

杭州市钱江新城投资集团有限公司  
2021 年度审计报告

## 财务报表审计报告



报告防伪编码: 268586075611  
被审计单位名称: 杭州市钱江新城投资集团有限公司  
报告属期: 2021年01月01日 - 2021年12月31日  
报告文号: 中汇会审[2022]0864号  
签字注册会计师: 吴广  
注册会计师编号: 330000141972  
签字注册会计师: 汪倩羽  
注册会计师编号: 330000140057  
事务所名称: 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)  
事务所电话: 0571-88879999  
事务所地址: 杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢

业务报告使用防伪二维码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具,

业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。

报告防伪信息查询浙江省注册会计师协会官方网址: <http://www.zicpa.org.cn/>

请使用支付宝或浙里办扫码查验, 咨询电话: 4000002512

## 目 录

|              | 页次     |
|--------------|--------|
| 一、审计报告       | 1-3    |
| 二、财务报表       | 4-11   |
| (一) 资产负债表    | 4-5    |
| (二) 利润表      | 6      |
| (三) 现金流量表    | 7      |
| (四) 所有者权益变动表 | 8-11   |
| 三、财务报表附注     | 12-139 |

# 审计报告

中汇会审[2022]0864号

杭州市人民政府国有资产监督管理委员会、  
杭州市钱江新城投资集团有限公司董事会：

## 一、审计意见

我们审计了杭州市钱江新城投资集团有限公司(以下简称钱投集团)财务报表,包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表,2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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,公允反映了钱投集团2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于钱投集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的

重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估钱投集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算钱投集团、终止运营或别无其他现实的选择。

钱投集团治理层(以下简称治理层)负责监督钱投集团的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对钱投集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在

重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致钱投集团不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

吴广

中国注册会计师：

汪倩

报告日期：2022 年 3 月 28 日

# 资产负债表

2021年12月31日

会企01表-1

编制单位：杭州市钱江新城投资集团有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                    | 注释号    | 行次 | 2021年12月31日       |                   | 2020年12月31日       |                   |
|------------------------|--------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                        |        |    | 合并                | 母公司               | 合并                | 母公司               |
| 流动资产：                  |        |    |                   |                   |                   |                   |
| 货币资金                   | 五(一)   | 1  | 2,303,869,835.71  | 1,244,214,680.69  | 3,041,382,836.10  | 2,015,355,749.83  |
| 交易性金融资产                | 五(二)   | 2  | 3,517,751,697.13  | -                 | -                 | -                 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |        | 3  | -                 | -                 | 2,282,242,705.23  | -                 |
| 衍生金融资产                 |        | 4  | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 应收票据                   | 五(三)   | 5  | 585,199.54        | -                 | -                 | -                 |
| 应收账款                   | 五(四)   | 6  | 107,663,684.87    | -                 | 120,190,155.78    | 2,314,553.38      |
| 应收款项融资                 |        | 7  | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 预付款项                   | 五(五)   | 8  | 12,438,734.52     | 254,499.29        | 59,885,965.33     | 37,728.80         |
| 其他应收款                  | 五(六)   | 9  | 1,626,758,403.92  | 901,832,314.27    | 4,714,277,958.04  | 3,498,819,066.02  |
| 存货                     | 五(七)   | 10 | 4,105,483,446.74  | -                 | 4,229,257,173.02  | -                 |
| 合同资产                   | 五(八)   | 11 | 8,618,839.82      | -                 | -                 | -                 |
| 持有待售资产                 |        | 12 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 一年内到期的非流动资产            |        | 13 | 130,575,934.32    | -                 | -                 | -                 |
| 其他流动资产                 | 五(九)   | 14 | 311,884,845.85    | 67,821,781.72     | 151,910,375.23    | 469,523.82        |
| 流动资产合计                 |        | 15 | 12,125,630,622.42 | 2,214,123,275.97  | 14,599,147,168.73 | 5,516,996,621.85  |
| 非流动资产：                 |        |    |                   |                   |                   |                   |
| 债权投资                   |        | 16 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 可供出售金融资产               | 五(十)   | 17 | -                 | -                 | 3,679,537,703.48  | 7,500,000.00      |
| 其他债权投资                 |        | 18 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 持有至到期投资                |        | 19 | -                 | -                 | 1,000,000.00      | -                 |
| 长期应收款                  | 五(十一)  | 20 | 78,864,713.30     | -                 | 3,450,000.00      | -                 |
| 长期股权投资                 | 五(十二)  | 21 | 2,754,921,992.31  | 20,797,111,557.98 | 2,694,547,962.00  | 18,332,111,557.98 |
| 其他权益工具投资               | 五(十三)  | 22 | 3,735,779,239.39  | 7,500,000.00      | -                 | -                 |
| 其他非流动金融资产              | 五(十四)  | 23 | 36,162,176.63     | -                 | -                 | -                 |
| 投资性房地产                 | 五(十五)  | 24 | 9,935,180,334.81  | 1,414,229.39      | 7,365,962,170.23  | -                 |
| 固定资产                   | 五(十六)  | 25 | 1,178,511,591.81  | 1,147,586.04      | 1,190,128,884.95  | 1,268,420.34      |
| 在建工程                   | 五(十七)  | 26 | 1,047,126,792.65  | -                 | 40,583,891.11     | -                 |
| 生产性生物资产                | 五(十八)  | 27 | 118,525.50        | -                 | 121,276.26        | -                 |
| 油气资产                   |        | 28 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 使用权资产                  | 五(十九)  | 29 | 621,375,345.42    | -                 | -                 | -                 |
| 无形资产                   | 五(二十)  | 30 | 140,621,513.00    | 935,421.10        | 138,136,729.42    | 850,713.84        |
| 开发支出                   |        | 31 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 商誉                     |        | 32 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 长期待摊费用                 | 五(二十一) | 33 | 115,738,659.51    | -                 | 389,980,513.19    | -                 |
| 递延所得税资产                | 五(二十二) | 34 | 60,706,665.74     | -                 | 52,670,035.15     | 22,119,181.59     |
| 其他非流动资产                | 五(二十三) | 35 | 33,903,620,584.22 | 31,012,045,781.27 | 31,606,836,987.36 | 27,567,715,091.51 |
| 非流动资产合计                |        | 36 | 53,608,728,134.29 | 51,820,154,575.78 | 47,162,956,153.15 | 45,931,564,965.26 |
| 资产总计                   |        | 37 | 65,734,358,756.71 | 54,034,277,851.75 | 61,762,103,321.88 | 51,448,561,587.11 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表(续)

2021年12月31日

会企01表-2

编制单位: 杭州市钱江新城投资集团有限公司

金额单位: 人民币元

| 项 目                        | 注释号    | 行次 | 2021年12月31日       |                   | 2020年12月31日       |                   |
|----------------------------|--------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                            |        |    | 合并                | 母公司               | 合并                | 母公司               |
| 流动负债:                      |        |    |                   |                   |                   |                   |
| 短期借款                       | 五(二十四) | 38 | 1,370,181,033.64  | 1,205,000,000.00  | 2,385,000,000.00  | 1,660,000,000.00  |
| 交易性金融负债                    |        | 39 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 以公允价值计量且其变动<br>计入当期损益的金融负债 |        | 40 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 衍生金融负债                     |        | 41 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 应付票据                       |        | 42 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 应付账款                       | 五(二十五) | 43 | 2,016,555,551.19  | -                 | 1,996,404,774.11  | 130,229.35        |
| 预收款项                       | 五(二十六) | 44 | 94,991,130.78     | -                 | 126,612,683.71    | -                 |
| 合同负债                       | 五(二十七) | 45 | 165,532,152.23    | -                 | -                 | -                 |
| 应付职工薪酬                     | 五(二十八) | 46 | 25,224,680.45     | 762,510.62        | 24,898,530.26     | 333,837.60        |
| 应交税费                       | 五(二十九) | 47 | 247,946,730.55    | 25,622,220.44     | 180,547,182.01    | 69,067,222.91     |
| 其他应付款                      | 五(三十)  | 48 | 2,482,245,291.18  | 12,925,577,798.40 | 2,487,461,757.04  | 14,246,581,020.36 |
| 持有待售负债                     |        | 49 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 一年内到期的非流动负债                | 五(三十一) | 50 | 6,363,974,258.86  | 5,061,619,908.43  | 4,543,456,666.66  | 519,000,000.00    |
| 其他流动负债                     | 五(三十二) | 51 | 7,903,037.15      | -                 | 9,108,959.77      | -                 |
| 流动负债合计                     |        | 52 | 12,774,553,866.03 | 19,218,582,437.89 | 11,753,490,553.56 | 16,495,112,310.22 |
| 非流动负债:                     |        |    |                   |                   |                   |                   |
| 长期借款                       | 五(三十三) | 53 | 9,480,191,663.90  | 4,059,910,000.00  | 7,417,243,333.36  | 3,586,910,000.00  |
| 应付债券                       | 五(三十四) | 54 | 10,567,047,218.77 | 7,933,942,266.12  | 8,891,691,946.89  | 6,890,691,946.89  |
| 其中: 优先股                    |        | 55 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 永续债                        |        | 56 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 租赁负债                       | 五(三十五) | 57 | 578,333,545.38    | -                 | -                 | -                 |
| 长期应付款                      | 五(三十六) | 58 | 4,730,283,738.20  | 4,576,215,333.34  | 12,630,681,246.10 | 7,573,260,384.32  |
| 预计负债                       | 五(三十七) | 59 | 50,338,622.35     | -                 | -                 | -                 |
| 递延收益                       | 五(三十八) | 60 | 18,461,204.09     | -                 | 73,399,575.08     | 99,901,488.57     |
| 递延所得税负债                    | 五(三十九) | 61 | 50,884,674.28     | -                 | 26,519,260.28     | -                 |
| 其他非流动负债                    | 五(四十)  | 62 | 61,190,161.95     | -                 | -                 | -                 |
| 非流动负债合计                    |        | 63 | 25,536,730,828.92 | 16,570,067,599.46 | 29,039,535,361.71 | 18,150,763,819.78 |
| 负债合计                       |        | 64 | 38,311,284,694.95 | 35,788,650,037.35 | 40,793,025,915.27 | 34,645,876,130.00 |
| 所有者权益:                     |        |    |                   |                   |                   |                   |
| 实收资本                       | 五(四十一) | 65 | 2,000,000,000.00  | 2,000,000,000.00  | 2,000,000,000.00  | 2,000,000,000.00  |
| 其他权益工具                     |        | 66 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 其中: 优先股                    |        | 67 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 永续债                        |        | 68 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 资本公积                       | 五(四十二) | 69 | 16,331,639,818.39 | 13,086,332,778.49 | 11,899,608,686.77 | 11,663,992,545.04 |
| 减: 库存股                     |        | 70 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 其他综合收益                     | 五(四十三) | 71 | -35,154,192.57    | -                 | 6,401,475.64      | -                 |
| 专项储备                       |        | 72 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 盈余公积                       | 五(四十四) | 73 | 352,962,969.02    | 352,962,969.02    | 346,976,785.92    | 346,976,785.92    |
| 未分配利润                      | 五(四十五) | 74 | 3,715,911,107.00  | 2,806,332,066.89  | 3,448,062,240.01  | 2,791,716,126.15  |
| 归属于母公司所有者权益合计              |        | 75 | 22,365,359,701.84 | 18,245,627,814.40 | 17,701,049,188.34 | 16,802,685,457.11 |
| 少数股东权益                     |        | 76 | 5,057,714,359.92  | -                 | 3,268,028,218.27  | -                 |
| 所有者权益合计                    |        | 77 | 27,423,074,061.76 | 18,245,627,814.40 | 20,969,077,406.61 | 16,802,685,457.11 |
| 负债和所有者权益总计                 |        | 78 | 65,734,358,756.71 | 54,034,277,851.75 | 61,762,103,321.88 | 51,448,561,587.11 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 利 润 表

2021年度

会企02表

编制单位：杭州湾新城投资集团有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                      | 注释号    | 行次 | 2021年度           |                | 2020年度           |                |
|--------------------------|--------|----|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                          |        |    | 合并               | 母公司            | 合并               | 母公司            |
| 一、营业收入                   | 五(四十五) | 1  | 2,006,955,554.39 | 450,681,391.01 | 1,419,338,072.40 | 448,218,687.56 |
| 二、营业总成本                  |        | 2  | 1,844,702,146.76 | 390,626,598.33 | 1,170,392,153.22 | 233,789,906.01 |
| 其中：营业成本                  | 五(四十五) | 3  | 1,036,963,201.55 | 227,014,652.77 | 674,086,582.07   | 161,357,931.26 |
| 税金及附加                    | 五(四十六) | 4  | 82,670,990.07    | 7,622,592.22   | 36,896,429.97    | 9,561,381.20   |
| 销售费用                     | 五(四十七) | 5  | 25,060,545.35    | -              | 58,123,483.11    | -              |
| 管理费用                     | 五(四十八) | 6  | 440,977,621.62   | 74,411,242.01  | 331,253,997.39   | 57,429,537.62  |
| 研发费用                     | 五(四十九) | 7  | 23,978,996.23    | 2,838,127.36   | 8,700,549.06     | 2,830,188.67   |
| 财务费用                     | 五(五十)  | 8  | 235,050,791.94   | 78,739,983.97  | 61,331,111.62    | 2,610,867.26   |
| 其中：利息费用                  |        | 9  | 284,408,512.36   | 467,678,015.24 | 107,693,749.81   | 300,834,313.74 |
| 利息收入                     |        | 10 | 52,843,920.44    | 392,648,692.40 | 47,710,818.09    | 298,351,025.28 |
| 加：其他收益                   | 五(五十一) | 11 | 26,878,915.11    | 7,132,616.20   | 10,809,947.53    | 2,262,655.87   |
| 投资收益(损失以“-”号填列)          | 五(五十二) | 12 | 373,529,531.44   | 13,632,376.98  | 156,435,310.03   | -              |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益       |        | 13 | 54,889,798.11    | -              | -14,031,099.25   | -              |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益       |        | 14 | -                | -              | -                | -              |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列)       |        | 15 | -                | -              | -                | -              |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)      | 五(五十三) | 16 | 44,318,559.50    | -              | 13,422,584.45    | -              |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列)        | 五(五十四) | 17 | -20,671,353.43   | -              | -                | -              |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列)        | 五(五十五) | 18 | -13,781,049.46   | -              | -3,620,261.17    | -              |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列)        | 五(五十六) | 19 | -803.20          | -              | 4,334,650.89     | 4,215,972.01   |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列)        |        | 20 | 572,527,207.59   | 80,819,785.86  | 430,328,150.91   | 220,907,409.43 |
| 加：营业外收入                  | 五(五十七) | 21 | 4,487,072.27     | 20,000.00      | 9,080,012.58     | -              |
| 减：营业外支出                  | 五(五十八) | 22 | 40,485,841.61    | 3,300,000.00   | 6,619,353.43     | 3,650,000.00   |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)      |        | 23 | 536,528,438.25   | 77,539,785.86  | 432,788,810.06   | 217,257,409.43 |
| 减：所得税费用                  | 五(五十九) | 24 | 140,774,039.24   | 17,677,954.84  | 149,996,132.52   | 56,885,719.09  |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列)        |        | 25 | 395,754,399.01   | 59,861,831.02  | 282,792,677.54   | 160,371,690.34 |
| (一) 按经营持续性分类             |        |    |                  |                |                  |                |
| 1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)   |        | 26 | 395,754,399.01   | 59,861,831.02  | 282,792,677.54   | 160,371,690.34 |
| 2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)   |        | 27 | -                | -              | -                | -              |
| (二) 按所有权归属分类             |        |    |                  |                |                  |                |
| 1. 归属于母公司所有者的净利润         |        | 28 | 345,200,139.30   | 59,861,831.02  | 277,768,550.26   | 160,371,690.34 |
| 2. 少数股东损益                |        | 29 | 50,554,259.71    | -              | 5,024,127.28     | -              |
| 六、其他综合收益的税后净额            |        | 30 | -35,154,192.57   | -              | 3,656,378.22     | -              |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额     |        | 31 | -35,154,192.57   | -              | 3,656,378.22     | -              |
| (一) 不能重分类进损益的其他综合收益      |        | 32 | -35,154,192.57   | -              | -                | -              |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额         |        | 33 | -                | -              | -                | -              |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益      |        | 34 | -                | -              | -                | -              |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动        |        | 35 | -35,154,192.57   | -              | -                | -              |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动        |        | 36 | -                | -              | -                | -              |
| 5. 其他                    |        | 37 | -                | -              | -                | -              |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益       |        | 38 | -                | -              | 3,656,378.22     | -              |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益       |        | 39 | -                | -              | -                | -              |
| 2. 应收款项融资公允价值变动          |        | 40 | -                | -              | -                | -              |
| 3. 其他债权投资公允价值变动          |        | 41 | -                | -              | -                | -              |
| 4. 可供出售金融资产公允价值变动损益      |        | 42 | -                | -              | 3,656,378.22     | -              |
| 5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额    |        | 43 | -                | -              | -                | -              |
| 6. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 |        | 44 | -                | -              | -                | -              |
| 7. 应收款项融资信用减值准备          |        | 45 | -                | -              | -                | -              |
| 8. 其他债权投资信用减值准备          |        | 46 | -                | -              | -                | -              |
| 9. 现金流量套期储备              |        | 47 | -                | -              | -                | -              |
| 10. 外币财务报表折算差额           |        | 48 | -                | -              | -                | -              |
| 11. 其他                   |        | 49 | -                | -              | -                | -              |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额      |        | 50 | -                | -              | -                | -              |
| 七、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)  |        | 51 | 360,600,206.44   | 59,861,831.02  | 286,449,055.76   | 160,371,690.34 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额         |        | 52 | 310,045,946.73   | -              | 281,424,928.48   | -              |
| 归属于少数股东的综合收益总额           |        | 53 | 50,554,259.71    | -              | 5,024,127.28     | -              |
| 八、每股收益：                  |        |    |                  |                |                  |                |
| (一) 基本每股收益(元/股)          |        | 54 | -                | -              | -                | -              |
| (二) 稀释每股收益(元/股)          |        | 55 | -                | -              | -                | -              |

