙江广福房地产开发有限公司和浙江东望时代科技股份有限公司出资组建的有限责任公司(自然人投资或控股);于2014年04月01日成立,取得杭州市临平区市场监督管理局核发的统一社会信用代码91330110097046944L营业执照。公司法定代表人:王照梁;注册资本为人民币104000万元,实收资本为人民币104000万元;营业期限:2014-04-01至2034-03-31。

营业地址:浙江省杭州市临平区星桥街道欢西路1号6幢。

经营范围:房地产经营(尾盘销售及工程后续事务处理);实业投资(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务),旅游资源开发,农业休闲观光;果蔬种植;物业管理。(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)。

二、 财务报表的编制基础

1、 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41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”)的规定编制。

2、 持续经营

如财务报表附注所述,雍竺实业公司截至2024年12月31日有存在交税款本金及滞纳金2.03亿元,表明存在可能导致对雍竺实业公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。为保证公司持续经营能力,公司根据目前实际经营情况,采取以下相应改善措施:

加强与供应商、客户和其他合作伙伴之间的沟通和协调,以提升管理的外部

协同能力。

经评价，管理层认为本公司自本报告期末起 12 个月具备持续经营能力，本公司财务报表采用持续经营之基准编制是恰当的。

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 年度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

(一) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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。

(二) 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(三) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(四) 外币业务

(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

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外

币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（五） 金融工具

在本公司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。

（1） 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据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，将金融资产划分为：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。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。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。

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。

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，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融

负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5） 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司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时，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。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可输入值。

（7） 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的

“利息”) 的, 作为利润分配处理。

(六) 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款, 主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外, 对部分财务担保合同, 也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础, 对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。

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, 对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指, 本公司在每个资产负债表日评估金融资产的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已显著增加, 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; 如果信用风险自初始确认后未显著增加, 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。本公司在评估预期信用损失时, 考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日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并未显著增加, 选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率, 则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外, 本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计, 来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本公司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。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
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设，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。

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收政府款项组合	债务人为政府部门	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设, 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。
关联方组合	债务人为关联方单位	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设, 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。

③ 应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款, 自初始确认日起到期期限在一年内 (含一年) 的, 列报为应收款项融资。本公司采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

④ 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外, 基于其信用风险特征, 将其划分为不同组合:

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
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设, 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。
应收政府款项组合	债务人为政府部门	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设, 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。

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
关联方组合	债务人为关联方单位	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设，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。

⑤ 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥ 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等，自初始确认日起到期期限在一年以上的应收款项融资，也列报为其他债权投资。对于其他债权投资，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑦ 长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本公司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。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

(七) 存货

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

(八) 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。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产，本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

(九) 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，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择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核算，其会计政策详见附注四、5“金融工具”。

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作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。

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处置长期股权投资

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，在处置时将原计入所有者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。

（十） 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。固定资产按成本并考虑预计弃置
费用因素的影响进行初始计量。

（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，采用年限平均法在使用寿命内计
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（%）
办公设备	直线法	5.00	5.00	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的
预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、十四“长期资产减值”。

（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。

（十一）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(十二) 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。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。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，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、十四“长期资产减值”。

(十三) 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。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(十四) 长期资产减值

对于固定资产、使用寿命有限的无形资产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。

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。

(十五) 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。

(十六) 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

(十七) 收入

收入,是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。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(含劳务,下同)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本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中,取得相关商品控制权,是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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,本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;客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;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。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,本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，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照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，本公司考虑下列迹象：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。

本公司主要收入确认的具体方法如下：

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

(十八) 合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(十九) 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。与资产相关的政府补助，确认为递延收益。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）；

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。

(二十) 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所有者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所有者权益，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、清偿负债同时进行时，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。

(二十一) 租赁

(1) 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，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承租人发生的初始直接费用；④承租人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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会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》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），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根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的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，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按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，并相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 出租资产的会计处理

① 经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

② 融资租赁会计处理本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

(二十二) 重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

① 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

② 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

③ 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

④ 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业数据资源相关会计处理暂行规定》，并采用未来适用法执行该规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

五、 税项

1、主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	5%，简易征收。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

六、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	-	-
银行存款	5,961.20	2,098.25
其他货币资金	-	-
合 计	5,961.20	2,098.25

(二) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
关联方组合	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

(续上表)

类别	年初余额				
	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	2,880,000.00	100.00	1,300,000.00	45.14	1,580,000.00
其中：账龄组合	1,300,000.00	45.14	1,300,000.00	100.00	-
关联方组合	1,580,000.00	54.86	-	-	1,580,000.00
合计	2,880,000.00	100.00	1,300,000.00	45.14	1,580,000.00