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

## 2021年度

会企03表

编制单位：杭州钱江新城投资集团有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 注释号     | 行次 | 2021年度            |                   | 2020年度            |                   |
|---------------------------|---------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                           |         |    | 合并                | 母公司               | 合并                | 母公司               |
| 一、经营活动产生的现金流量：            |         |    |                   |                   |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |         | 1  | 1,529,405,813.71  | 39,044,570.87     | 1,026,657,420.96  | 42,692,646.78     |
| 收到的税费返还                   |         | 2  | 62,944,373.29     | -                 | 66,460,033.14     | -                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 五(六十一)1 | 3  | 5,560,851,052.39  | 5,128,728,736.96  | 8,753,450,029.61  | 9,350,527,684.78  |
| 经营活动现金流入小计                |         | 4  | 7,153,201,239.39  | 5,167,773,307.83  | 9,846,567,483.71  | 9,393,220,331.56  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |         | 5  | 1,397,579,344.95  | -                 | 1,935,436,488.66  | -                 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |         | 6  | 653,351,676.55    | 49,972,881.69     | 393,119,454.79    | 35,463,764.25     |
| 支付的各项税费                   |         | 7  | 433,456,852.75    | 92,738,674.42     | 302,405,707.53    | 122,950,210.03    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 五(六十一)2 | 8  | 8,089,888,488.91  | 4,998,597,475.38  | 6,931,093,117.03  | 7,222,459,021.73  |
| 经营活动现金流出小计                |         | 9  | 10,574,276,363.16 | 5,141,309,031.49  | 9,562,054,768.01  | 7,380,872,996.01  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |         | 10 | -3,421,075,123.77 | 26,464,276.34     | 284,512,715.70    | 2,012,347,335.55  |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |         |    |                   |                   |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 |         | 11 | 15,357,233,253.02 | 5,500,000,000.00  | 10,357,530,359.26 | -                 |
| 取得投资收益收到的现金               |         | 12 | 127,069,817.74    | 13,632,376.98     | 163,203,849.19    | -                 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |         | 13 | 214,641.19        | -                 | 116,698,992.06    | 116,447,725.00    |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |         | 14 | 760,853,459.97    | -                 | -                 | -                 |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 五(六十一)3 | 15 | 4,429,073,385.78  | 13,037,480,273.42 | 836,035,172.93    | 13,946,152,403.69 |
| 投资活动现金流入小计                |         | 16 | 20,674,444,557.70 | 18,551,112,650.40 | 11,473,468,373.44 | 14,062,600,128.69 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |         | 17 | 3,701,164,077.40  | 2,940,266.34      | 2,116,783,215.14  | 113,304,978.00    |
| 投资支付的现金                   |         | 18 | 15,338,786,220.37 | 7,965,000,000.00  | 11,985,689,856.09 | 3,034,340,000.00  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |         | 19 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 五(六十一)4 | 20 | 948,989,441.31    | 14,196,410,359.17 | 4,689,530,000.00  | 15,291,620,247.81 |
| 投资活动现金流出小计                |         | 21 | 19,988,939,739.08 | 22,164,350,625.51 | 18,792,003,071.23 | 18,439,265,225.81 |
| 投资活动产生的现金流量净额             |         | 22 | 685,504,818.62    | -3,613,237,975.11 | -7,318,534,697.79 | -4,376,665,097.12 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |         |    |                   |                   |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |         | 23 | 2,284,800,000.00  | 474,900,000.00    | 2,985,010,000.00  |                   |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |         | 24 | 1,809,900,000.00  | -                 | 2,985,010,000.00  |                   |
| 取得借款收到的现金                 |         | 25 | 11,931,744,997.20 | 7,784,800,000.00  | 9,796,990,000.00  | 6,539,990,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 五(六十一)5 | 26 | 1,855,999,550.00  | 2,067,000,000.00  | 1,177,847,788.00  | 1,457,000,000.00  |
| 筹资活动现金流入小计                |         | 27 | 16,072,544,547.20 | 10,326,700,000.00 | 13,959,847,788.00 | 7,996,990,000.00  |
| 偿还债务支付的现金                 |         | 28 | 9,764,424,015.71  | 5,632,100,000.00  | 4,792,766,666.66  | 2,463,100,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |         | 29 | 1,433,625,701.96  | 798,791,203.12    | 1,226,347,016.86  | 720,108,229.62    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |         | 30 | 768,118.06        | -                 | 877,958.96        | -                 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 五(六十一)6 | 31 | 2,883,408,484.30  | 1,080,176,167.25  | 41,715,818.00     | 1,378,215,818.00  |
| 筹资活动现金流出小计                |         | 32 | 14,081,458,201.97 | 7,511,067,370.37  | 6,060,829,501.52  | 4,561,424,047.62  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |         | 33 | 1,991,086,345.23  | 2,815,632,629.63  | 7,899,018,286.48  | 3,435,565,952.38  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |         | 34 | -7.43             | -                 | 10,274.85         | -                 |
| 五、现金及现金等价物净增加额            |         | 35 | -744,483,967.35   | -771,141,069.14   | 865,006,579.24    | 1,071,248,190.81  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |         | 36 | 3,034,691,356.08  | 2,015,355,749.83  | 2,169,684,776.84  | 944,107,559.02    |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |         | 37 | 2,290,207,388.73  | 1,244,214,680.69  | 3,034,691,356.08  | 2,015,355,749.83  |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位：杭州钱江新城投资集团有限公司  
 会企04表-1  
 金额单位：人民币元

| 2021年度                |             |                  |               |      |                   |        |                |      |                |                  |                   |
|-----------------------|-------------|------------------|---------------|------|-------------------|--------|----------------|------|----------------|------------------|-------------------|
| 项 目                   | 归属于母公司所有者权益 |                  |               |      |                   |        |                |      | 少数股东权益         | 所有者权益合计          |                   |
|                       | 实收资本        | 其他权益工具           |               | 资本公积 | 减：库<br>存股         | 其他综合收益 | 专项储<br>备       | 盈余公积 |                |                  | 未分配利润             |
|                       |             | 优先<br>股          | 永续<br>债<br>其他 |      |                   |        |                |      |                |                  |                   |
| 一、上期期末余额              | 1           | 2,000,000,000.00 | -             | -    | 11,899,608,686.77 | -      | 6,401,475.64   | -    | 346,976,785.92 | 3,448,062,240.01 | 20,969,077,406.61 |
| 加：会计政策变更              | 2           | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -32,105,382.03   | -32,105,382.03    |
| 前期差错更正                | 3           | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 同一控制下企业合并             | 4           | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 其他                    | 5           | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 二、本年期初余额              | 6           | 2,000,000,000.00 | -             | -    | 11,899,608,686.77 | -      | 6,401,475.64   | -    | 346,976,785.92 | 3,415,956,857.98 | 20,936,972,024.58 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 7           | -                | -             | -    | 4,432,031,131.62  | -      | -41,555,668.21 | -    | 5,986,183.10   | 299,954,249.02   | 6,486,102,037.18  |
| (一) 综合收益总额            | 8           | -                | -             | -    | -                 | -      | -41,555,668.21 | -    | -              | 345,200,139.30   | 354,198,730.80    |
| (二) 所有者投入和减少资本        | 9           | -                | -             | -    | 4,432,031,131.62  | -      | -              | -    | -              | -                | 6,171,931,131.62  |
| 1. 所有者投入的普通股          | 10          | -                | -             | -    | 474,900,000.00    | -      | -              | -    | -              | -                | 2,214,800,000.00  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      | 11          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     | 12          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 4. 其他                 | 13          | -                | -             | -    | 3,957,131,131.62  | -      | -              | -    | -              | -                | 3,957,131,131.62  |
| (三) 利润分配              | 14          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | 5,986,183.10   | -45,245,890.28   | -40,027,825.24    |
| 1. 提取盈余公积             | 15          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | 5,986,183.10   | -5,986,183.10    | -                 |
| 2. 对所有者的分配            | 16          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -39,259,707.18   | -40,027,825.24    |
| 3. 其他                 | 17          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| (四) 所有者权益内部结转         | 18          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 1. 资本公积转增资本           | 19          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 2. 盈余公积转增资本           | 20          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 3. 盈余公积弥补亏损           | 21          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    | 22          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       | 23          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 6. 其他                 | 24          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| (五) 专项储备              | 25          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 1. 本期提取               | 26          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 2. 本期使用               | 27          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| (六) 其他                | 28          | -                | -             | -    | -                 | -      | -              | -    | -              | -                | -                 |
| 四、本期期末余额              | 29          | 2,000,000,000.00 | -             | -    | 16,331,639,818.39 | -      | -35,154,192.57 | -    | 352,962,969.02 | 3,715,911,107.00 | 27,423,074,061.76 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表(续)

2021年度

会企04表-2

金额单位: 人民币元

编制单位: 杭州钱江新城投资集团有限公司

2020年度

| 项 目                   | 实收资本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积              | 减: 库存股 | 其他综合收益       | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            | 少数股东权益           | 所有者权益合计           |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|-------------------|--------|--------------|------|----------------|------------------|------------------|-------------------|
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                   |        |              |      |                |                  |                  |                   |
| 一、上期期末余额              | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -  | 11,716,898,408.10 | -      | 2,745,097.42 | -    | 330,939,616.89 | 3,241,059,826.71 | 308,872,049.95   | 17,600,514,999.07 |
| 加: 会计政策变更             | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 前期差错更正                | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 同一控制下企业合并             | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 其他                    | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 二、本年期初余额              | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -  | 11,716,898,408.10 | -      | 2,745,097.42 | -    | 330,939,616.89 | 3,241,059,826.71 | 308,872,049.95   | 17,600,514,999.07 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | -                | -      | -   | -  | 182,710,278.67    | -      | 3,656,378.22 | -    | 16,037,169.03  | 207,002,413.30   | 2,959,156,168.32 | 3,368,562,407.54  |
| (一) 综合收益总额            | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | 3,656,378.22 | -    | -              | 277,768,550.26   | 5,024,127.28     | 286,449,055.76    |
| (二) 所有者投入和减少资本        | -                | -      | -   | -  | 182,710,278.67    | -      | -            | -    | -              | -                | 2,955,010,000.00 | 3,137,720,278.67  |
| 1. 所有者投入的普通股          | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | 2,955,010,000.00 | 2,955,010,000.00  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 4. 其他                 | -                | -      | -   | -  | 182,710,278.67    | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| (三) 利润分配              | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 1. 提取盈余公积             | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | 16,037,169.03  | -70,766,136.96   | -877,958.96      | -55,606,926.89    |
| 2. 对所有者的分配            | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | 16,037,169.03  | -16,037,169.03   | -                | -                 |
| 3. 其他                 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -54,728,967.93   | -877,958.96      | -55,606,926.89    |
| (四) 所有者权益内部结转         | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 1. 资本公积转增资本           | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 2. 盈余公积转增资本           | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 3. 盈余公积弥补亏损           | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 6. 其他                 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| (五) 专项储备              | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 1. 本期提取               | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 2. 本期使用               | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| (六) 其他                | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -            | -    | -              | -                | -                | -                 |
| 四、本期期末余额              | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -  | 11,899,608,686.77 | -      | 6,401,475.64 | -    | 346,976,785.92 | 3,448,062,240.01 | 3,258,028,218.27 | 20,969,077,406.61 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 母公司所有者权益变动表

2021年度

编制单位：杭州钱江新城投资集团有限公司  
 金额单位：人民币元  
 会企04表-3

| 项 目                   | 行次 | 2021年度           |        |     |      |                   |                   |
|-----------------------|----|------------------|--------|-----|------|-------------------|-------------------|
|                       |    | 实收资本             | 其他权益工具 |     | 资本公积 | 减：库存股             | 其他综合收益            |
|                       |    |                  | 优先股    | 永续债 | 其他   |                   | 专项储备              |
| 一、上期期末余额              | 1  | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -    | 11,663,992,545.04 | -                 |
| 加：会计政策变更              | 2  | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 前期差错更正                | 3  | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 其他                    | 4  | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 二、本年期初余额              | 5  | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -    | 11,663,992,545.04 | -                 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 6  | -                | -      | -   | -    | 1,422,340,233.45  | -                 |
| (一) 综合收益总额            | 7  | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| (二) 所有者投入和减少资本        | 8  | -                | -      | -   | -    | 1,422,340,233.45  | -                 |
| 1. 所有者投入的普通股          | 9  | -                | -      | -   | -    | 474,900,000.00    | -                 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      | 10 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     | 11 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 4. 其他                 | 12 | -                | -      | -   | -    | 947,440,233.45    | -                 |
| (三) 利润分配              | 13 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 1. 提取盈余公积             | 14 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 2. 对所有者的分配            | 15 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 3. 其他                 | 16 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| (四) 所有者权益内部结转         | 17 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 1. 资本公积转增资本           | 18 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 2. 盈余公积转增资本           | 19 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 3. 盈余公积弥补亏损           | 20 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    | 21 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       | 22 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 6. 其他                 | 23 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| (五) 专项储备              | 24 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 1. 本期提取               | 25 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 2. 本期使用               | 26 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| (六) 其他                | 27 | -                | -      | -   | -    | -                 | -                 |
| 四、本期期末余额              | 28 | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -    | 13,086,332,778.49 | -                 |
| 未分配利润                 |    |                  |        |     |      | 2,806,332,066.89  | 18,245,627,814.40 |
| 所有者权益合计               |    |                  |        |     |      | 352,962,969.02    |                   |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司所有者权益变动表(续)

## 2021年度

会企04表-4  
金额单位: 人民币元

编制单位: 杭州钱江新城投资集团有限公司

| 项 目                   | 行次 | 实收资本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积              | 减: 库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            | 所有者权益合计           |
|-----------------------|----|------------------|--------|-----|----|-------------------|--------|--------|------|----------------|------------------|-------------------|
|                       |    |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                   |        |        |      |                |                  |                   |
| 一、上期期末余额              | 1  | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -  | 11,481,282,266.37 | -      | -      | -    | 330,939,616.89 | 2,702,110,572.77 | 16,514,332,456.03 |
| 加: 会计政策变更             | 2  | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 前期差错更正                | 3  | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 其他                    | 4  | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 二、本年期初余额              | 5  | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -  | 11,481,282,266.37 | -      | -      | -    | 330,939,616.89 | 2,702,110,572.77 | 16,514,332,456.03 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 6  | -                | -      | -   | -  | 182,710,278.67    | -      | -      | -    | 16,037,169.03  | 89,605,553.38    | 288,353,001.08    |
| (一) 综合收益总额            | 7  | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | 160,371,690.34   | 160,371,690.34    |
| (二) 所有者投入和减少资本        | 8  | -                | -      | -   | -  | 182,710,278.67    | -      | -      | -    | -              | -                | 182,710,278.67    |
| 1. 所有者投入的普通股          | 9  | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      | 10 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     | 11 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 4. 其他                 | 12 | -                | -      | -   | -  | 182,710,278.67    | -      | -      | -    | -              | -                | 182,710,278.67    |
| (三) 利润分配              | 13 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 1. 提取盈余公积             | 14 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | 16,037,169.03  | -70,766,136.96   | -54,728,967.93    |
| 2. 对所有者的分配            | 15 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | 16,037,169.03  | -16,037,169.03   | -                 |
| 3. 其他                 | 16 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -54,728,967.93   | -54,728,967.93    |
| (四) 所有者权益内部结转         | 17 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 1. 资本公积转增资本           | 18 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 2. 盈余公积转增资本           | 19 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 3. 盈余公积弥补亏损           | 20 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    | 21 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       | 22 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 6. 其他                 | 23 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| (五) 专项储备              | 24 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 1. 本期提取               | 25 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 2. 本期使用               | 26 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| (六) 其他                | 27 | -                | -      | -   | -  | -                 | -      | -      | -    | -              | -                | -                 |
| 四、本期末余额               | 28 | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -  | 11,663,992,545.04 | -      | -      | -    | 346,976,785.92 | 2,791,716,126.15 | 16,802,685,457.11 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 杭州市钱江新城投资集团有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

### 一、公司基本情况

#### (一) 公司概况

杭州市钱江新城投资集团有限公司（以下简称公司或本公司）系根据 2014 年 6 月 30 日杭州市人民政府《关于杭州市钱江新城建设管理委员会机构规范和体制调整方案的批复》（杭政函〔2014〕100 号），由杭州市钱江新城建设管理委员会独家出资的有限责任公司，于 2014 年 7 月 8 日在杭州市工商行政管理局登记注册，取得 330104000243321 号企业法人营业执照。2015 年 11 月，公司取得统一社会信用代码为 9133010439631534XF 的营业执照。公司注册地：杭州市。法定代表人：朱云夫。

根据杭政函〔2014〕100 号杭州市钱江新城建设管理委员会将相关经营性资产成建制划入公司，资产划转完毕后公司注册资本人民币 20 亿元，均由杭州市钱江新城建设管理委员会出资。

2015 年 12 月，根据《关于同意修改〈杭州市钱江新城投资集团有限公司章程〉的批复》（杭国资综〔2015〕207 号），公司出资人变更为杭州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“杭州市国资委”），变更后公司注册资本人民币 20 亿元，均由杭州市国资委作为出资人代表。上述股权变更事宜，公司于 2016 年 7 月办妥工商变更登记手续。

2020 年 9 月，根据《关于杭州市钱江新城投资集团有限公司部分国有股权划转有关事项的通知》（杭国资产〔2020〕65 号），杭州市国资委将其持有的本公司 10% 股权无偿划转给浙江省财务开发有限责任公司。经上述变更后，公司注册资本人民币 20 亿元，其中：杭州市国资委出资人民币 18 亿元，占注册资本的 90.00%；浙江省财务开发有限责任公司出资人民币 2 亿元，占注册资本的 10%。上述股权变更事宜，公司于 2020 年 9 月办妥工商变更登记手续。

公司经营范围为：实业投资；服务：城市综合开发，企业资产经营管理，非证券业务投资，企业管理，酒店管理，物业管理，非医疗性健康信息咨询（需行医资格证的除外），国内广告设计、制作、代理、发布（除网络），文化创意策划，会议会展策划，建筑工程勘测、设计、施工、监理（凭有效资质证书经营），招标代理、工程咨询、造价咨询（凭有效资质证书经营），仓储服务（除危险化学品），国内旅游（凭有效许可证经营），健身服务；批发、零售：医疗器械（限一类、二类），健身器械；其他无需报经审批的一切合法项目。

杭州市人民政府国有资产监督管理委员会为本公司的最终控制方。

## **(二) 合并范围**

本公司 2021 年度纳入合并范围的子公司共 47 家，详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 5 家，注销和转让 4 家，详见本附注六“合并范围的变更”。

## **二、财务报表的编制基础**

### **(一) 编制基础**

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### **(二) 持续经营能力评价**

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

## **三、主要会计政策和会计估计**

### **(一) 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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### **(二) 会计期间**

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### **(三) 营业周期**

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### **(四) 记账本位币**

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。

## (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

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

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，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. 非同一控制下企业合并的会计处理

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

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或

合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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。

### 3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

### 2. 合并报表的编制方法

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定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；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。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中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和综合收益总额项下单独列示。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。

### 3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均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. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司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原有子公司控制权时，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开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成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，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受

益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益)。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三(二十一)“长期股权投资”或本附注三(十)“金融工具”。

#### 5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

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的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

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

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积(股本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

#### (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三(二十一)3(2)“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认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。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务,下同)或者自共同经营购买资产时,在该等资产出售给第三方之前,本公司仅确认因该项交易产生的损益中属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的,对于由本公司向共同经营投出或者出售资产的情况,本公司全额确认损失;对于本公司自共同经营购买资产的情况,本公司按承担的份额确认该损失。

#### (八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (九) 外币业务折算和外币报表的折算

##### 1. 外币交易业务

对发生的外币业务,采用交易发生日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价,下同)折合记账本位币记账。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. 外币货币性项目和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)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,计入当期损益或其他综合收益。

#### (十) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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、确认依据和计量方法

### (1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

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。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三(三十三)的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

### (2) 金融资产的分类和后续计量

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### 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，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

## 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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时，将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。

## 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2) 情形外，本公司将其余所有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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

## (3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、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、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

### 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。在非同一控制下的企业合并中,本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益,除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时,将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。

#### 2) 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

该类金融负债按照本附注三(十)2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

#### 3) 财务担保合同

财务担保合同,是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时,要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1)或 2)情形的财务担保合同,在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:①按照本附注三(十)5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额;②初始确认金额扣除按照本附注三(三十三)的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3)情形外,本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量,产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 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。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

#### 2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移,是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认,是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(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，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且保留了对该金融资产的控制的，则按照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之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

### 3. 金融负债终止确认条件

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)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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)的合同条款做出实质性修改的，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。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债)之间的差额，计入当期损益。

### 4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十一)。

## 5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及本附注三(十)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照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，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

## 6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

## (十一) 公允价值

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。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最底层输入值，确定所属的公允价值层次：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，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## (十二) 应收票据减值

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定应收票据的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的

现值计量应收票据的信用损失。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

| 组合名称     | 确定组合的依据       |
|----------|---------------|
| 银行承兑汇票组合 | 承兑人为信用风险较低的银行 |
| 商业承兑汇票组合 | 承兑人为信用风险较高的企业 |

### (十三) 应收账款减值

#### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

| 组合名称    | 确定组合的依据                                                                                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 账龄组合    | 以账龄为信用风险组合确认依据                                                                                                                 |
| 低信用风险组合 | (1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金；<br>(2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款；<br>(3) 应收关联方款项，关联方单位财务状况良好；<br>(4) 应收政府部门及相关机构款项；<br>(5) 员工备用金。 |
| 其他组合    | [注]                                                                                                                            |

#### [注]其他组合

| 账龄       | 应收账款计提比例(%) |
|----------|-------------|
| 酒店公司挂账账户 | 0.30        |
| 酒店在住客人账户 | -           |

#### 以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

| 账龄           | 应收账款计提比例(%) |
|--------------|-------------|
| 1年以内(含1年,下同) | 3.00        |
| 1—2年         | 6.00        |
| 2—3年         | 10.00       |

| 账龄    | 应收账款计提比例(%) |
|-------|-------------|
| 3—4 年 | 20.00       |
| 4—5 年 | 50.00       |
| 5 年以上 | 100.00      |

#### (十四) 其他应收款减值

本公司按照本附注三(十)5 所述的简化计量方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日, 本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合, 参考历史信用损失经验, 结合当前状况并考虑前瞻性信息, 在组合基础上估计预期信用损失, 确定组合的依据如下:

| 组合名称    | 确定组合的依据                                                                                                                         | 坏账准备的计提方法                   |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 账龄组合    | 以账龄为信用风险组合确认依据                                                                                                                  | 账龄分析法                       |
| 低信用风险组合 | (1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金;<br>(2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款;<br>(3) 应收关联方款项, 关联方单位财务状况良好;<br>(4) 应收政府部门及相关机构款项;<br>(5) 员工备用金。 | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备 |

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法:

| 账龄               | 其他应收款计提比例(%) |
|------------------|--------------|
| 1 年以内(含 1 年, 下同) | 3.00         |
| 1—2 年            | 6.00         |
| 2—3 年            | 10.00        |
| 3—4 年            | 20.00        |
| 4—5 年            | 50.00        |
| 5 年以上            | 100.00       |

#### (十五) 存货

1. 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、在途物资和委托加工物资以及房地产开发存货等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。

(1) 房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本,待工程完工结转开发产品。(2) 外购存货的成本即为该存货的采购成本,通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。(3) 债务重组取得债务人用以抵债的存货,以放弃债权的公允价值和使该存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该存货的相关税费为基础确定其入账价值。(4) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的存货通常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存货的成本。(5) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

### 3. 存货发出的核算方法:

(1) 发出材料采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时,开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的,在公共配套设施完工决算后,按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项目的开发成本;如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的,则先由有关开发产品预提公共配套设施费,待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

### 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响,除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外,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,其中:

(1) 开发产品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;

(2)产成品、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；

(3)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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

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、具有相同或者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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

6. 存货的盘存制度为永续盘存制。

## (十六) 合同资产

1. 合同资产是指公司已向客户转让商品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。公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

### 2. 合同资产的减值

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定合同资产的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量合同资产的信用损失。当单项合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

| 组合名称    | 确定组合的依据                                                                                                                   |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 账龄组合    | 以账龄为信用风险组合确认依据                                                                                                            |
| 低信用风险组合 | (1)与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金；<br>(2)因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款；<br>(3)应收关联方款项，关联方单位财务状况良好；<br>(4)应收政府部门及相关机构款项；<br>(5)员工备用金。 |

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

| 账龄           | 合同资产计提比例(%) |
|--------------|-------------|
| 1年以内(含1年,下同) | 3.00        |
| 1—2年         | 6.00        |
| 2—3年         | 10.00       |
| 3—4年         | 20.00       |
| 4—5年         | 50.00       |
| 5年以上         | 100.00      |

## (十七) 合同成本

### 1. 合同成本的确认条件

合同成本包括合同取得成本及合同履约成本。

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。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

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，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。

### 2. 与合同成本有关的资产的摊销

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

### 3. 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，公司首先对按照其他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；然后确定与合同成本有关的资产的减值损失。与合同成本有关的资产，其账面价值高于公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得公司因转让与该资产相关的商

品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的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。

#### **(十八) 债权投资减值**

本公司按照本附注三(十)5 所述的一般方法确定债权投资的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项债权投资应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量债权投资的信用损失。

#### **(十九) 其他债权投资减值**

本公司按照本附注三(十)5 所述的一般方法确定其他债权投资的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项其他债权投资应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他债权投资的信用损失。

#### **(二十) 长期应收款减值**

本公司对租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的包含重大融资成分的长期应收款项按照本附注三(十)5 所述的简化原则确定预期信用损失，对其他长期应收款按照本附注三(十)5 所述的一般方法确定预期信用损失并进行会计处理。

#### **(二十一) 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，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

##### **1. 共同控制和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。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被

投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

## 2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按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其初始投资成本。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、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

(3) 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：以支付现金

取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。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，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益。

### 3. 长期股权投资的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。

采用权益法核算的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；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；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。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。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。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，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、冲减长期应收项目的账面价值。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。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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。

对于本公司向合营企业与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者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。

#### 4. 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。

##### (1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，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，在终止确认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。

## (2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

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者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者负债相同的基础进行处理，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、其他综合收益和净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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，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；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，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，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

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。

## (二十二) 投资性房地产

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者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)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投

资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

## (二十三) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

### 2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

### 3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

| 固定资产类别 | 折旧方法  | 折旧年限(年) | 预计净残值率(%) | 年折旧率(%)     |
|--------|-------|---------|-----------|-------------|
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 20-45   | 5.00      | 2.11-4.75   |
| 机器设备   | 年限平均法 | 2-20    | 5.00      | 4.75-47.50  |
| 运输工具   | 年限平均法 | 4-5     | 5.00      | 19.00-23.75 |
| 酒店专用设备 | 年限平均法 | 2-8     | 5.00      | 11.88-47.50 |

| 固定资产类别  | 折旧方法  | 折旧年限(年) | 预计净残值率(%) | 年折旧率(%)     |
|---------|-------|---------|-----------|-------------|
| 通用设备    | 年限平均法 | 2-5     | 5.00      | 19.00-47.50 |
| 办公家具    | 年限平均法 | 5       | 5.00      | 19.00       |
| 电子及其他设备 | 年限平均法 | 3-5     | 5.00      | 19.40-31.70 |

说明:

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用,在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内,采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产,还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少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。

#### 4. 其他说明

(1)因开工不足、自然灾害等导致连续3个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2)若固定资产处于处置状态,或者预期通过使用或处置不能产生经济利益,则终止确认,并停止折旧和计提减值。

(3)固定资产出售、转让、报废或者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。

(4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用,有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分,计入固定资产成本,不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间,照提折旧。

### (二十四) 在建工程

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

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

### (二十五) 借款费用

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。

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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。

### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。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。

(3) 停止资本化：当所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者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (二十六) 生物资产

### 1. 生物资产的确认标准及分类

生物资产是指有生命的动物和植物，包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。生物资产同时满足下列条件的，才能予以确认：(1)企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；(2)与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；(3)该生物资产的成本能够可靠地计量。

2. 生物资产按照成本价值计量。

3. 生产性生物资产折旧采用年限平均法，各类生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

| 生产性生物资产类别 | 预计使用寿命(年) | 预计净残值率(%) | 年折旧率(%) |
|-----------|-----------|-----------|---------|
| 成熟生物性资产   | 3         | -         | 33.33   |

4. 收获或出售消耗性生物资产，或生产性生物资产收获农产品时，采用个别计价法结转成本。

5. 生物资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，以成本模式进行后续计量的生物资产，当有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照消耗性生物资产类别的可变现净值低于账面价值的差额，计提消耗性生物资产跌价准备；按照单项资产的可收回金额低于其账面价值的差额，计提生产性生物资产减值准备。

公益性生物资产不计提减值准备。

## (二十七) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于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为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；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。

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成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之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。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本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分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

## 2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

| 项目    | 预计使用寿命依据     | 期限(年) |
|-------|--------------|-------|
| 软件    | 预计受益期限       | 5     |
| 商标    | 预计受益期限       | 10    |
| 土地使用权 | 土地使用权证登记使用年限 | 45-50 |

对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

## 3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具

有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

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

## (二十八) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、使用权资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注三(十一)；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，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

### （二十九）长期待摊费用

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

租入的固定资产发生的改良支出，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期限平均摊销。

租入的固定资产发生的装修费用，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间与租赁资产剩余使用寿命中较短的期限平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命三者中较短的期限平均摊销。

### （三十）合同负债

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

### （三十一）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“其他非流动负债”项目。

### 1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。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。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

### 2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

本公司按当期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，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度（补充养老保险）或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

### 3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者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或费用时两者孰早日，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与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）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职

后福利处理。

#### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

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，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### (三十二) 预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别分以下情况处理：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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### (三十三) 收入

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会〔2017〕22 号)(以下简称“新收入准则”)。

#### 收入的总确认原则

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够

控制公司履约过程中在建的商品；(3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

### (三十四) 政府补助

#### 1. 政府补助的分类

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

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，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与

收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

## 2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

## 3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

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；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延

收益余额转入资产处置当期的损益。

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；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，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。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### (三十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

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

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

### (三十六) 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。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

#### 1. 承租人

### (1) 使用权资产

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。使用权资产按照成本进行初始计量，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)；发生的初始直接费用；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。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，租赁资产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。

### (2) 租赁负债

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租赁负债。租赁负债按照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：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；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。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，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；根据担保余值预计的应付金额发生变动；用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

### (3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额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。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租

赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

#### (4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

### 2. 出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

#### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。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确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### (2) 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注三(十)“金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (三十七) 重要会计政策和会计估计变更说明

#### 1. 重要会计政策变更

| 会计政策变更的内容和原因                                                                                                                                                                                                                                                                             | 备注    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会[2017]9 号), 于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会[2017]14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”), 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。 | [注 1] |
| 财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号, 以下简称“新收入准则”), 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。                                                                                                                                                                               | [注 2] |
| 财政部于 2018 年 12 月 7 日发布《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 修订)》(财会[2018]35 号, 以下简称“新租赁准则”), 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。                                                                                                                                                                               | [注 3] |
| 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号, 以下简称“新财务报表格式”), 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新财务报表格式中在新金融工具准则下“应收利息”及“应付利息”的相关规定。                                                                                                                                              | [注 4] |

[注 1]新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式, 将金融资产分为三类: 按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益, 但对非交易性权益类投资, 在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益, 该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益, 不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”, 适用于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定, 对比较期间财务报表不予调整, 首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益或其他综合收益。调整情况详见本附注三(三十七)3、4 之说明。

[注 2]原收入准则下, 公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。商品销售收入同时满足下列条件时予以确认: (1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方; (2) 公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制; (3) 收入的金额能够可靠地计量; (4) 相关的经济利益很可能流入企业; (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

新收入准则下, 公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品控制权时确认收入。在满足一定条件时, 公司属于在某一段

时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司按照新收入准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新收入准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额(公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整)。调整情况详见本附注三(三十七)3之说明。

[注 3]新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日(即 2021 年 1 月 1 日)前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

#### (1) 本公司作为承租人

原租赁准则下，本公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本公司，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本公司不再区分融资租赁与经营租赁，对所有租赁(选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债。

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

(2) 本公司作为出租人

在新租赁准则下，本公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

[注 4] 新财务报表格式中规定在新金融工具准则下，“应收利息”、“应付利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息，基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对上述会计政策变更追溯调整至 2021 年期初数，受重要影响的报表项目和金额如下：

| 受重要影响的报表项目            | 合并报表影响金额        | 母公司报表影响金额       |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目 |                 |                 |
| 货币资金                  | 2,559,740.03    | -               |
| 其他应收款                 | -2,559,740.03   | -               |
| 短期借款                  | 776,418.67      | -               |
| 其他应付款                 | -268,642,916.16 | -246,113,963.94 |
| 一年内到期的非流动负债           | 315,597,458.39  | 293,844,922.84  |
| 长期应付款                 | -47,730,958.90  | -47,730,958.90  |

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

3. 首次执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

(1) 合并资产负债表

| 项目      | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 1 月 1 日   | 调整数              |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产：   |                  |                  |                  |
| 货币资金    | 3,041,382,836.10 | 3,043,942,576.13 | 2,559,740.03     |
| 交易性金融资产 | 不适用              | 2,394,594,806.23 | 2,394,594,806.23 |

| 项目                     | 2020年12月31日       | 2021年1月1日         | 调整数               |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 2,282,242,705.23  | 不适用               | -2,282,242,705.23 |
| 衍生金融资产                 | -                 | -                 | -                 |
| 应收票据                   | -                 | -                 | -                 |
| 应收账款                   | 120,190,155.78    | 110,252,318.80    | -9,937,836.98     |
| 应收款项融资                 | 不适用               | -                 | -                 |
| 预付款项                   | 59,885,965.33     | 58,512,561.07     | -1,373,404.26     |
| 其他应收款                  | 4,714,277,958.04  | 4,703,076,986.01  | -11,200,972.03    |
| 存货                     | 4,229,257,173.02  | 4,257,959,289.59  | 28,702,116.57     |
| 合同资产                   | 不适用               | 9,937,836.98      | 9,937,836.98      |
| 持有待售资产                 | -                 | -                 | -                 |
| 一年内到期的非流动资产            | -                 | 40,834,842.66     | 40,834,842.66     |
| 其他流动资产                 | 151,910,375.23    | 151,861,268.28    | -49,106.95        |
| 流动资产合计                 | 14,599,147,168.73 | 14,770,972,485.75 | 171,825,317.02    |
| 非流动资产：                 |                   |                   |                   |
| 债权投资                   | 不适用               | -                 | -                 |
| 可供出售金融资产               | 3,679,537,703.48  | 不适用               | -3,679,537,703.48 |
| 其他债权投资                 | 不适用               | -                 | -                 |
| 持有至到期投资                | 1,000,000.00      | 不适用               | -1,000,000.00     |
| 长期应收款                  | 3,450,000.00      | 7,365,293.50      | 3,915,293.50      |
| 长期股权投资                 | 2,694,547,962.00  | 2,694,547,962.00  | -                 |
| 其他权益工具投资               | 不适用               | 3,590,128,897.66  | 3,590,128,897.66  |
| 其他非流动金融资产              | 不适用               | 1,000,000.00      | 1,000,000.00      |
| 投资性房地产                 | 7,365,962,170.23  | 7,365,962,170.23  | -                 |
| 固定资产                   | 1,190,128,884.95  | 1,190,128,884.95  | -                 |
| 在建工程                   | 40,583,891.11     | 40,583,891.11     | -                 |
| 生产性生物资产                | 121,276.26        | 121,276.26        | -                 |
| 油气资产                   | -                 | -                 | -                 |
| 使用权资产                  | 不适用               | 588,501,852.19    | 588,501,852.19    |

| 项目                     | 2020年12月31日       | 2021年1月1日         | 调整数              |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 无形资产                   | 138,136,729.42    | 138,136,729.42    | -                |
| 开发支出                   | -                 | -                 | -                |
| 商誉                     | -                 | -                 | -                |
| 长期待摊费用                 | 389,980,513.19    | 120,126,560.49    | -269,853,952.70  |
| 递延所得税资产                | 52,670,035.15     | 52,670,035.15     | -                |
| 其他非流动资产                | 31,606,836,987.36 | 31,769,352,148.22 | 162,515,160.86   |
| 非流动资产合计                | 47,162,956,153.15 | 47,558,625,701.18 | 395,669,548.03   |
| 资产总计                   | 61,762,103,321.88 | 62,329,598,186.93 | 567,494,865.05   |
| 流动负债：                  |                   |                   |                  |
| 短期借款                   | 2,385,000,000.00  | 2,385,776,416.67  | 776,416.67       |
| 交易性金融负债                | 不适用               | -                 | -                |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | -                 | 不适用               | -                |
| 衍生金融负债                 | -                 | -                 | -                |
| 应付票据                   | -                 | -                 | -                |
| 应付账款                   | 1,996,404,774.11  | 1,996,404,774.11  | -                |
| 预收款项                   | 126,612,683.71    | 100,929,937.90    | -25,682,745.81   |
| 合同负债                   | 不适用               | 98,449,068.45     | 98,449,068.45    |
| 应付职工薪酬                 | 24,898,530.26     | 24,898,530.26     | -                |
| 应交税费                   | 180,547,182.01    | 173,751,854.19    | -6,795,327.82    |
| 其他应付款                  | 2,487,461,757.04  | 2,218,818,840.88  | -268,642,916.16  |
| 持有待售负债                 | -                 | -                 | -                |
| 一年内到期的非流动负债            | 4,543,456,666.66  | 5,842,579,739.68  | 1,299,123,073.02 |
| 其他流动负债                 | 9,108,959.77      | 10,346,939.19     | 1,237,979.42     |
| 流动负债合计                 | 11,753,490,553.56 | 12,851,956,101.33 | 1,098,465,547.77 |
| 非流动负债：                 |                   |                   |                  |
| 长期借款                   | 7,417,243,333.36  | 7,417,243,333.36  | -                |
| 应付债券                   | 8,891,691,946.89  | 7,911,691,946.89  | -980,000,000.00  |
| 其中：优先股                 | -                 | -                 | -                |

| 项目            | 2020年12月31日       | 2021年1月1日         | 调整数             |
|---------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 永续债           | -                 | -                 | -               |
| 租赁负债          | 不适用               | 535,267,133.85    | 535,267,133.85  |
| 长期应付款         | 12,630,681,246.10 | 12,582,950,287.20 | -47,730,958.90  |
| 预计负债          | -                 | -                 | -               |
| 递延收益          | 73,399,575.08     | 73,399,575.08     | -               |
| 递延所得税负债       | 26,519,260.28     | 26,519,260.28     | -               |
| 其他非流动负债       | -                 | -                 | -               |
| 非流动负债合计       | 29,039,535,361.71 | 28,547,071,536.66 | -492,463,825.05 |
| 负债合计          | 40,793,025,915.27 | 41,399,027,637.99 | 606,001,722.72  |
| 所有者权益：        |                   |                   |                 |
| 实收资本          | 2,000,000,000.00  | 2,000,000,000.00  | -               |
| 其他权益工具        | -                 | -                 | -               |
| 其中：优先股        | -                 | -                 | -               |
| 永续债           | -                 | -                 | -               |
| 资本公积          | 11,899,608,686.77 | 11,899,608,686.77 | -               |
| 减：库存股         | -                 | -                 | -               |
| 其他综合收益        | 6,401,475.64      | -                 | -6,401,475.64   |
| 专项储备          | -                 | -                 | -               |
| 盈余公积          | 346,976,785.92    | 346,976,785.92    | -               |
| 未分配利润         | 3,448,062,240.01  | 3,415,956,857.98  | -32,105,382.03  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 17,701,049,188.34 | 17,662,542,330.67 | -38,506,857.67  |
| 少数股东权益        | 3,268,028,218.27  | 3,268,028,218.27  | -               |
| 所有者权益合计       | 20,969,077,406.61 | 20,930,570,548.94 | -38,506,857.67  |
| 负债和所有者权益总计    | 61,762,103,321.88 | 62,329,598,186.93 | 567,494,865.05  |