2. 应收账款坏账准备变动情况

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	
应收账款坏账准备	1,300,000.00	-	1,300,000.00	-	-	-
合 计	1,300,000.00	-	1,300,000.00	-	-	-

(三) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,066,503,340.41	1,478,464,765.07
合 计	1,066,503,340.41	1,478,464,765.07

1. 其他应收款情况

1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,522,674,319.86	94.43	505,927,817.91	33.23	1,016,746,501.95
按组合计提坏账准备	89,824,443.86	5.57	40,067,605.40	44.61	49,756,838.46
其中：账龄组合	40,067,605.40	2.48	40,067,605.40	100.00	-
应收政府款项组合	21,180,183.94	1.31	-	-	21,180,183.94
关联方组合	28,576,654.52	1.77	-	-	28,576,654.52
合计	1,612,498,763.72	100.00	545,995,423.31	33.86	1,066,503,340.41

(续上表)

类别	年初余额				
	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	96,044,771.36	5.95	96,044,771.36	100.00	-
按组合计提坏账准备	1,519,382,740.27	94.05	40,917,975.20	2.69	1,478,464,765.07
其中：账龄组合	40,917,975.20	2.53	40,917,975.20	100.00	-
应收政府款项组合	21,180,183.94	1.31	-	-	21,180,183.94
关联方组合	1,457,284,581.13	90.21	-	-	1,457,284,581.13
合计	1,615,427,511.63	100.00	136,962,746.56	8.48	1,478,464,765.07

2) 按单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
广厦控股集团有限公司	1,270,933,127.44	254,186,625.49	20.00
浙江通和房地产开发有限公司	96,044,771.36	96,044,771.36	100.00
浙江广福房地产开发有限公司	5,915,254.34	5,915,254.34	100.00
广厦建设集团有限责任公司	111,580,700.61	111,580,700.61	100.00
上海明凯投资(集团)有限公司	18,387,255.31	18,387,255.31	100.00
浙江天都实业有限公司	19,813,210.80	19,813,210.80	100.00

单位名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	1,522,674,319.86	505,927,817.91	

3) 按账龄计提预期信用损失的其他应收款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3 年以上	40,067,605.40	40,067,605.40	100.00
合计	40,067,605.40	40,067,605.40	100.00

4) 按应收政府款项组合计提预期信用损失的其他应收款

单位名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
杭州市余杭区住房保障和房地产业服务中心	21,180,183.94	-	-
合计	21,180,183.94	-	-

5) 按关联方组合计提预期信用损失的其他应收款

单位名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
杭州通益房地产开发有限公司	27,728,553.70	-	-
浙江暄竺实业有限公司	741,720.82	-	-
浙江天都城酒店有限公司	106,380.00	-	-
合计	28,576,654.52	-	-

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)	
2023 年 12 月 31 日余额	40,917,975.20	-	96,044,771.36	136,962,746.56
2023 年 12 月 31 日余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-850,369.80	254,186,625.49	155,696,421.06	409,032,676.75
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024 年 12 月 31 日余额	40,067,605.40	254,186,625.49	251,741,192.42	545,995,423.31

7) 其他应收款坏账准备变动情况

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	
其他应收款坏账准备	136,962,746.56	409,032,676.75	-	-	-	545,995,423.31
合 计	136,962,746.56	409,032,676.75	-	-	-	545,995,423.31

8) 本公司按欠款方归集的年末余额较大的其他应收款情况

单位名称	年末余额	坏账准备余额	占其他应收款余额比例 (%)
东阳市锐晨五金有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	2.48
浙江通和房地产开发有限公司	96,044,771.36	96,044,771.36	5.96
广厦控股集团有限公司	1,270,933,127.44	254,186,625.49	78.82
广厦建设集团有限公司	111,580,700.61	111,580,700.61	6.92
杭州通益房地产开发有限公司	27,728,553.70	-	1.72
合计	1,546,287,153.11	501,812,097.46	95.89

(四) 存货

1. 存货分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	5,820,274.19	-	5,820,274.19	7,473,530.26	-	7,473,530.26
合 计	5,820,274.19	-	5,820,274.19	7,473,530.26	-	7,473,530.26

(五) 固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	670.00	670.00
固定资产清理	-	-
合 计	670.00	670.00

1. 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	13,350.00	-	-	13,350.00
其中：办公设备	13,350.00	-	-	13,350.00
二、累计折旧合计	12,680.00	-	-	12,680.00
其中：办公设备	12,680.00	-	-	12,680.00
三、账面净值合计	670.00	-	-	670.00
其中：办公设备	670.00	-	-	670.00
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：办公设备	-	-	-	-
五、账面价值合计	670.00	-	-	670.00
其中：办公设备	670.00	-	-	670.00