(2) 母公司资产负债表

| 项目       | 2020年12月31日  | 2021年1月1日    | 调整数           |
|----------|--------------|--------------|---------------|
| 非流动资产：   |              |              |               |
| 可供出售金融资产 | 7,500,000.00 | 不适用          | -7,500,000.00 |
| 其他权益工具投资 | 不适用          | 7,500,000.00 | 7,500,000.00  |

| 项目          | 2020年12月31日       | 2021年1月1日         | 调整数              |
|-------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 其他应付款       | 14,246,581,020.36 | 14,000,467,056.42 | -246,113,963.94  |
| 一年内到期的非流动负债 | 519,000,000.00    | 1,792,844,922.84  | 1,273,844,922.84 |
| 非流动负债:      |                   |                   |                  |
| 应付债券        | 6,890,691,946.89  | 5,910,691,946.89  | -980,000,000.00  |
| 长期应付款       | 7,573,260,384.32  | 7,525,529,425.42  | -47,730,958.90   |

[注]除对本表列示的母公司资产负债表项目进行调整外,首次执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则未对其他母公司资产负债表项目的首次执行当年年初账面价值产生影响。

#### 4. 首次执行新金融工具准则调整信息

(1) 本公司金融资产在首次执行日按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下:

| 金融资产类别  | 修订前的金融工具确认计量准则                 |                  | 修订后的金融工具确认计量准则            |                  |
|---------|--------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|         | 计量类别                           | 账面价值             | 计量类别                      | 账面价值             |
| 货币资金    | 摊余成本(贷款和应收款项)                  | 3,041,382,836.10 | 摊余成本                      | 3,041,382,836.10 |
| 应收款项    | 摊余成本(贷款和应收款项)                  | 120,190,155.78   | 摊余成本                      | 120,190,155.78   |
|         |                                |                  | 以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)   | -                |
|         |                                |                  | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(准则要求) | -                |
| 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益(交易性)         | 2,282,242,705.23 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)   | 2,282,242,705.23 |
| 证券投资    | 摊余成本(持有至到期)                    | 1,000,000.00     | 摊余成本                      | -                |
|         |                                |                  | 以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)   | 1,000,000.00     |
|         | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售类权益工具) | 3,679,537,703.48 | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(指定)   | 3,679,537,703.48 |
|         |                                |                  | 以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)   | -                |

(2) 本公司金融资产在首次执行日原账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新账面价值的调节表:

| 项 目                                              | 按原金融工具准则<br>列示的账面价值<br>(2020 年 12 月 31<br>日) | 重分类           | 重新计量 | 按新金融工具准则<br>列示的账面价值<br>(2021 年 1 月 1 日) |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|------|-----------------------------------------|
| 摊余成本                                             |                                              |               |      |                                         |
| 货币资金                                             |                                              |               |      |                                         |
| 按原 CAS22 列示的余额<br>和按新 CAS22 列示的余<br>额            | 3,041,382,836.10                             |               |      | 3,041,382,836.10                        |
| 应收款项                                             |                                              |               |      |                                         |
| 按原 CAS22 列示的余额                                   | 120,190,155.78                               |               |      |                                         |
| 减：转出至以公允价值计<br>量且其变动计入当期损<br>益(新 CAS22)          |                                              | -             |      |                                         |
| 减：转出至以公允价值计<br>量且其变动计入其他综<br>合收益(新 CAS22)        |                                              | -             |      |                                         |
| 重新计量：预期信用损失<br>准备                                |                                              |               | -    |                                         |
| 按新 CAS22 列示的余额                                   |                                              |               |      | 120,190,155.78                          |
| 证券投资——持有至到<br>期投资                                |                                              |               |      |                                         |
| 按原 CAS22 列示的余额                                   | 1,000,000.00                                 |               |      |                                         |
| 减：转出至摊余成本(新<br>CAS22)                            |                                              | 1,000,000.00  |      |                                         |
| 按新 CAS22 列示的余额                                   |                                              |               |      |                                         |
| 以摊余成本计量的总金<br>融资产                                | 3,162,572,991.88                             | -1,000,000.00 | -    | 3,161,572,991.88                        |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益                                |                                              |               |      |                                         |
| 交易性金融资产                                          |                                              |               |      |                                         |
| 按原 CAS22 列示的余额<br>和按新 CAS22 列示的余<br>额            | 2,282,242,705.23                             |               |      | 2,282,242,705.23                        |
| 证券投资——以公允价<br>值计量且其变动计入当<br>期损益(按准则要求必须<br>分类为此) |                                              |               |      |                                         |
| 按原 CAS22 列示的余额                                   |                                              |               |      |                                         |

| 项 目                                       | 按原金融工具准则<br>列示的账面价值<br>(2020 年 12 月 31<br>日) | 重分类          | 重新计量 | 按新金融工具准则<br>列示的账面价值<br>(2021 年 1 月 1 日) |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|------|-----------------------------------------|
| 加：自可供出售类(原<br>CAS22)转入                    |                                              | -            |      |                                         |
| 加：自摊余成本(原<br>CAS22)转入                     |                                              | 1,000,000.00 |      |                                         |
| 重新计量：由摊余成本计<br>量变为公允价值计量                  |                                              |              | -    |                                         |
| 加：自指定为公允价值计<br>量且其变动计入当期损<br>益(原 CAS22)转入 |                                              | -            |      |                                         |
| 按新 CAS22 列示的余额                            |                                              |              |      | 1,000,000.00                            |
| 以公允价值计量且其变<br>动计入当期损益的总金<br>融资产           | 2,282,242,705.23                             | 1,000,000.00 | -    | 2,283,242,705.23                        |

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

|                                                      |                  |                  |   |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|---|------------------|
| 证券投资——以公允价<br>值计量且其变动计入其<br>他综合收益(权益工具投<br>资)        |                  |                  |   |                  |
| 按原 CAS22 列示的余额                                       |                  |                  |   |                  |
| 加：自可供出售类(原<br>CAS22)转入——指定                           |                  | 3,679,537,703.48 |   |                  |
| 按新 CAS22 列示的余额                                       |                  |                  |   | 3,679,537,703.48 |
| 证券投资——可供出售<br>金融资产                                   |                  |                  |   |                  |
| 按原 CAS22 列示的余额                                       | 3,679,537,703.48 |                  |   |                  |
| 减：转出至按照要求必须<br>分类为以公允价值计量<br>且其变动计入当期损益<br>(新 CAS22) |                  | -                |   |                  |
| 减：转出至摊余成本(新<br>CAS22)                                |                  | -                |   |                  |
| 减：转出至以公允价值计<br>量且其变动计入其他综<br>合收益——权益工具投<br>资         |                  | 3,679,537,703.48 |   |                  |
| 减：转出至以公允价值计<br>量且其变动计入其他综<br>合收益——债务工具               | -                | -                |   |                  |
| 按新 CAS22 列示的余额                                       |                  |                  |   |                  |
| 以公允价值计量且其变<br>动计入其他综合收益的                             | 3,679,537,703.48 | -                | - | 3,679,537,703.48 |

| 项 目   | 按原金融工具准则<br>列示的账面价值<br>(2020 年 12 月 31<br>日) | 重分类 | 重新计量 | 按新金融工具准则<br>列示的账面价值<br>(2021 年 1 月 1 日) |
|-------|----------------------------------------------|-----|------|-----------------------------------------|
| 总金融资产 |                                              |     |      |                                         |

#### 四、税项

##### 一、主要税种及税率

| 税 种     | 计税依据                                            | 税 率          |
|---------|-------------------------------------------------|--------------|
| 增值税     | 销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额                            | 13%、9%、6%、5% |
| 房产税     | 从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。 | 1.2%、12%     |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额                                         | 7%           |
| 教育费附加   | 应缴流转税税额                                         | 3%           |
| 地方教育附加  | 应缴流转税税额                                         | 2%           |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                                          | 25%          |

##### [注] 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

| 纳税主体名称              | 本期所得税适用税率 | 上年所得税适用税率 |
|---------------------|-----------|-----------|
| 杭州建易建设信息技术有限公司      | 20%       | 20%       |
| 杭州钱城商业管理有限公司        |           |           |
| 杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司 |           |           |
| 杭州宁巢公寓运营管理有限公司      |           |           |
| 杭州余杭钱江停车管理有限公司      |           |           |
| 杭州汇鑫城股权投资基金有限公司     |           |           |
| 杭州钱唐会展有限公司          | 15%       | 15%       |
| 杭州市勘测设计研究院有限公司      |           |           |
| 除上述以外的其他纳税主体        | 25%       | 25%       |

[注 1] 根据全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室公示的《关于公示浙江省 2020 年第一批拟认定高新技术企业名单的通知》，通过本公司之子公司杭州市勘测设计研究院有限公司高新技术企业资格申请，于 2020 年 12 月 1 日取得编号为：GR202033002815 的高新技术企业证书，认证有效期为 3 年，本期按 15% 的税率计缴企业所得税。

[注 2] 根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超

过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。杭州钱城商业管理有限公司、杭州汇鑫城股权投资基金有限公司、杭州建易建设信息技术有限公司、杭州宁巢公寓运营管理有限公司、杭州钱唐会展有限公司等公司适用上述优惠政策。

## 二、税收优惠及批文

1. 根据 2014 年 11 月 24 日《杭州市下城区国家税务局关于杭州建易建设信息技术有限公司要求软件产品增值税超税负退税的批复》（杭国税下（2014）88 号），同意本公司之孙公司杭州建易建设信息技术有限公司自行开发生产销售的 14 种软件产品自 2014 年 11 月起在软件产品登记证书有效期内可享受增值税实际税负超过 3% 的部分予以退还政策。

2. 《财政部税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 87 号），2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。本公司下属子公司属于生活性服务企业，享受以上税收优惠政策。

3. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额，本公司下属子公司属于生产、生活性服务企业，享受以上税收优惠政策。

4. 根据财政部、税务总局颁布的《关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 7 号）的相关规定，本公司提供的生活服务取得的收入，自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日期间免缴增值税。

5. 依据浙江省财政厅、国家税务总局以及浙江省税务局发布的《关于延续实施应对疫情影响房产税、城镇土地使用税减免政策的通知》（浙财税政〔2021〕3 号），房产税、城镇土地使用税减免政策执行期延续至 2021 年 6 月 30 日，其中对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游四大行业企业和符合条件的小微企业的自用房产、土地免征房产税、城镇土地使用税，2021 年第一季度按 100% 减免，第二季度按 50% 减免。

6. 《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部、税务总局公告 2019 年第 61 号）中第二条规定，对公租房、经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。本公司之子公司杭州亚运村建设有限公司适用上述优惠政策。

7. 根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)规定,自2019年1月1日至2021年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局2021年第12号公告,自2021年1月1日至2022年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,在财税〔2019〕13号文第二条规定的优惠政策基础上,再减半征收企业所得税。

8. 根据《财政部、税务总局科技部关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》(财税〔2018〕99号),《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(2021年第6号),在2023年12月31日前,企业开展研发活动中实际发生的研发费用,未形成无形资产计入当期损益的,在按规定据实扣除的基础上,再按照实际发生额的75%在税前加计扣除;形成无形资产的,在上述期间按照无形资产成本的175%在税前摊销。本公司之孙公司杭州建易建设信息技术有限公司适用上述优惠政策。

## 五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明,期初系指2021年1月1日,期末系指2021年12月31日;本期系指2021年度,上年系指2020年度。金额单位为人民币元。

### (一) 货币资金

#### 1. 明细情况

| 项 目     | 期末数              | 期初数              |
|---------|------------------|------------------|
| 库存现金    | 180,288.14       | 24,908.44        |
| 银行存款    | 2,275,303,299.82 | 3,024,700,527.31 |
| 其他货币资金  | 28,051,688.59    | 16,657,400.35    |
| 未到期应收利息 | 334,659.16       | 2,559,740.03     |
| 合 计     | 2,303,869,835.71 | 3,043,942,576.13 |

#### 2. 期末使用受限的货币资金说明

| 项 目       | 期末数          | 期初数          |
|-----------|--------------|--------------|
| 财政奖补管控资金  | 5,486,000.00 | -            |
| 保函保证金     | 6,235,424.83 | 5,756,053.00 |
| 旅游服务质量保证金 | 250,000.00   | 250,000.00   |

| 项 目      | 期末数           | 期初数          |
|----------|---------------|--------------|
| 住房基金及维修金 | 1,356,462.99  | 685,427.02   |
| 未到期应收利息  | 334,559.16    | 2,559,740.03 |
| 合 计      | 13,662,446.98 | 9,251,220.05 |

3. 外币货币资金明细情况详见本附注五(六十三)“外币货币性项目”之说明。

## (二) 交易性金融资产

| 项 目                    | 期末数              | 期初数              |
|------------------------|------------------|------------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 3,517,751,697.13 | 2,394,594,806.23 |
| 其中： 债务工具投资             | 346,291.76       | 1,726,442.17     |
| 权益工具投资                 | 374,459,147.03   | 140,643,105.74   |
| 其他                     | 3,142,946,258.34 | 2,252,225,258.32 |

## (三) 应收票据

### 1. 明细情况

| 种 类    | 期末数          | 期初数 |
|--------|--------------|-----|
| 银行承兑汇票 | 603,298.50   | -   |
| 商业承兑汇票 | 928,287.20   | -   |
| 账面余额小计 | 1,531,585.70 | -   |
| 减：坏账准备 | 946,386.16   | -   |
| 账面价值合计 | 585,199.54   | -   |

### 2. 按坏账计提方法分类披露

| 种 类       | 期末数             |         |              |          |              |
|-----------|-----------------|---------|--------------|----------|--------------|
|           | 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 | 928, 287. 20    | 60. 61  | 928, 287. 20 | 100. 00  | -            |
| 按组合计提坏账准备 | 603, 298. 50    | 39. 39  | 18, 098. 96  | 3. 00    | 585, 199. 54 |
| 合 计       | 1, 531, 585. 70 | 100. 00 | 946, 386. 16 | 61. 79   | 585, 199. 54 |

续上表：

| 种 类       | 期初数  |        |      |          | 账面价值 |
|-----------|------|--------|------|----------|------|
|           | 账面余额 |        | 坏账准备 |          |      |
|           | 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 | —    | —      | —    | —        | —    |
| 合 计       | —    | —      | —    | —        | —    |

### 3. 坏账准备计提情况

#### (1) 期末按单项计提坏账准备的应收票据

| 单位名称            | 账面余额       | 坏账准备       | 计提比例 (%) | 理由     |
|-----------------|------------|------------|----------|--------|
| 杭州百恒置业有限公司      | 62,832.00  | 62,832.00  | 100.00   | 预期无法收回 |
| 湖州恒跃房地产开发有限公司   | 83,688.00  | 83,688.00  | 100.00   | 预期无法收回 |
| 温州国鹏置业有限公司      | 122,082.00 | 122,082.00 | 100.00   | 预期无法收回 |
| 杭州盛建置业有限公司      | 384,900.00 | 384,900.00 | 100.00   | 预期无法收回 |
| 杭州瑞进合能房地产开发有限公司 | 39,302.00  | 39,302.00  | 100.00   | 预期无法收回 |
| 城博（宁波）置业有限公司    | 235,483.20 | 235,483.20 | 100.00   | 预期无法收回 |
| 小 计             | 928,287.20 | 928,287.20 | 100.00   |        |

#### (2) 期末按组合计提坏账准备的应收票据

| 组 合    | 账面余额       | 坏账准备      | 计提比例 (%) |
|--------|------------|-----------|----------|
| 银行承兑汇票 | 603,298.50 | 18,098.96 | 3.00     |

### 4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

| 种类        | 期初数 | 本期变动金额     |       |       |    | 期末数        |
|-----------|-----|------------|-------|-------|----|------------|
|           |     | 计提         | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他 |            |
| 按单项计提坏账准备 | -   | 928,287.20 | -     | -     | -  | 928,287.20 |
| 按组合计提坏账准备 | -   | 18,098.96  | -     | -     | -  | 18,098.96  |
| 小 计       | -   | 946,386.16 | -     | -     | -  | 946,386.16 |

### 5. 期末公司已背书或者贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

| 项目     | 期末终止确认金额 | 期末未终止确认金额  |
|--------|----------|------------|
| 银行承兑汇票 | -        | 603,298.50 |

| 项目     | 期末终止确认金额 | 期末未终止确认金额    |
|--------|----------|--------------|
| 商业承兑汇票 | -        | 928,287.20   |
| 小 计    | -        | 1,531,585.70 |

6. 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

| 项 目    | 期末转应收账款金额    |
|--------|--------------|
| 商业承兑汇票 | 8,132,250.00 |

(四) 应收账款

1. 按账龄披露

| 账 龄    | 期末数            |
|--------|----------------|
| 1 年以内  | 94,581,094.84  |
| 1-2 年  | 16,332,904.03  |
| 2-3 年  | 4,369,924.94   |
| 3-4 年  | 2,816,475.40   |
| 4-5 年  | 4,309,177.00   |
| 5 年以上  | 6,031,942.24   |
| 账面余额小计 | 128,441,518.45 |
| 减：坏账准备 | 20,777,833.58  |
| 账面价值合计 | 107,663,684.87 |

2. 按坏账计提方法分类披露

| 种 类       | 期末数            |        |               |         |                |
|-----------|----------------|--------|---------------|---------|----------------|
|           | 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 | 9,282,811.16   | 7.23   | 9,282,811.16  | 100.00  | -              |
| 按组合计提坏账准备 | 119,158,707.29 | 92.77  | 11,495,022.42 | 9.65    | 107,663,684.87 |
| 合 计       | 128,441,518.45 | 100.00 | 20,777,833.58 | 16.18   | 107,663,684.87 |

续上表：

续上表:

| 种 类       | 期初数            |        |              |          | 账面价值           |
|-----------|----------------|--------|--------------|----------|----------------|
|           | 账面余额           |        | 坏账准备         |          |                |
|           | 金额             | 比例 (%) | 金额           | 计提比例 (%) |                |
| 按单项计提坏账准备 | 55,823.36      | 0.05   | 55,823.36    | 100.00   | -              |
| 按组合计提坏账准备 | 118,499,136.63 | 99.95  | 8,246,817.83 | 6.96     | 110,252,318.80 |
| 合 计       | 118,554,959.99 | 100.00 | 8,302,641.19 | 7.00     | 110,252,318.80 |

### 3. 坏账准备计提情况

#### (1) 期末按单项计提坏账准备的应收账款

| 单位名称          | 账面余额         | 坏账准备         | 计提比例 (%) | 理由     |
|---------------|--------------|--------------|----------|--------|
| 浙江省地矿建设有限公司   | 5,300,000.00 | 5,300,000.00 | 100.00   | 预期无法收回 |
| 江干区公共停车场建设办   | 640,061.00   | 640,061.00   | 100.00   | 预期无法收回 |
| 城博(宁波)置业有限公司  | 637,560.00   | 637,560.00   | 100.00   | 预期无法收回 |
| 温州恒腾房地产开发有限公司 | 554,400.00   | 554,400.00   | 100.00   | 预期无法收回 |
| 海盐穗华置业有限公司    | 462,000.00   | 462,000.00   | 100.00   | 预期无法收回 |
| 舟山银亿房地产开发有限公司 | 419,500.00   | 419,500.00   | 100.00   | 预期无法收回 |
| 浙江梭飞体育发展有限公司  | 391,648.80   | 391,648.80   | 100.00   | 预期无法收回 |
| 海盐丰涛置业有限公司    | 268,000.00   | 268,000.00   | 100.00   | 预期无法收回 |
| 湖州恒跃房地产开发有限公司 | 147,400.00   | 147,400.00   | 100.00   | 预期无法收回 |
| 温州国鹏置业有限公司    | 137,350.00   | 137,350.00   | 100.00   | 预期无法收回 |
| 杭州盛建置业有限公司    | 128,040.00   | 128,040.00   | 100.00   | 预期无法收回 |
| 诸暨恒大置业有限公司    | 78,000.00    | 78,000.00    | 100.00   | 预期无法收回 |
| 杭州潮王村经济合作社    | 31,686.24    | 31,686.24    | 100.00   | 预期无法收回 |
| 人大培训中心        | 31,341.76    | 31,341.76    | 100.00   | 预期无法收回 |
| 浙江浙盐控股有限公司    | 23,691.00    | 23,691.00    | 100.00   | 预期无法收回 |
| 水电费           | 17,257.36    | 17,257.36    | 100.00   | 预期无法收回 |
| 江干区商务局        | 6,554.00     | 6,554.00     | 100.00   | 预期无法收回 |
| 浙江森禾种业股份有限公司  | 3,116.00     | 3,116.00     | 100.00   | 预期无法收回 |
| 零星个人          | 2,221.00     | 2,221.00     | 100.00   | 预期无法收回 |
| 杭州钱江新城建设指挥部   | 1,520.00     | 1,520.00     | 100.00   | 预期无法收回 |

| 单位名称        | 账面余额         | 坏账准备         | 计提比例(%) | 理由     |
|-------------|--------------|--------------|---------|--------|
| 浙江万翔房地产有限公司 | 1,464.00     | 1,464.00     | 100.00  | 预期无法收回 |
| 小 计         | 9,282,811.16 | 9,282,811.16 | 100.00  |        |

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

| 组 合      | 账面余额           | 坏账准备          | 计提比例(%) |
|----------|----------------|---------------|---------|
| 账龄组合     | 102,452,763.00 | 11,489,468.03 | 11.21   |
| 低信用风险组合  | 14,499,096.59  | -             | -       |
| 酒店公司挂账账户 | 1,851,335.90   | 5,554.39      | 0.30    |
| 酒店在住客人账户 | 355,511.80     | -             | -       |
| 小 计      | 119,158,707.29 | 11,495,022.42 | 9.65    |

其中：账龄组合

| 账 龄   | 账面余额           | 坏账准备          | 计提比例(%) |
|-------|----------------|---------------|---------|
| 1 年以内 | 79,634,019.53  | 2,389,020.59  | 3.00    |
| 1-2 年 | 8,178,154.54   | 490,689.27    | 6.00    |
| 2-3 年 | 3,799,913.03   | 379,991.30    | 10.00   |
| 3-4 年 | 573,065.66     | 114,613.13    | 20.00   |
| 4-5 年 | 4,304,913.00   | 2,152,456.50  | 50.00   |
| 5 年以上 | 5,962,697.24   | 5,962,697.24  | 100.00  |
| 小 计   | 102,452,763.00 | 11,489,468.03 | 11.21   |

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

| 种类        | 期初数          | 本期变动金额        |              |       |       | 期末数           |
|-----------|--------------|---------------|--------------|-------|-------|---------------|
|           |              | 计提            | 合并增加         | 收回或转回 | 转销或核销 |               |
| 按单项计提坏账准备 | 55,823.36    | 9,163,959.80  | 63,028.00    | -     | -     | 9,282,811.16  |
| 按组合计提坏账准备 | 8,246,817.83 | 1,905,325.94  | 1,342,878.65 | -     | -     | 11,495,022.42 |
| 小 计       | 8,302,641.19 | 11,069,285.74 | 1,405,906.65 | -     | -     | 20,777,833.58 |

(五) 预付款项

1. 账龄分析

| 账 龄  | 期末数           |        | 期初数           |        |
|------|---------------|--------|---------------|--------|
|      | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
| 1年以内 | 5,443,634.61  | 43.76  | 22,774,743.07 | 38.92  |
| 1-2年 | 1,184,325.26  | 9.52   | 1,855,662.04  | 3.17   |
| 2-3年 | 1,211,035.60  | 9.74   | 639,550.11    | 1.09   |
| 3年以上 | 4,599,739.05  | 36.98  | 33,242,605.85 | 56.81  |
| 合 计  | 12,438,734.52 | 100.00 | 58,512,561.07 | 100.00 |

2. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## (六) 其他应收款

### 1. 明细情况

| 项 目   | 期末数              |               |                  |
|-------|------------------|---------------|------------------|
|       | 账面余额             | 坏账准备          | 账面价值             |
| 应收利息  | 32,123,085.79    | -             | 32,123,085.79    |
| 应收股利  | -                | -             | -                |
| 其他应收款 | 1,657,798,516.16 | 63,163,198.03 | 1,594,635,318.13 |
| 合 计   | 1,689,921,601.95 | 63,163,198.03 | 1,626,758,403.92 |

续上表：

| 项 目   | 期初数              |               |                  |
|-------|------------------|---------------|------------------|
|       | 账面余额             | 坏账准备          | 账面价值             |
| 应收利息  | 18,033,639.44    | -             | 18,033,639.44    |
| 应收股利  | -                | -             | -                |
| 其他应收款 | 4,695,625,021.50 | 10,581,674.93 | 4,685,043,346.57 |
| 合 计   | 4,713,658,660.94 | 10,581,674.93 | 4,703,076,986.01 |

### 2. 应收利息

| 项 目     | 期末数           | 期初数           |
|---------|---------------|---------------|
| 资金拆借款利息 | 32,123,085.79 | 18,033,639.44 |
| 账面余额小计  | 32,123,085.79 | 18,033,639.44 |
| 减：坏账准备  | -             | -             |
| 账面价值小计  | 32,123,085.79 | 18,033,639.44 |

### 3. 其他应收款

#### (1) 按账龄披露

| 账 龄    | 期末数              |
|--------|------------------|
| 1 年以内  | 839,461,560.18   |
| 1-2 年  | 587,255,499.55   |
| 2-3 年  | 38,052,656.41    |
| 3-4 年  | 79,479,381.11    |
| 4-5 年  | 26,136,155.30    |
| 5 年以上  | 87,413,263.61    |
| 账面余额小计 | 1,657,798,516.16 |
| 减：坏账准备 | 63,163,198.03    |
| 账面价值小计 | 1,594,635,318.13 |

#### (2) 按性质分类情况

| 款项性质    | 期末数              | 期初数              |
|---------|------------------|------------------|
| 押金保证金   | 66,954,651.20    | 30,996,826.87    |
| 暂借款     | 717,205,643.83   | 4,049,330,000.00 |
| 应收暂付款   | 64,644,855.64    | 930,206.06       |
| 回迁安置结算款 | 611,596,344.99   | 554,650,226.78   |
| 其他      | 197,397,020.50   | 59,717,761.79    |
| 账面余额小计  | 1,657,798,516.16 | 4,695,625,021.50 |
| 减：坏账准备  | 63,163,198.03    | 10,581,674.93    |
| 账面价值小计  | 1,594,635,318.13 | 4,685,043,346.57 |

#### (3) 坏账准备计提情况

| 坏账准备                | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 小 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) |               |
| 2021 年 1 月 1 日余额    | 618,585.93     | 1,222,748.78         | 8,740,340.22         | 10,581,674.93 |
| 2021 年 1 月 1 日余额在本期 |                |                      |                      |               |
| — 转入第二阶段            | -              | -                    | -                    | -             |
| — 转入第三阶段            | -              | -                    | -                    | -             |

|                    | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 |               |
|--------------------|----------------|----------------------|----------------------|---------------|
| 坏账准备               | 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) | 小 计           |
| —转回第二阶段            | -              | -                    | -                    | -             |
| —转回第一阶段            | -              | -                    | -                    | -             |
| 本期计提               | 53,122.05      | -1,428,227.23        | 10,030,786.71        | 8,655,681.53  |
| 本期收回或转回            | -              | -                    | -                    | -             |
| 本期转销或核销            | -              | -                    | -                    | -             |
| 合并增加               | 286,800.87     | 3,339,595.37         | 40,299,445.33        | 43,925,841.57 |
| 2021 年 12 月 31 日余额 | 958,508.85     | 3,134,116.92         | 59,070,572.26        | 63,163,198.03 |

(4) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

| 组 合     | 账面余额             | 坏账准备          | 计提比例(%) |
|---------|------------------|---------------|---------|
| 低信用风险组合 | 1,542,633,902.62 | -             | -       |
| 账龄组合    | 73,457,190.80    | 34,174,777.60 | 46.52   |
| 小 计     | 1,616,091,093.42 | 34,174,777.60 | 2.11    |

其中：账龄组合

| 账 龄   | 账面余额          | 坏账准备          | 计提比例(%) |
|-------|---------------|---------------|---------|
| 1 年以内 | 31,950,294.10 | 958,508.85    | 3.00    |
| 1-2 年 | 3,134,523.51  | 188,071.40    | 6.00    |
| 2-3 年 | 1,269,815.36  | 126,981.54    | 10.00   |
| 3-4 年 | 2,303,796.74  | 460,759.35    | 20.00   |
| 4-5 年 | 4,716,609.26  | 2,358,304.63  | 50.00   |
| 5 年以上 | 30,082,151.83 | 30,082,151.83 | 100.00  |
| 小 计   | 73,457,190.80 | 34,174,777.60 | 46.52   |

(5) 本期计提坏账准备情况

| 种类        | 期初数           | 本期变动金额       |               |       |       | 期末数           |
|-----------|---------------|--------------|---------------|-------|-------|---------------|
|           |               | 计提           | 合并增加          | 收回或转回 | 转销或核销 |               |
| 按单项计提坏账准备 | 1,409,960.14  | 7,919,607.56 | 19,658,852.73 | -     | -     | 28,988,420.43 |
| 按组合计提坏账准备 | 9,171,714.79  | 736,073.97   | 24,266,988.84 | -     | -     | 34,174,777.60 |
| 小 计       | 10,581,674.93 | 8,655,681.53 | 43,925,841.57 | -     | -     | 63,163,198.03 |

## (6) 金额较大的其他应收款的性质或内容

| 单位名称                 | 期末数              | 款项的性质或内容 |
|----------------------|------------------|----------|
| 杭州市江干区四季青街道三堡社区居民委员会 | 603,533,944.99   | 回迁安置结算款  |
| 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司  | 668,000,000.00   | 暂借款本金    |
| 小 计                  | 1,271,533,944.99 |          |

## (七) 存货

## 1. 明细情况

| 项 目    | 期末数              |                   |                  |
|--------|------------------|-------------------|------------------|
|        | 账面余额             | 存货跌价准备或合同履约成本减值准备 | 账面价值             |
| 开发成本   | 3,978,663,981.43 | -                 | 3,978,663,981.43 |
| 合同履约成本 | 59,178,329.89    | -                 | 59,178,329.89    |
| 开发产品   | 62,267,311.39    | -                 | 62,267,311.39    |
| 库存商品   | 5,350,174.59     | 7,964.60          | 5,342,209.99     |
| 周转材料   | 31,614.04        | -                 | 31,614.04        |
| 工程施工   | -                | -                 | -                |
| 合 计    | 4,105,491,411.34 | 7,964.60          | 4,105,483,446.74 |

续上表:

| 项 目    | 期初数              |                   |                  |
|--------|------------------|-------------------|------------------|
|        | 账面余额             | 存货跌价准备或合同履约成本减值准备 | 账面价值             |
| 开发成本   | 4,206,962,755.46 | -                 | 4,206,962,755.46 |
| 合同履约成本 | 28,702,116.57    | -                 | 28,702,116.57    |
| 开发产品   | -                | -                 | -                |
| 库存商品   | 6,063,474.79     | -                 | 6,063,474.79     |
| 周转材料   | 40,088.95        | -                 | 40,088.95        |
| 工程施工   | 16,190,853.82    | -                 | 16,190,853.82    |
| 合 计    | 4,257,959,289.59 | -                 | 4,257,959,289.59 |

[注]期末存货中用于债务担保的账面价值为2,520,725,120.30元,详见本财务报表附注五(六十五)之说明。

## 2. 期末存货余额中借款费用资本化金额

| 存货项目名称                 | 期末余额             | 其中借款费用资本化金额   | 本期借款费用资本化金额   |
|------------------------|------------------|---------------|---------------|
| 近江单元 SC0303-17 地块项目    | 1,684,250,704.58 | 26,259,794.44 | 14,028,831.37 |
| 平江时代项目                 | 794,508,896.31   | 9,456,914.53  | 7,944,330.83  |
| 天城单元 B1/B2/S41-03 地块项目 | 782,362,445.62   | 358,185.79    | 391,374.92    |
| 杭政储出[2018]31 号商业商务项目   | 717,541,934.92   | 11,330,310.07 | 5,931,782.93  |
| 小 计                    | 3,978,663,981.43 | 47,405,204.83 | 28,296,320.05 |

## (八) 合同资产

### 1. 明细情况

| 项 目    | 期末数          |            |              | 期初数          |      |              |
|--------|--------------|------------|--------------|--------------|------|--------------|
|        | 账面余额         | 减值准备       | 账面价值         | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         |
| 未结算工程款 | 8,847,357.10 | 228,517.28 | 8,618,839.82 | 9,937,836.98 | -    | 9,937,836.98 |

### 2. 本期合同资产计提减值准备情况

| 项 目    | 本期计提       | 本期转回 | 本期转销/核销 | 原因 |
|--------|------------|------|---------|----|
| 未结算工程款 | 228,517.28 | -    | -       | -  |

## (九) 一年内到期的非流动资产

### 1. 明细情况

| 项 目     | 期末数            |      |                | 期初数           |      |               |
|---------|----------------|------|----------------|---------------|------|---------------|
|         | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 停车场库运营款 | 130,575,934.32 | -    | 130,575,934.32 | 40,834,842.66 | -    | 40,834,842.66 |

2. 期末未发现一年内到期的非流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## (十) 其他流动资产

### 1. 明细情况

| 项 目     | 期末数            |      |                | 期初数            |      |                |
|---------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
|         | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           |
| 待抵扣进项税额 | 280,076,541.01 | -    | 280,076,541.01 | 118,367,243.69 | -    | 118,367,243.69 |

| 项 目  | 期末数            |      |                | 期初数            |      |                |
|------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
|      | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           |
| 待摊费用 | 20,304,663.67  | -    | 20,304,663.67  | 22,020,105.12  | -    | 22,020,105.12  |
| 预缴税款 | 11,503,641.17  | -    | 11,503,641.17  | 11,282,784.53  | -    | 11,282,784.53  |
| 其他   | -              | -    | -              | 191,134.94     | -    | 191,134.94     |
| 合 计  | 311,884,845.85 | -    | 311,884,845.85 | 151,861,268.28 | -    | 151,861,268.28 |

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

#### (十一) 长期应收款

| 项 目                  | 期末数           |      |               | 期初数           |      |               |
|----------------------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
|                      | 账面余额          | 坏账准备 | 账面价值          | 账面余额          | 坏账准备 | 账面价值          |
| 分期收款销售商品             | 2,070,000.00  | -    | 2,070,000.00  | 3,450,000.00  | -    | 3,450,000.00  |
| 融资租赁                 | 71,057,322.38 | -    | 71,057,322.38 |               | -    | -             |
| 其中：融资租赁/<br>未实现融资收益  | -5,068,425.73 | -    | -5,068,425.73 | -             | -    | -             |
| 租赁保证金                | -             | -    | -             | 3,915,293.50  | -    | 3,915,293.50  |
| 其中：租赁保证<br>金/未实现融资收益 | -             | -    | -             | -4,725,938.50 | -    | -4,725,938.50 |
| 其 他                  | 5,737,390.92  | -    | 5,737,390.92  |               |      |               |
| 合 计                  | 78,864,713.30 | -    | 78,864,713.30 | 7,365,293.50  | -    | 7,365,293.50  |

#### (十二) 长期股权投资

##### 1. 明细情况

| 项 目     | 期末数              |      |                  |
|---------|------------------|------|------------------|
|         | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 对联营企业投资 | 2,754,921,992.31 | -    | 2,754,921,992.31 |

续上表：

| 项 目     | 期初数              |      |                  |
|---------|------------------|------|------------------|
|         | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 对联营企业投资 | 2,694,547,962.00 | -    | 2,694,547,962.00 |

##### 2. 对联营企业投资

| 被投资单位名称         | 初始投资成本           | 期初数              | 本期变动         |      |                |          |
|-----------------|------------------|------------------|--------------|------|----------------|----------|
|                 |                  |                  | 追加投资         | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益    | 其他综合收益变动 |
| 杭州金融城建设发展有限公司   | 333,000,000.00   | 333,399,811.59   | -            | -    |                | -        |
| 杭州润地亚运村开发有限公司   | 1,564,000,000.00 | 1,554,739,516.79 | -            | -    | 70,941,253.01  | -        |
| 杭州绿城亚运村开发有限公司   | 140,000,000.00   | 130,472,622.97   | -            | -    | -10,685,850.50 | -        |
| 杭州万科亚运村开发有限公司   | 200,000,000.00   | 193,210,762.84   | -            | -    | -2,393,037.43  | -        |
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司   | 9,800,000.00     | 3,336,961.73     | -            | -    | -2,749,899.21  | -        |
| 杭州下宁路加油站有限公司    | 36,000,000.00    | 36,355,709.70    | -            | -    | 432,199.16     | -        |
| 桐庐智慧停车产业有限公司    | 4,000,000.00     | 4,036,501.96     | 486,232.20   | -    | 462,646.51     | -        |
| 杭州白石会展中心有限公司    | 443,940,000.00   | 438,246,074.42   | 4,900,000.00 | -    | -1,237,660.04  | -        |
| 杭州西湖新基建数字技术有限公司 | 750,000.00       | 750,000.00       | -            | -    | 121,651.05     | -        |
| 杭州钱唐瑞鹤企业管理有限公司  | 98,000.00        | -                | 98,000.00    | -    | -1,504.44      | -        |
| 合 计             | 2,731,588,000.00 | 2,694,547,962.00 | 5,484,232.20 | -    | 54,889,798.11  | -        |