(六) 应付账款

1. 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
应付工程款、物业费等	39,319,180.21	81,757,039.53
合 计	39,319,180.21	81,757,039.53

(七) 预收款项

1. 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
预收租金	10,349.70	10,349.70
合 计	10,349.70	10,349.70

(八) 合同负债

1. 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
预收房款	7,642,622.86	10,473,685.71
合 计	7,642,622.86	10,473,685.71

(九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	733.39	861,600.70	859,850.70	2,483.39
二、离职后福利-设定提存计划	6,262.46	97,569.07	96,727.57	7,103.96
三、辞退福利	-	165,600.00	165,600.00	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	6,995.85	1,124,769.77	1,122,178.27	9,587.35

2. 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	-	698,870.00	698,870.00	-
2、职工福利费	-	19,950.00	19,950.00	-
3、社会保险费	263.56	62,346.64	62,346.64	263.56
其中：医疗保险费	263.56	60,980.69	60,980.69	263.56
工伤保险费	-	1,365.95	1,365.95	-
生育保险费	-	-	-	-
4、住房公积金	456.00	78,910.00	77,160.00	2,206.00
5、工会经费和职工教育经费	13.83	1,524.06	1,524.06	13.83
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
合 计	733.39	861,600.70	859,850.70	2,483.39

3. 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	5,536.18	94,426.98	93,634.98	6,328.18
2、失业保险费	726.28	3,142.09	3,092.59	775.78
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合 计	6,262.46	97,569.07	96,727.57	7,103.96

(十) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	16,369,221.49	16,313,616.26
个人所得税	1,775.15	1,766.64
企业所得税	55,047,235.60	55,407,443.83
城市维护建设税	1,146,147.03	1,142,225.25
教育费附加	491,205.81	489,525.07
地方教育费附加	327,470.61	326,350.11
土地增值税	171,427,762.10	170,873,782.06
合 计	244,810,817.79	244,554,709.22

(十一) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	96,207,285.54	65,115,842.48
合 计	96,207,285.54	65,115,842.48

1. 按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
往来款	55,110,681.76	36,031,809.03
押金保证金	410,000.00	610,000.00
其他	3,215,362.83	4,110,611.59
税收滞纳金	37,471,240.95	24,363,421.86
合 计	96,207,285.54	65,115,842.48

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

项 目	年末余额	未偿还或未结转的原因
朱小珍	20,000,000.00	尚未支付
税收滞纳金	23,313,421.86	尚未支付

(十二) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税额	382,131.14	523,684.29
合 计	382,131.14	523,684.29

(十三) 实收资本（股本）

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例%	出资金额	持股比例%	出资金额
浙江广福房地产开发有限公司	51.00	530,400,000.00	51.00	530,400,000.00
浙江东望时代科技股份有限公司	49.00	509,600,000.00	49.00	509,600,000.00
合 计	100.00	1,040,000,000.00	100.00	1,040,000,000.00

(十四) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	45,967,843.62	-	-	45,967,843.62
合 计	45,967,843.62	-	-	45,967,843.62

(十五) 未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	-889,086.82	-2,133,382.23
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	-889,086.82	-2,133,382.23
加:本年净利润	-401,130,485.59	1,244,295.41
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	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
年末未分配利润	-402,019,572.41	-889,086.82

(十六) 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务-房产销售	2,878,681.90	-20,755,091.38	10,635,265.68	4,711,266.26
其他业务	-	-	-	-
合 计	2,878,681.90	-20,755,091.38	10,635,265.68	4,711,266.26

(十七) 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	9,878.44	37,223.44
教育费附加	4,233.60	15,952.90
地方教育费附加	2,822.41	10,635.26
土地增值税	608,591.46	297,534.16
合 计	625,525.91	361,345.76

(十八) 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
销售佣金	-	30,000.00
合计	-	30,000.00

(十九) 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工工资	698,870.00	886,985.77
福利费	19,950.00	24,420.00
离职补偿	165,600.00	201,270.00
工会经费	1,524.06	2,013.67
住房公积金	78,910.00	94,160.00
劳动保险费	159,915.71	187,234.12
办公费	-	16,380.00