续上表:

| 被投资单位名称         | 本期变动   |              |        |    | 期末数              | 减值准备<br>期末余额 |
|-----------------|--------|--------------|--------|----|------------------|--------------|
|                 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或者利润 | 计提减值准备 | 其他 |                  |              |
| 杭州金融城建设发展有限公司   | -      | -            | -      | -  | 333,399,811.59   | -            |
| 杭州润地亚运村开发有限公司   | -      | -            | -      | -  | 1,625,680,769.80 | -            |
| 杭州绿城亚运村开发有限公司   | -      | -            | -      | -  | 119,786,772.47   | -            |
| 杭州万科亚运村开发有限公司   | -      | -            | -      | -  | 190,817,725.41   | -            |
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司   | -      | -            | -      | -  | 587,062.52       | -            |
| 杭州下宁路加油站有限公司    | -      | -            | -      | -  | 36,787,908.86    | -            |
| 桐庐智慧停车产业有限公司    | -      | -            | -      | -  | 4,985,380.67     | -            |
| 杭州白石会展中心有限公司    | -      | -            | -      | -  | 441,908,414.38   | -            |
| 杭州西湖新基建数字技术有限公司 | -      | -            | -      | -  | 871,651.05       | -            |
| 杭州钱唐瑞鹤企业管理有限公司  | -      | -            | -      | -  | 96,495.56        | -            |
| 合 计             | -      | -            | -      | -  | 2,754,921,992.31 | -            |

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

### (十三) 其他权益工具投资

#### 1. 明细情况

| 项 目                      | 期末数              | 期初数              |
|--------------------------|------------------|------------------|
| 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 | 3,735,779,239.39 | 3,590,128,897.66 |
| 其中：投资成本                  | 3,782,651,496.14 | 3,590,128,897.66 |
| 公允价值                     | -46,872,256.75   |                  |

#### 2. 非交易性权益工具投资[注 1]

| 项目名称                | 期末余额             | 确认的股利收入       | 累计利得           | 其他综合收益转入留存收益的金额 | 其他综合收益转入留存收益的原因 |
|---------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 杭州铁路枢纽建设有限公司[注 2]   | 1,604,160,000.00 | -             | -              | -               | -               |
| 宁杭铁路有限责任公司[注 3]     | 192,048,000.00   | 1,964,856.54  | -              | -               | -               |
| 沪杭铁路客运专线股份有限公司[注 4] | 134,128,500.00   | 4,886,086.74  | -              | -               | -               |
| 杭州市杭黄铁路投资有限公司       | 266,000,000.00   | -             | -              | -               | -               |
| 杭州市地下管道开发有限公司       | 10,000,000.00    | -             | -              | -               | -               |
| 国开精诚（北京）投资基金有限公司    | 88,888,888.89    | -             | -              | -               | -               |
| 杭州弘驿置业有限公司          | 9,000,000.00     | -             | -              | -               | -               |
| 杭州钱新华威建材有限公司        | 12,000,000.00    | 47,107,874.91 | -              | -               | -               |
| 杭州艮山东路过江隧道管理有限公司    | 105,000,000.00   | -             | -              | -               | -               |
| 杭州新汇东置业有限公司         | 1,160,000,000.00 | -             | -              | -               | -               |
| 杭州银行股份有限公司          | 147,641,850.50   | 4,030,783.75  | -46,872,256.75 | -               | -               |
| 浙江凤盛传媒股份有限公司        | 6,912,000.00     | -             | -              | -               | -               |
| 合 计                 | 3,735,779,239.39 | 57,989,601.94 | -46,872,256.75 | -               | -               |

[注 1] 本公司不参与被投资单位的日常管理，不具有控制、不构成重大影响，公司按照新金融工具准则规定，指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益”的非交易权益工具投资，报表在“其他权益工具投资”项目列报。

[注 2]杭州铁路枢纽建设有限公司由上海铁路局控股，本公司不参与其日常管理，不具有控制、不构成重大影响，公司按照新金融工具准则规定，将其指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益”的非交易权益工具投资，在“其他权益工具投资”项目列报。

[注 3]根据宁杭客运专线省内委托持股协议书，由浙江省铁路投资集团有限公司（以下简称“浙江铁路公司”）作为宁杭客运专线浙江省方的出资人代表，本公司委托浙江铁路公司以其名义出资并代为持有本公司实际持有的股份。本公司对项目公司享有实际的股东权利并拥有相应的投资收益，浙江铁路公司有权以委托股份名义股东参与公司的经营管理或对项目公司的经营管理监督。2017 年 7 月 24 日，浙江铁路公司登记注销并将其代持股份已移交至浙江省交通投资集团有限公司（以下简称“浙江省交投”）。2021 年本公司与浙江省交投签订宁杭客运专线省内委托持股补充协议书，协议规定说明“浙江省交投吸收合并浙江铁路公司后，浙江铁路公司其现有的全部资产、债券、债务、合同及商业活动承诺由浙江省交通投资集团有限公司承继，原委托持股协议受托方（即浙江铁路公司）相应变更”。

[注 4]根据沪杭客运专线省内委托持股协议书，由浙江省铁路投资集团有限公司（以下简称“浙江铁路公司”）作为沪杭客运专线浙江省方的出资人代表，本公司委托浙江铁路公司以其名义出资，并代为持有本公司实际持有的股份。本公司对项目公司享有实际的股东权利并拥有相应的投资收益，浙江铁路公司有权以委托股份名义股东参与公司的经营管理或对项目公司的经营管理监督。2017 年 7 月 24 日，浙江铁路公司登记注销并将其代持股份已移交至浙江省交通投资集团有限公司（以下简称“浙江省交投”）。2021 年本公司与浙江省交投签订沪杭客运专线省内委托持股补充协议书，协议规定说明“浙江省交投吸收合并浙江铁路公司后，浙江铁路公司其现有的全部资产、债券、债务、合同及商业活动承诺由浙江省交通投资集团有限公司承继，原委托持股协议受托方（即浙江铁路公司）相应变更”。

#### (十四) 其他非流动金融资产

| 项 目                                  | 期末数           | 期初数          |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产[预期持有 1 年以上]   | 35,000,000.00 | -            |
| 其中：债务工具投资                            | 35,000,000.00 | -            |
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产[预期持有 1 年以上] | 1,162,176.63  | 1,000,000.00 |

| 项 目       | 期末数           | 期初数          |
|-----------|---------------|--------------|
| 其中：债务工具投资 | 1,162,176.63  | 1,000,000.00 |
| 合 计       | 36,162,176.63 | 1,000,000.00 |

(十五) 投资性房地产

1. 明细情况

| 项 目        | 期初数              | 本期增加             |                  |                | 本期减少 |                  |                   | 期末数 |
|------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------|------------------|-------------------|-----|
|            |                  | 外购               | 固定资产/在建工程转入      | 其他[注]          | 处置   | 其他[注]            |                   |     |
| (1)账面原值    |                  |                  |                  |                |      |                  |                   |     |
| 房屋及建筑物     | 3,959,168,865.16 | 72,477,062.00    | 3,530,915,444.93 | 774,957,033.25 | -    | 9,465,269.72     | 8,328,053,135.62  |     |
| 土地使用权      | 812,154,436.68   | -                | 1,254,980,157.11 | -              | -    | -                | 2,067,134,593.79  |     |
| 在建工程       | 3,233,654,844.95 | 1,664,873,551.15 | -                | 70,199,936.65  |      | 4,783,584,820.74 | 185,143,512.01    |     |
| 房屋装修       | -                | -                | 133,920,293.96   | -              |      | -                | 133,920,293.96    |     |
| 合 计        | 8,004,978,146.79 | 1,737,350,613.15 | 4,919,815,896.00 | 845,156,969.90 |      | 4,793,050,090.46 | 10,714,251,535.38 |     |
| (2)累计折旧/摊销 |                  | 计提/摊销            |                  |                |      |                  |                   |     |
| 房屋及建筑物     | 595,411,736.88   | 113,140,958.29   | 1,134,208.16     | -              | -    | -                | 709,686,903.33    |     |
| 土地使用权      | 43,604,239.68    | 25,780,057.56    | -                | -              | -    | -                | 69,384,297.24     |     |
| 在建工程       | -                | -                | -                | -              | -    | -                | -                 |     |
| 房屋装修       | -                | -                |                  |                |      |                  | -                 |     |
| 合 计        | 639,015,976.56   | 138,921,015.85   | 1,134,208.16     | -              | -    | -                | 779,071,200.57    |     |
| (3)账面价值    |                  |                  |                  |                |      |                  |                   |     |
| 房屋及建筑物     | 3,363,757,128.28 | -                | -                | -              | -    | -                | 7,618,366,232.29  |     |

| 项 目   | 期初数              | 本期增加 |             |       | 本期减少 |       | 期末数              |
|-------|------------------|------|-------------|-------|------|-------|------------------|
|       |                  | 外购   | 固定资产/在建工程转入 | 其他[注] | 处置   | 其他[注] |                  |
| 土地使用权 | 768,550,197.00   | -    | -           | -     | -    | -     | 1,997,750,296.55 |
| 在建工程  | 3,233,654,844.95 | -    | -           | -     | -    | -     | 185,143,512.01   |
| 房屋装修  | -                | -    | -           | -     | -    | -     | 133,920,293.96   |
| 合 计   | 7,365,962,170.23 | -    | -           | -     | -    | -     | 9,935,180,334.81 |

[注]本期其他增加明细如下所示:

| 其他   | 项目    | 内容           | 金额               |
|------|-------|--------------|------------------|
| 本期增加 | 房屋建筑物 | 划拨房产入账       | 777,468,074.57   |
|      |       | 原值调整         | -2,511,041.32    |
|      | 在建工程  | 土地使用权摊销      | 17,112,122.51    |
|      |       | 借款利息资本化      | 53,087,814.14    |
| 小 计  |       |              | 845,156,969.90   |
| 本期减少 | 房屋建筑物 | 房产征迁转入土地开发成本 | 9,465,269.72     |
|      | 在建工程  | 在建工程项目完工结转   | 4,783,584,820.74 |
| 小 计  |       |              | 4,793,050,090.46 |

2. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

3. 期末投资性房地产中已有 3,451,190,272.97 元用于抵押担保。详见本财务报表附注五(六十五)之说明。

#### 4. 未办妥产权证书的投资性房地产情况说明

| 项 目                             | 账面原值           | 账面价值           | 未办妥产权证书原因                |
|---------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| 妇女活动中心 B 楼                      | 112,869,150.78 | 94,892,368.25  | [注 1]                    |
| 彭埠单元 R22-19 (1#楼 7-12 层及地下一层食堂) | 36,528,000.00  | 32,875,200.00  | [注 2]                    |
| 下沙社会停车楼                         | 121,631,408.45 | 118,344,858.17 | 正在办理中                    |
| 市机关局划入共计 72 处房产                 | 267,288,324.57 | 267,288,324.57 | 因土地性质、政策限制等历史原因，暂不具备过户条件 |
| 停车场库                            | 236,522,128.32 | 231,749,740.46 | 受政策限制未能办理权证              |
| 小 计                             | 774,839,012.12 | 745,150,491.45 |                          |

[注 1]根据 2013 年 8 月 30 日《关于妇女活动中心项目分开展房屋产权证请示》公文处理征求意见单的反馈意见（杭妇〔2013〕68），妇女活动中心项目不进行产权分割，并由杭州市妇女联合会承诺给予本公司之子公司杭州钱江新城资产管理投资有限公司杭州市妇女活动中心连体建筑 B 楼及其地下室永久使用权。截至本资产负债表日，尚未办理产权变更登记。

[注 2]根据《中共杭州市钱江新城投资集团有限公司委员会与经营层联席会议纪要（2017）25 号》，城东公司已经于 2017 年 10 月 25 日将彭埠单元 R22-19 项目部分资产移交给开发公司，于 2019 年 11 月 28 日通过杭州市规划和自然资源局进行国有建设用地和房屋所有权首次登记，登记人为城东公司，并记载于不动产登记簿，物权登记已生效，杭州市规划和自然资源局不再颁发不动产权证书；其中彭埠单元 R22-19（1#楼 7-12 层及地下一层食堂）尚未决算，未办理不动产权证。

#### (十六) 固定资产

##### 1. 明细情况

| 项目     | 期末数              | 期初数              |
|--------|------------------|------------------|
| 固定资产   | 1,178,507,792.85 | 1,190,128,884.95 |
| 固定资产清理 | 3,798.96         | -                |
| 合计     | 1,178,511,591.81 | 1,190,128,884.95 |

## 2. 固定资产

### (1) 明细情况

| 项目       | 期初数              | 本期增加          |              |            | 本期减少         |              |              | 期末数              |
|----------|------------------|---------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
|          |                  | 购置            | 在建工程转入       | 企业合并增加     | 其他           | 处置或报废        | 其他[注]        |                  |
| (1) 账面原值 |                  |               |              |            |              |              |              |                  |
| 房屋及建筑物   | 1,346,090,536.23 | 16,937,459.87 | 986,640.37   | -          | 2,026,982.00 | -            | 4,042,009.45 | 1,361,999,609.02 |
| 机器设备     | 160,792,868.89   | 6,744,331.62  | -            | -          | -            | 390,967.15   | -            | 167,146,233.36   |
| 运输工具     | 18,011,868.65    | 1,445,315.56  | -            | -          | -            | 535,020.17   | 22,984.50    | 18,899,179.54    |
| 电子及其他设备  | 69,394,225.33    | 8,093,223.30  | 81,477.74    | 649,710.18 | -            | 991,490.65   | 65,115.71    | 77,162,030.19    |
| 办公家具     | 1,276,588.06     | 98,079.01     | -            | -          | -            | 16,585.00    | -            | 1,358,082.07     |
| 酒店专用设备   | 135,163,513.73   | 2,587,048.64  | 6,284,904.66 | -          | -            | 1,243,209.37 | -            | 142,792,257.66   |
| 小计       | 1,730,729,600.89 | 35,905,458.00 | 7,353,022.77 | 649,710.18 | 2,026,982.00 | 3,177,272.34 | 4,130,109.66 | 1,769,357,391.84 |
| (2) 累计折旧 |                  |               |              |            |              |              |              |                  |
| 房屋及建筑物   | 317,409,444.93   | 31,132,578.59 | -            | -          | -            | -            | 2,865,436.31 | 345,676,587.21   |
| 机器设备     | 76,854,464.46    | 10,226,863.50 | -            | -          | -            | 368,661.09   | -            | 86,712,666.87    |

| 项目      | 期初数              | 本期增加          |        |            |    | 本期减少         |              | 期末数              |
|---------|------------------|---------------|--------|------------|----|--------------|--------------|------------------|
|         |                  | 购置            | 在建工程转入 | 企业合并增加     | 其他 | 处置或报废        | 其他[注]        |                  |
| 运输工具    | 12,368,131.48    | 1,457,754.00  |        | -          |    | 501,448.14   | 19,341.53    | 13,305,095.81    |
| 电子及其他设备 | 45,600,378.55    | 6,178,746.59  |        | 582,099.83 |    | 724,116.14   | 61,860.00    | 51,575,248.83    |
| 办公家具    | 727,042.57       | 190,042.32    |        | -          |    | 15,755.75    | -            | 901,329.14       |
| 酒店专用设备  | 87,641,253.95    | 5,888,115.56  |        | -          |    | 850,698.38   | -            | 92,678,671.13    |
| 小计      | 540,600,715.94   | 55,074,100.56 | -      | 582,099.83 |    | 2,460,679.50 | 2,946,637.84 | 590,849,598.99   |
| (3)账面价值 |                  |               |        |            |    |              |              | -                |
| 房屋及建筑物  | 1,028,681,091.30 | -             | -      | -          | -  | -            | -            | 1,016,323,021.81 |
| 机器设备    | 83,938,404.43    | -             | -      | -          | -  | -            | -            | 80,433,566.49    |
| 运输工具    | 5,643,737.17     | -             | -      | -          | -  | -            | -            | 5,594,083.73     |
| 电子及其他设备 | 23,793,846.78    | -             | -      | -          | -  | -            | -            | 25,586,781.36    |
| 办公家具    | 549,545.49       | -             | -      | -          | -  | -            | -            | 456,752.93       |
| 酒店专用设备  | 47,522,259.78    |               |        |            |    |              |              | 50,113,586.53    |
| 小计      | 1,190,128,884.95 | -             | -      | -          | -  | -            | -            | 1,178,507,792.85 |

[注] 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 191,332,814.73 元。本期固定资产中房屋建筑物其他增加 2,026,982.00 元系勘测院公司划拨房产评估入账。本期房屋建筑物原值其他减少 4,042,009.45 元, 其中因经营租出房屋建筑物转入投资性房地产 2,310,781.30 元, 原值调整 1,731,228.15 元。

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

(3) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况说明

| 项 目            | 账面原值           | 账面价值          | 未办妥产权证书原因 |
|----------------|----------------|---------------|-----------|
| 景都公寓、锦逸花苑安置房   | 70,171,056.96  | 67,661,710.36 | 尚在办理中     |
| 临时管理用房         | 19,279,921.36  | 8,152,321.84  | 临时办公用房    |
| 妇女活动中心B楼（自用部分） | 14,599,627.88  | 12,169,250.46 | [注]       |
| 传达室等6处         | 13,744.00      | 12,942.22     | 临时办公用房    |
| 小 计            | 104,064,350.20 | 87,996,224.88 |           |

[注] 未办妥产权证书原因详见附注五(十五)“投资性房地产”之说明。

(5) 期末无用于借款抵押的固定资产。

(6) 期末固定资产中已有 767,442,222.42 元用于抵押担保。详见本财务报表附注五（六十五）之说明。

3. 固定资产清理

| 项 目     | 期末数      | 期初数 | 转入清理原因 |
|---------|----------|-----|--------|
| 电子及其他设备 | 3,798.96 | --  | 报废处置   |

## (十七) 在建工程

## 1. 明细情况

| 项 目  | 期末数              |      |                  | 期初数           |      |               |
|------|------------------|------|------------------|---------------|------|---------------|
|      | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 在建工程 | 1,047,126,792.65 | -    | 1,047,126,792.65 | 40,583,891.11 | -    | 40,583,891.11 |
| 工程物资 | -                | -    | -                | -             | -    | -             |
| 合 计  | 1,047,126,792.65 | -    | 1,047,126,792.65 | 40,583,891.11 | -    | 40,583,891.11 |

## 2. 在建工程

## (1) 明细情况

| 工程名称                | 期末数              |      |                  | 期初数           |      |               |
|---------------------|------------------|------|------------------|---------------|------|---------------|
|                     | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 大会展中心一期             | 937,306,534.50   | -    | 937,306,534.50   | 2,046,837.68  | -    | 2,046,837.68  |
| 赭美路下穿隧道             | 101,260,833.60   | -    | 101,260,833.60   | -             | -    | -             |
| 南山路精品酒店项目           | 4,163,199.78     | -    | 4,163,199.78     | 2,878,318.23  | -    | 2,878,318.23  |
| 兰庭酒店装修改建            | 2,919,976.15     | -    | 2,919,976.15     | -             | -    | -             |
| 东城公寓装修工程四标段         | 1,476,248.62     | -    | 1,476,248.62     | -             | -    | -             |
| 仓储用地及铺房             | -                | -    | -                | 16,042,738.66 | -    | 16,042,738.66 |
| 火车东站停车库装修提升改造工程     | -                | -    | -                | 14,453,639.45 | -    | 14,453,639.45 |
| 火车东站停车库车位引导系统提升改造工程 | -                | -    | -                | 3,513,269.73  | -    | 3,513,269.73  |
| 其他零星工程              | -                | -    | -                | 1,649,087.36  | -    | 1,649,087.36  |
| 小 计                 | 1,047,126,792.65 | -    | 1,047,126,792.65 | 40,583,891.11 | -    | 40,583,891.11 |

## (2) 重大在建工程增减变动情况

| 工程名称    | 期初余额         | 本期增加             | 本期转入固定资产 | 本期其他减少 | 期末余额             |
|---------|--------------|------------------|----------|--------|------------------|
| 大会展中心一期 | 2,046,837.68 | 935,259,696.82   | -        | -      | 937,306,534.50   |
| 赭美路下穿隧道 | -            | 101,260,833.60   | -        | -      | 101,260,833.60   |
| 小 计     | 2,046,837.68 | 1,036,520,530.42 | -        | -      | 1,038,567,368.10 |

(3) 期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

### (十八) 生产性生物资产

#### 1. 采用成本计量模式的生产性生物资产

| 项 目      | 期初数        | 本期增加     |      |        |    | 本期减少 |    | 期末数        |
|----------|------------|----------|------|--------|----|------|----|------------|
|          |            | 外购       | 自行培育 | 企业合并增加 | 其他 | 处置   | 其他 |            |
| (1) 账面原值 |            |          |      |        |    |      |    |            |
| 种植业      | 117,450.00 | -        | -    | -      | -  | -    | -  | 117,450.00 |
| 畜牧养殖业    | 7,952.43   | -        | -    | -      | -  | -    | -  | 7,952.43   |
| 合 计      | 125,402.43 | -        | -    | -      | -  | -    | -  | 125,402.43 |
| (2) 累计折旧 |            | 计提       | 其他   |        |    | 处置   | 其他 |            |
| 种植业      | -          | -        | -    | -      | -  | -    | -  | -          |
| 畜牧养殖业    | 4,126.17   | 2,750.76 | -    | -      | -  | -    | -  | 6,876.93   |
| 合 计      | 4,126.17   | 2,750.76 | -    | -      | -  | -    | -  | 6,876.93   |
| (3) 账面价值 |            |          |      |        |    |      |    |            |
| 种植业      | 117,450.00 | -        | -    | -      | -  | -    | -  | 117,450.00 |
| 畜牧养殖业    | 3,826.26   | -        | -    | -      | -  | -    | -  | 1,075.50   |
| 合 计      | 121,276.26 | -        | -    | -      | -  | -    | -  | 118,525.50 |

2. 期末生产性生物资产不存在减值迹象，故未计提减值准备。

### (十九) 使用权资产

| 项 目      | 期初数            | 本期增加          |        |    | 本期减少 |    | 期末数            |
|----------|----------------|---------------|--------|----|------|----|----------------|
|          |                | 租赁            | 企业合并增加 | 其他 | 处置   | 其他 |                |
| (1) 账面原值 |                |               |        |    |      |    |                |
| 房屋及构筑物   | 557,349,403.11 | 73,671,999.55 | -      | -  | -    | -  | 631,021,402.66 |
| 停车场库     | 31,152,449.08  | 9,295,847.16  | -      | -  | -    | -  | 40,448,296.24  |
| 小 计      | 588,501,852.19 | 82,967,846.71 | -      | -  | -    | -  | 671,469,698.90 |
| (2) 累计折旧 |                | 计提            |        |    | 处置   | 其他 |                |
| 房屋及构筑物   | -              | 41,148,479.92 | -      | -  | -    | -  | 41,148,479.92  |
| 停车场库     | -              | 8,945,873.56  | -      | -  | -    | -  | 8,945,873.56   |
| 小 计      | -              | 50,094,353.48 | -      | -  | -    | -  | 50,094,353.48  |
| (3) 账面价值 |                |               |        |    |      |    |                |

| 项 目    | 期初数            | 本期增加 |            |    | 本期减少   |    | 期末数            |
|--------|----------------|------|------------|----|--------|----|----------------|
|        |                | 租赁   | 企业合<br>并增加 | 其他 | 处<br>置 | 其他 |                |
| 房屋及构筑物 | 557,349,403.11 | -    | -          | -  | -      | -  | 589,872,922.74 |
| 停车场库   | 31,152,449.08  | -    | -          | -  | -      | -  | 31,502,422.68  |
| 小 计    | 588,501,852.19 | -    | -          | -  | -      | -  | 621,375,345.42 |

## (二十) 无形资产

### 1. 明细情况

| 项 目     | 期初数            | 本期增加         |          |                |              | 本期减少   |          | 期末数            |
|---------|----------------|--------------|----------|----------------|--------------|--------|----------|----------------|
|         |                | 购置           | 内部<br>研发 | 企业<br>合并<br>增加 | 划拨增加         | 处<br>置 | 其他<br>转出 |                |
| (1)账面原值 |                |              |          |                |              |        |          |                |
| 土地使用权   | 207,221,140.00 | -            | -        | -              | 1,659,377.00 | -      | -        | 208,880,517.00 |
| 软件系统    | 16,436,480.72  | 8,147,208.90 | -        | -              | -            | -      | -        | 24,583,689.62  |
| 非专利技术   | 43,023.19      | -            | -        | -              | -            | -      | -        | 43,023.19      |
| 合 计     | 223,700,643.91 | 8,147,208.90 |          |                | 1,659,377.00 |        |          | 233,507,229.81 |
| (2)累计摊销 |                | 计提           | 其他       |                |              | 处<br>置 | 其他       |                |
| 土地使用权   | 74,470,254.34  | 4,819,463.88 | -        | -              | -            | -      | -        | 79,289,718.22  |
| 软件系统    | 11,081,485.44  | 2,493,982.02 | -        | -              | -            | -      | -        | 13,575,467.46  |
| 非专利技术   | 12,174.71      | 8,356.42     | -        | -              | -            | -      | -        | 20,531.13      |
| 合 计     | 85,563,914.49  | 7,321,802.32 | -        | -              | -            | -      | -        | 92,885,716.81  |
| (3)账面价值 |                |              |          |                |              |        |          |                |
| 土地使用权   | 132,750,885.66 | -            | -        | -              | -            | -      | -        | 129,590,798.78 |
| 软件系统    | 5,354,995.28   | -            | -        | -              | -            | -      | -        | 11,008,222.16  |
| 非专利技术   | 30,848.48      | -            | -        | -              | -            | -      | -        | 22,492.06      |
| 合 计     | 138,136,729.42 | -            | -        | -              | -            | -      | -        | 140,621,513.00 |

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末无形资产中已有 127,920,767.99 元用于抵押担保。详见本财务报表附注五（六十五）之说明。

## (二十一) 长期待摊费用

| 项 目     | 期初数            | 本期增加          | 本期摊销          | 其他减少          | 期末数            |
|---------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 装修费     | 118,731,697.84 | 48,342,505.30 | 19,363,215.82 | 32,210,540.85 | 115,500,446.47 |
| 软件系统服务费 | 540,061.15     | -             | 419,706.57    | -             | 120,354.58     |
| 运营管理费   | 636,792.44     | -             | 636,792.44    | -             | -              |
| 其他      | 218,009.06     | -             | 100,150.60    | -             | 117,858.46     |
| 合 计     | 120,126,560.49 | 48,342,505.30 | 20,519,865.43 | 32,210,540.85 | 115,738,659.51 |

## (二十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

## 1. 未经抵销的递延所得税资产

| 项 目            | 期末数            |               | 期初数            |               |
|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                | 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       |
| 置换物业租赁收益       | -              | -             | 130,864,299.30 | 32,716,074.83 |
| 未抵扣亏损          | 158,547,339.28 | 38,285,450.43 | 65,200,547.30  | 15,479,009.18 |
| 坏账准备           | 84,887,417.77  | 19,238,674.15 | 19,293,601.05  | 3,917,404.00  |
| 未来可抵扣费用的所得税影响  | 12,963,951.92  | 2,673,381.41  | 10,803,101.93  | 2,677,210.16  |
| 固定资产折旧计提       | 2,096,872.52   | 524,218.13    | 1,591,923.98   | 397,981.00    |
| 长期待摊费用摊销       | 2,550,898.80   | 637,724.70    | 1,770,985.73   | 442,746.43    |
| 内部未实现利润        | 7,079,626.84   | 1,769,906.71  | 1,397,134.96   | 349,283.74    |
| 收入确认会税差异的所得税影响 | 35,553,277.65  | 5,280,590.71  | -              | -             |
| 其他非流动资产减值准备    | 13,544,567.58  | 3,386,141.90  | -              | -             |
| 征迁补偿收入的所得税影响   | 9,465,269.72   | 2,366,317.43  | -              | -             |
| 政府补助           | 11,718,367.84  | 2,929,591.96  | -              | -             |
| 预计负债           | 4,871,850.56   | 1,217,962.64  | -              | -             |
| 使用权资产折旧计提      | 22,158,269.03  | 5,527,314.29  | -              | -             |
| 合 计            | 365,437,709.51 | 83,837,274.46 | 230,921,594.25 | 55,979,709.34 |

## 2. 未经抵销的递延所得税负债

| 项 目                 | 期末数            |               | 期初数            |               |
|---------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                     | 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       |
| 公允价值变动增加的所得税影响      | 86,957,254.49  | 21,725,604.46 | 42,680,442.50  | 10,655,149.69 |
| 未实现的利息收入的所得税影响      | -              | -             | 2,168,213.28   | 542,053.32    |
| 评估增值的所得税影响          | 110,312,198.87 | 16,546,829.83 | 108,950,895.63 | 16,342,634.34 |
| 应收利息产生的所得税影响        | 329,544.33     | 82,386.08     | 9,156,388.46   | 2,289,097.12  |
| 计入其他综合收益的公允价值变动(增加) | 142,641,850.50 | 35,660,462.63 | -              | -             |
| 合 计                 | 340,240,848.19 | 74,015,283.00 | 162,955,939.87 | 29,828,934.47 |

### 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

| 项 目     | 期末数            |                  | 期初数            |                  |
|---------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|         | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后的递延所得税资产或负债余额 | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后的递延所得税资产或负债余额 |
| 递延所得税资产 | 23,130,608.72  | 60,706,665.74    | 3,309,674.19   | 52,670,035.15    |
| 递延所得税负债 | 23,130,608.72  | 50,884,674.28    | 3,309,674.19   | 26,519,260.28    |

### (二十三) 其他非流动资产

| 项 目    | 期末数               |               |                   |
|--------|-------------------|---------------|-------------------|
|        | 账面余额              | 减值准备          | 账面价值              |
| 土地一级开发 | 30,160,744,630.12 | -             | 30,160,744,630.12 |
| 市政公建项目 | 2,215,945,900.70  | -             | 2,215,945,900.70  |
| 预付土地款  | 1,024,718,871.86  | -             | 1,024,718,871.86  |
| 场库运营款  | 407,236,837.72    | 13,544,567.58 | 393,692,270.14    |
| 待抵扣进项税 | 90,179,548.67     | -             | 90,179,548.67     |
| 其 他    | 18,339,362.73     | -             | 18,339,362.73     |
| 合 计    | 33,917,165,151.80 | 13,544,567.58 | 33,903,620,584.22 |

续上表:

| 项 目        | 期初数               |      |                   |
|------------|-------------------|------|-------------------|
|            | 账面余额              | 减值准备 | 账面价值              |
| 土地一级开发     | 26,675,601,138.78 | -    | 26,675,601,138.78 |
| 市民中心置业公司资产 | 2,805,824,682.01  | -    | 2,805,824,682.01  |

| 项 目    | 期初数               |      |                   |
|--------|-------------------|------|-------------------|
|        | 账面余额              | 减值准备 | 账面价值              |
| 市政公建项目 | 1,610,746,981.87  | -    | 1,610,746,981.87  |
| 预付土地款  | 508,230,000.00    | -    | 508,230,000.00    |
| 场库运营款  | 162,515,160.86    | -    | 162,515,160.86    |
| 其 他    | 6,434,184.70      | -    | 6,434,184.70      |
| 合 计    | 31,769,352,148.22 | -    | 31,769,352,148.22 |

#### (二十四) 短期借款

##### 1. 明细情况

| 借款类别    | 期末数              | 期初数              |
|---------|------------------|------------------|
| 抵押借款    | 1,000,000,000.00 | -                |
| 信用借款    | 370,000,000.00   | 2,385,000,000.00 |
| 未到期应付利息 | 181,033.64       | 776,416.67       |
| 合 计     | 1,370,181,033.64 | 2,385,776,416.67 |

2. 期末抵押借款情况详见本财务报表附注十（二）3“其他重大财务承诺事项”之说明。

##### 3. 信用借款

| 借款单位          | 金融机构              | 借款日        | 约定还款日      | 贷款金额           |
|---------------|-------------------|------------|------------|----------------|
| 本公司           | 中信银行天水支行          | 2021/10/29 | 2022/10/28 | 200,000,000.00 |
|               | 上海银行股份有限公司杭州分行    | 2021/9/29  | 2022/7/7   | 5,000,000.00   |
| 杭州亚运村建设有限公司   | 杭州银行股份有限公司保俶支行    | 2021/1/20  | 2022/1/18  | 20,000,000.00  |
|               |                   | 2021/2/1   | 2022/1/18  | 30,000,000.00  |
|               |                   | 2021/3/29  | 2022/1/18  | 50,000,000.00  |
| 杭州国际会议中心有限公司  | 中国银行股份有限公司杭州市城东支行 | 2021/3/1   | 2022/3/1   | 35,000,000.00  |
| 杭州市停车产业股份有限公司 | 杭州银行股份有限公司市民中心支行  | 2021/1/15  | 2022/1/14  | 30,000,000.00  |
| 小 计           |                   |            |            | 370,000,000.00 |

#### (二十五) 应付账款

##### 1. 明细情况

| 账 龄   | 期末数[注]           | 期初数              |
|-------|------------------|------------------|
| 1 年以内 | 824,274,066.03   | 1,456,216,472.08 |
| 1-2 年 | 768,314,356.17   | 144,638,642.98   |
| 2-3 年 | 21,250,083.16    | 3,690,833.62     |
| 3 年以上 | 402,717,045.83   | 391,858,825.43   |
| 合 计   | 2,016,555,551.19 | 1,996,404,774.11 |

[注]本期因合并范围变动增加应付账款 28,106,128.86 元,其中一年以内 8,521,538.18 元, 1-2 年 7,218.00 元, 2-3 年 400.00 元, 3 年以上 19,576,972.68 元。

## 2. 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

| 单位名称                  | 期末数              | 其中: 1 年以上        | 未偿还或结转的原因 |
|-----------------------|------------------|------------------|-----------|
| 绿城房地产建设管理集团有限公司       | 712,958,914.88   | 712,958,914.88   | 工程款暂估     |
| 东西广场区块配套设施工程<br>工程款暂估 | 196,044,016.34   | 196,044,016.34   | 工程款暂估     |
| 市民中心置业公司工程款<br>暂估款    | 161,244,143.10   | 161,244,143.10   | 工程款暂估     |
| 小 计                   | 1,070,247,074.32 | 1,070,247,074.32 |           |

## (二十六) 预收款项

### 1. 明细情况

| 账 龄   | 期末数           | 期初数            |
|-------|---------------|----------------|
| 1 年以内 | 92,984,021.96 | 96,753,454.64  |
| 1-2 年 | 1,529,719.57  | 4,126,148.52   |
| 2-3 年 | 273,654.71    | 200.00         |
| 3 年以上 | 203,734.54    | 50,134.74      |
| 合 计   | 94,991,130.78 | 100,929,937.90 |

### 2. 期末无账龄超过 1 年的大额预收款项。

## (二十七) 合同负债

| 账 龄   | 期末数            | 期初数           |
|-------|----------------|---------------|
| 预收销售款 | 165,532,152.23 | 98,449,068.45 |

## (二十八) 应付职工薪酬

## 1. 明细情况

| 项 目              | 期初数           | 本期增加           | 本期减少           | 期末数           |
|------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| (1) 短期薪酬         | 24,150,161.29 | 583,645,586.86 | 585,154,702.09 | 22,641,046.06 |
| (2) 离职后福利—设定提存计划 | 748,368.97    | 47,209,906.90  | 45,374,641.48  | 2,583,634.39  |
| (3) 辞退福利         | -             | 805,269.00     | 805,269.00     | -             |
| 合 计              | 24,898,530.26 | 631,660,762.76 | 631,334,612.57 | 25,224,680.45 |

## 2. 短期薪酬

| 项 目             | 期初数           | 本期增加           | 本期减少           | 期末数           |
|-----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| (1) 工资、奖金、津贴和补贴 | 19,569,067.66 | 473,394,060.68 | 475,707,653.25 | 17,255,475.09 |
| (2) 职工福利费       | 195,244.46    | 36,011,656.25  | 35,916,209.70  | 290,691.01    |
| (3) 社会保险费       | 1,896,598.31  | 26,385,660.59  | 26,672,861.54  | 1,609,397.36  |
| 其中：医疗保险费        | 1,893,502.69  | 25,863,672.71  | 26,178,488.75  | 1,578,686.65  |
| 工伤保险费           | 3,095.62      | 521,987.88     | 494,372.79     | 30,710.71     |
| (4) 住房公积金       | 61,025.00     | 30,563,072.25  | 30,569,676.25  | 54,421.00     |
| (5) 工会经费和职工教育经费 | 2,211,106.45  | 7,065,438.73   | 6,561,644.29   | 2,714,900.89  |
| (6) 其他短期薪酬      | 217,119.41    | 10,225,698.36  | 9,726,657.06   | 716,160.71    |
| 小 计             | 24,150,161.29 | 583,645,586.86 | 585,154,702.09 | 22,641,046.06 |

## 3. 设定提存计划

| 项目         | 期初数        | 本期增加          | 本期减少          | 期末数          |
|------------|------------|---------------|---------------|--------------|
| (1) 基本养老保险 | 395,522.65 | 34,128,046.83 | 32,239,184.87 | 2,284,384.61 |
| (2) 失业保险费  | 20,537.68  | 1,250,501.37  | 1,183,356.13  | 87,682.92    |
| (3) 企业年金缴费 | 332,308.64 | 11,831,358.70 | 11,952,100.48 | 211,566.86   |
| 小计         | 748,368.97 | 47,209,906.90 | 45,374,641.48 | 2,583,634.39 |