项 目	本年发生额	上年发生额
差旅费	30,230.00	37,000.00
邮电通讯费	12,400.00	15,084.00
业务招待费	-	288.00
修理费	840,850.00	1,571,087.70
物业管理费	99,425.89	-
审计评估费	65,000.00	335,000.00
咨询费	-	120,000.00
水电费	-	213,717.30
法律事务费	2,638.50	-
合计	2,175,314.16	3,704,640.56

(二十) 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	105,600.00	234,000.00
其中：租赁负债利息支出	-	-
减：利息收入	-46,884.48	2,726.76
利息净支出	152,484.48	231,273.24
汇兑损失	-	-
减：汇兑收益	-	-
汇兑净损失	-	-
手续费	2,230.00	4,019.70
其他	-	-
合 计	154,714.48	235,292.94

(二十一) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	-	3,104.10
合 计	-	3,104.10

(二十二) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	1,300,000.00	-
其他应收款坏账损失	-409,032,676.75	21,498.60
合计	-407,732,676.75	21,498.60

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

(二十三) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	347.52	-98,139.00
无需支付的款项	81,444.00	-
合计	81,791.52	-98,139.00

(二十四) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
税收滞纳金、加收利息和罚款	14,157,819.09	3,641.99
合计	14,157,819.09	3,641.99

(二十五) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	-	271,246.46
递延所得税费用	-	-
合计	-	271,246.46

(二十六) 现金流量表补充资料**1. 其中：现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-401,130,485.59	1,244,295.41
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	407,732,676.75	-21,498.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	-	-
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	105,600.00	234,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,653,256.07	4,711,266.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,808,747.91	-5,042,563.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-14,003,932.19	-7,208,591.72
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	165,862.95	-6,083,092.56
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	-	-
租入的固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的年末余额	5,961.20	2,098.25
减：现金的上年年末余额	2,098.25	1,649,578.31
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的上年年末余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	3,862.95	-1,647,480.06

2. 其中：现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	5,961.20	2,098.25
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	5,961.20	2,098.25
可随时用于支付的其他货币资金	-	-

项 目	年末余额	年初余额
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	5,961.20	2,098.25
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

七、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

关联方名称	关联方与本公司关系
浙江广福房地产开发有限公司	母公司
浙江东望时代科技股份有限公司	股东
广厦控股集团有限公司	最终控制方
浙江通和房地产开发有限公司	同受最终控制方广厦控股集团有限公司同一控制
广厦建设集团有限责任公司	同受最终控制方广厦控股集团有限公司同一控制
上海明凯投资(集团)有限公司	同受最终控制方广厦控股集团有限公司同一控制
杭州通益房地产开发有限公司	同一关键管理人
杭州益荣房地产开发有限公司	同一关键管理人
浙江暄竺实业有限公司	同一关键管理人
浙江天都实业有限公司	同一关键管理人
浙江天都城酒店有限公司	同一关键管理人

(二) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	广厦建设集团有限责任公司	111,580,700.61	111,580,700.61	111,580,700.61	-
其他应收款	广厦控股集团有限公司	1,270,933,127.44	254,186,625.49	1,270,933,127.44	-
其他应收款	杭州通益房地产开发有限公司	27,728,553.70	-	27,728,553.70	-
其他应收款	杭州益荣房地产开发有限公司	-	-	5,068.57	-
其他应收款	上海明凯投资(集团)有限公司	18,387,255.31	18,387,255.31	18,387,255.31	-
其他应收款	浙江广福房地产开发有限公司	5,915,254.34	5,915,254.34	5,915,254.34	-
其他应收款	浙江天都城酒店有限公司	106,380.00	-	106,380.00	-
其他应收款	浙江天都实业有限公司	19,813,210.80	19,813,210.80	20,676,520.34	-
其他应收款	浙江通和房地产开发有限公司	96,044,771.36	96,044,771.36	96,044,771.36	96,044,771.36
其他应收款	浙江暄竺实业有限公司	741,720.82	-	741,720.82	-

2、应付项目

项目名称	关联方名称	年末余额	年初余额
应付账款	广厦建设集团有限责任公司	32,081,530.07	38,191,530.07
应付账款	浙江天都城酒店有限公司	5,356.00	5,356.00
其他应付款	杭州益荣房地产开发有限公司	1,842,948.93	198,017.50

八、 承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

于 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重要的资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

公司名称：浙江雅竺实业有限公司

2025 年 3 月 11 日





营业执照

统一社会信用代码

91330402674770183G



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息

名称 嘉兴知联中佳会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 窦晓丹

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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（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）

成立日期 2008年05月05日

合伙期限 2008年05月05日至2028年05月04日

主要经营场所 浙江省嘉兴市东升东路211号东升大楼1幢701-703室-18



登记机关

2021年08月17日