## (二十九) 应交税费

| 项目    | 期末数            | 期初数            |
|-------|----------------|----------------|
| 企业所得税 | 154,949,744.24 | 118,654,032.88 |
| 增值税   | 44,793,903.43  | 34,678,697.08  |
| 房产税   | 22,538,329.13  | 3,989,276.24   |

| 项目        | 期末数            | 期初数            |
|-----------|----------------|----------------|
| 代扣代缴个人所得税 | 12,514,842.32  | 8,974,983.11   |
| 土地使用税     | 4,664,765.78   | 3,660,963.38   |
| 印花税       | 3,635,306.13   | 1,413,422.06   |
| 城市维护建设税   | 2,829,073.49   | 1,617,677.88   |
| 教育费附加     | 1,212,709.84   | 445,838.80     |
| 地方教育附加    | 808,056.19     | 316,962.76     |
| 合 计       | 247,946,730.55 | 173,751,854.19 |

### (三十) 其他应付款

#### 1. 明细情况

| 项目    | 期末数              | 期初数              |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息  | 12,327,200.82    | 82,821,761.28    |
| 应付股利  | -                | -                |
| 其他应付款 | 2,469,918,090.36 | 2,135,997,079.60 |
| 合计    | 2,482,245,291.18 | 2,218,818,840.88 |

#### 2. 应付利息

| 项 目    | 期末数           | 期初数           |
|--------|---------------|---------------|
| 资金拆借利息 | 12,327,200.82 | 82,821,761.28 |

#### 3. 其他应付款

##### (1) 明细情况

| 项目     | 期末数              | 期初数              |
|--------|------------------|------------------|
| 暂借款    | 1,459,500,000.00 | 1,175,061,210.00 |
| 押金保证金  | 441,864,048.26   | 414,358,546.58   |
| 应付暂收款  | 137,846,519.45   | 91,886,016.53    |
| 回迁安置资金 | 56,466,034.53    | 54,405,766.16    |
| 经营往来款  | 232,790,512.56   | 251,079,711.31   |
| 其他     | 141,450,975.56   | 149,205,829.02   |
| 小计     | 2,469,918,090.36 | 2,135,997,079.60 |

##### (2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

| 单位名称               | 期末数            | 其中：1 年以上       | 未偿还或结转的原因      |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| 杭州弘驿置业有限公司         | 230,207,690.53 | 230,207,690.53 | 经营往来款          |
| 杭州市城市建设前期办公室       | 114,718,863.74 | 114,718,863.74 | 尚未结算的上石苑项目代垫税款 |
| 杭州市江干区笕桥镇花园社区居民委员会 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | 暂借款            |
| 绿城房地产建设管理集团有限公司    | 50,011,600.00  | 50,011,600.00  | 押金保证金          |
| 上海谦顺停车管理有限公司       | 20,000,000.00  | 20,000,000.00  | 押金保证金          |
| 上海锦江国际旅馆投资有限公司     | 15,516,524.00  | 15,516,524.00  | 押金保证金          |
| 小计                 | 530,454,678.27 | 530,454,678.27 |                |

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

| 单位名称               | 期末数              | 款项性质或内容        |
|--------------------|------------------|----------------|
| 杭州润地亚运村开发有限公司      | 680,000,000.00   | 暂借款            |
| 杭州弘驿置业有限公司         | 230,207,690.53   | 经营往来款          |
| 杭州市城市建设前期办公室       | 114,718,863.74   | 尚未结算的上石苑项目代垫税款 |
| 杭州市江干区笕桥镇花园社区居民委员会 | 100,000,000.00   | 暂借款            |
| 绿城房地产建设管理集团有限公司    | 50,011,600.00    | 押金保证金          |
| 上海谦顺停车管理有限公司       | 20,000,000.00    | 押金保证金          |
| 招商局地产（杭州）有限公司      | 20,000,000.00    | 押金保证金          |
| 小计                 | 1,214,938,154.27 |                |

(三十一) 一年内到期的非流动负债

1. 明细情况

| 项目          | 期末数              | 期初数              |
|-------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的长期借款  | 1,813,996,666.66 | 2,460,666,666.66 |
| 一年内到期的长期应付款 | 2,800,000,000.00 | 2,082,790,000.00 |
| 一年内到期的应付债券  | 1,045,000,000.00 | 980,000,000.00   |
| 一年内到期的租赁负债  | 33,061,639.86    | 3,525,614.63     |
| 未到期利息       | 671,915,952.34   | 315,597,458.39   |
| 合计          | 6,363,974,258.86 | 5,842,579,739.68 |

2. 一年内到期的长期借款

(1) 明细情况

| 借款类别    | 期末数              | 期初数              |
|---------|------------------|------------------|
| 质押借款    | 1,031,996,666.66 | 1,363,666,666.66 |
| 保证借款    | —                | 40,000,000.00    |
| 信用借款    | 734,000,000.00   | 1,009,000,000.00 |
| 抵押+保证借款 | 48,000,000.00    | 48,000,000.00    |
| 小计      | 1,813,996,666.66 | 2,460,666,666.66 |

(2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

| 贷款单位        | 借款起始日     | 借款到期日      | 币种  | 年利率(%)  | 期末数              | 期初数              |
|-------------|-----------|------------|-----|---------|------------------|------------------|
|             |           |            |     |         | 人民币金额            | 人民币金额            |
| 国家开发银行浙江省分行 | 2017/3/21 | 2022/7/24  | 人民币 | 4.3450% | 800,000,000.00   | 775,000,000.00   |
| 中国民生银行杭州分行  | 2020/1/16 | 2022/1/16  | 人民币 | 4.5100% | 600,000,000.00   | —                |
| 国家开发银行浙江省分行 | 2018/4/3  | 2022/10/24 | 人民币 | 4.4450% | 173,330,000.00   | 560,000,000.00   |
| 中国民生银行杭州分行  | 2020/7/1  | 2022/7/1   | 人民币 | 3.9000% | 100,000,000.00   | —                |
| 国家开发银行浙江省分行 | 2018/8/24 | 2022/10/20 | 人民币 | 4.9000% | 48,000,000.00    | 48,000,000.00    |
| 小计          |           |            |     |         | 1,721,330,000.00 | 1,383,000,000.00 |

3. 一年内到期的应付债券

| 债券名称                       | 面值               | 发行日期       | 期限   | 发行金额             |
|----------------------------|------------------|------------|------|------------------|
| 城市停车场建设专项债券                | 4,900,000,000.00 | 2018/3/19  | 7 年  | 4,900,000,000.00 |
| 中金-钱投-杭州国际会议中心资产支持专项计划-钱投优 | 2,000,000,000.00 | 2020/10/23 | 18 年 | 2,000,000,000.00 |
| PR 优 ABS                   | 665,000,000.00   | 2021/12/10 | 9 年  | 665,000,000.00   |
| 小计                         | 7,565,000,000.00 |            |      | 7,565,000,000.00 |

续上表:

| 债券名称                       | 期初应付利息         | 本期应计利息         | 本期已付利息         | 期末应付利息         | 期末余额             |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 城市停车场建设专项债券                | 218,069,397.27 | 232,748,120.59 | 276,360,000.00 | 174,447,517.86 | 980,000,000.00   |
| 中金-钱投-杭州国际会议中心资产支持专项计划-钱投优 | 14,175,342.47  | 82,848,576.92  | 82,371,908.15  | 14,652,011.24  | 12,000,000.00    |
| PR 优 ABS                   | —              | 1,314,695.89   | —              | 1,314,695.89   | 53,000,000.00    |
| 小计                         | 232,234,739.74 | 316,911,393.40 | 358,731,908.15 | 190,414,224.99 | 1,045,000,000.00 |

4. 一年内到期的长期应付款

| 项目     | 期末数              | 期初数              |
|--------|------------------|------------------|
| 土储借款   | 2,800,000,000.00 | -                |
| 地方政府债券 | -                | 2,082,790,000.00 |
| 小 计    | 2,800,000,000.00 | 2,082,790,000.00 |

#### 5. 未到期利息

| 项目      | 期末数            | 期初数            |
|---------|----------------|----------------|
| 银行借款利息  | 17,796,543.02  | 14,481,348.79  |
| 应付债券利息  | 308,056,964.69 | 253,385,150.70 |
| 长期应付款利息 | 346,062,444.63 | 47,730,958.90  |
| 合 计     | 671,915,952.34 | 315,597,458.39 |

### (三十二) 其他流动负债

| 项目及内容  | 期末数          | 期初数           |
|--------|--------------|---------------|
| 预提费用   | 265,452.94   | 7,671,324.98  |
| 待转销项税额 | 7,637,584.21 | 2,535,974.08  |
| 其他     | -            | 139,640.13    |
| 合计     | 7,903,037.15 | 10,346,939.19 |

### (三十三) 长期借款

#### 1. 明细情况

| 借款类别    | 期末数              | 期初数              |
|---------|------------------|------------------|
| 质押借款    | 4,429,246,666.70 | 4,420,243,333.36 |
| 抵押借款    | 669,944,997.20   | 345,000,000.00   |
| 保证借款    | 1,130,000,000.00 | 860,000,000.00   |
| 信用借款    | 706,000,000.00   | 1,144,000,000.00 |
| 保证+抵押借款 | 2,545,000,000.00 | 648,000,000.00   |
| 合计      | 9,480,191,663.90 | 7,417,243,333.36 |

2. 期末质押借款明细情况详见本财务报表附注十（一）“重要承诺事项”之说明。
3. 期末抵押借款明细情况详见本财务报表附注十（一）“重要承诺事项”之说明。
4. 期末保证借款明细情况详见本财务报表附注十（二）“或有事项”之说明。

## 5. 信用借款

| 借款单位               | 金融机构          | 利率    | 借款日        | 约定还款日      | 贷款金额             |
|--------------------|---------------|-------|------------|------------|------------------|
| 本公司                | 中国银行杭州钱江新城支行  | 4.51% | 2020/1/16  | 2023/1/13  | 60,000,000.00    |
|                    |               | 4.51% | 2020/1/16  | 2022/6/30  | 4,000,000.00     |
|                    |               | 4.51% | 2020/1/16  | 2022/12/30 | 30,000,000.00    |
|                    | 中国农业银行杭州解放路支行 | 4.42% | 2020/4/29  | 2023/4/28  | 296,000,000.00   |
|                    |               | 3.95% | 2020/12/31 | 2023/12/31 | 50,000,000.00    |
|                    |               | 3.98% | 2021/3/26  | 2024/3/25  | 100,000,000.00   |
|                    | 中国建设银行吴山支行    | 3.98% | 2021/4/9   | 2024/4/8   | 100,000,000.00   |
|                    |               | 4.30% | 2021/1/29  | 2024/1/28  | 100,000,000.00   |
|                    |               | 4.51% | 2020/1/16  | 2022/1/16  | 600,000,000.00   |
| 杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司 | 中国民生银行杭州分行    | 3.90% | 2020/7/1   | 2022/7/1   | 100,000,000.00   |
| 小计                 |               |       |            |            | 1,440,000,000.00 |

[注]公司信用借款余额为1,440,000,000.00元,其中一年内到期余额734,000,000.00元,长期借款余额706,000,000.00元。

6. 期末保证+抵押借款明细情况详见本财务报表附注十(一)7“其他重大财务承诺事项”和本财务报表附注十(二)3“本公司合并范围内公司之间的担保情况”之说明。

## (三十四) 应付债券

### 1. 明细情况

| 项目      | 期末数               | 期初数              |
|---------|-------------------|------------------|
| 债券面值    | 11,618,000,000.00 | 8,901,000,000.00 |
| 减:利息调整  | 5,952,781.23      | 9,308,053.11     |
| 减:一年内到期 | 1,045,000,000.00  | 980,000,000.00   |
| 合计      | 10,567,047,218.77 | 7,911,691,946.89 |

### 2. 应付债券的增减变动

| 债券名称              | 面值               | 发行日期      | 债券期限 | 发行金额             | 期初余额             |
|-------------------|------------------|-----------|------|------------------|------------------|
| 城市停车场建设专项债券       | 4,900,000,000.00 | 2018/3/16 | 7年   | 4,880,566,037.74 | 4,890,863,871.87 |
| 2020年度第一期定向债务融资工具 | 1,000,000,000.00 | 2020/8/19 | 3年   | 999,905,660.38   | 999,916,699.46   |

| 债券名称                       | 面值                | 发行日期       | 债券期限 | 发行金额              | 期初余额             |
|----------------------------|-------------------|------------|------|-------------------|------------------|
| 2020年度第二期定向债务融资工具          | 1,000,000,000.00  | 2020/10/22 | 3年   | 999,905,660.38    | 999,911,375.56   |
| 2021年度第一期定向债务融资工具          | 2,000,000,000.00  | 2021/1/26  | 3年   | 1,999,811,320.75  | -                |
| 2021年度第二期定向债务融资工具          | 1,000,000,000.00  | 2021/4/13  | 3年   | 999,905,660.38    | -                |
| 中金-钱投-杭州国际会议中心资产支持专项计划-钱投优 | 2,000,000,000.00  | 2020/10/23 | 18年  | 2,000,000,000.00  | 2,000,000,000.00 |
| 中金-钱投-杭州国际会议中心资产支持专项计划-钱投次 | 1,000,000.00      | 2020/10/23 | 18年  | 1,000,000.00      | 1,000,000.00     |
| PR 优 ABS                   | 665,000,000.00    | 2021/12/10 | 9年   | 665,000,000.00    | -                |
| 杭停次                        | 35,000,000.00     | 2021/12/10 | 9年   | 35,000,000.00     | -                |
| 小计                         | 12,601,000,000.00 |            |      | 12,581,094,339.63 | 8,891,691,946.89 |

续上表:

| 债券名称                       | 本期发行             | 溢折价摊销        | 本期偿还           | 期末余额              | 按面值计提利息        |
|----------------------------|------------------|--------------|----------------|-------------------|----------------|
| 城市停车场建设专项债券                | -                | 3,393,998.10 | 980,000,000.00 | 3,914,257,869.97  | 232,748,120.59 |
| 2020年度第一期定向债务融资工具          | -                | 30,795.67    | -              | 999,947,495.13    | 36,703,561.71  |
| 2020年度第二期定向债务融资工具          | -                | 30,545.10    | -              | 999,941,920.66    | 39,599,999.99  |
| 2021年度第一期定向债务融资工具          | 1,999,811,320.75 | 56,246.63    | -              | 1,999,867,567.38  | 70,586,301.32  |
| 2021年度第二期定向债务融资工具          | 999,905,660.38   | 21,752.60    | -              | 999,927,412.98    | 26,702,465.72  |
| 中金-钱投-杭州国际会议中心资产支持专项计划-钱投优 | -                | 15,023.64    | 3,000,000.00   | 1,997,015,023.64  | 82,499,209.13  |
| 中金-钱投-杭州国际会议中心资产支持专项计划-钱投次 | -                | -            | -              | 1,000,000.00      | -              |
| PR 优 ABS                   | 665,000,000.00   | 89,929.01    | -              | 665,089,929.01    | 1,766,583.06   |
| 杭停次                        | 35,000,000.00    | -            | -              | 35,000,000.00     | -              |
| 小计                         | 3,699,716,981.13 | 3,638,290.75 | 983,000,000.00 | 11,612,047,218.77 | 490,606,241.52 |

## (三十五) 租赁负债

| 项目           | 期末数            | 期初数            |
|--------------|----------------|----------------|
| 租赁付款额        | 842,322,309.77 | 778,750,593.34 |
| 减：未确认融资费用    | 230,927,124.53 | 239,957,844.86 |
| 减：一年内到期的租赁负债 | 33,061,639.86  | 3,525,614.63   |
| 合计           | 578,333,545.38 | 535,267,133.85 |

## (三十六) 长期应付款

## 1. 明细情况

| 项目    | 期末数              | 期初数               |
|-------|------------------|-------------------|
| 长期应付款 | 4,730,283,738.20 | 12,582,950,287.20 |

## 2. 长期应付款

| 项目       | 期末数              | 期初数               |
|----------|------------------|-------------------|
| 地方政府债券   | —                | 4,883,702,700.00  |
| 土储借款     | 2,376,215,333.34 | 5,325,529,425.42  |
| 土地储备专项债券 | 2,200,000,000.00 | 2,200,000,000.00  |
| 安置预提费用   | 147,022,295.14   | 173,718,161.78    |
| 单位维修基金   | 2,240,982.15     | —                 |
| 单位住房资金   | 4,805,127.57     | —                 |
| 小计       | 4,730,283,738.20 | 12,582,950,287.20 |

## (三十七) 预计负债

| 项目   | 期末数           | 期初数 | 形成原因              |
|------|---------------|-----|-------------------|
| 未决诉讼 | 50,127,922.35 | —   | 详见本附注十、(二)或有事项之说明 |
| 违约金  | 210,700.00    | —   | —                 |
| 合计   | 50,338,622.35 | —   | —                 |

### (三十八) 递延收益

#### 1. 明细情况

| 项目       | 期初数           | 本期增加           | 本期减少           | 期末数           |
|----------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 政府补助     | 4,335,200.00  | 39,505,041.32  | 25,379,037.23  | 18,461,204.09 |
| 置换物业租赁收益 | 69,064,375.08 | 79,662,717.39  | 148,727,092.47 | -             |
| 合计       | 73,399,575.08 | 119,167,758.71 | 174,106,129.70 | 18,461,204.09 |

#### 2. 涉及政府补助的项目

| 项目               | 期初数          | 本期新增补助金额      | 本期分摊 |               | 期末数           | 与资产相关/与收益相关 |
|------------------|--------------|---------------|------|---------------|---------------|-------------|
|                  |              |               | 转入项目 | 金额            |               |             |
| 社会停车场(库)投资建设资金补助 | 4,125,200.00 | -             | -    | -             | 4,125,200.00  | 与资产相关       |
| 杭州书房建设专项经费       | 210,000.00   | -             | 其他收益 | 60,000.00     | 150,000.00    | 与资产相关       |
| 公寓运营专项补助         | -            | 39,505,041.32 | 其他收益 | 25,319,037.23 | 14,186,004.09 | 与资产相关       |
| 小计               | 4,335,200.00 | 39,505,041.32 |      | 25,379,037.23 | 18,461,204.09 |             |

[注]涉及政府补助的项目的具体情况及分摊方法详见附注五(六十四)“政府补助”之说明。

### (三十九) 其他非流动负债

| 项目        | 期末数           | 期初数 |
|-----------|---------------|-----|
| 稻香园项目结余利润 | 61,190,161.95 | -   |

### (四十) 实收资本

| 投资人                | 期初数              | 期初出资比例(%) | 本期增加 | 本期减少 | 期末数              | 期末出资比例(%) |
|--------------------|------------------|-----------|------|------|------------------|-----------|
| 杭州市人民政府国有资产监督管理委员会 | 1,800,000,000.00 | 90.00     | -    | -    | 1,800,000,000.00 | 90.00     |
| 浙江省财务开发有限责任公司      | 200,000,000.00   | 10.00     | -    | -    | 200,000,000.00   | 10.00     |
| 合计                 | 2,000,000,000.00 | 100.00    | -    | -    | 2,000,000,000.00 | 100.00    |

### (四十一) 资本公积

#### 1. 明细情况

| 项目     | 期初数               | 本期增加             | 本期减少             | 期末数               |
|--------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 其他资本公积 | 11,899,608,686.77 | 7,325,473,866.86 | 2,893,442,735.24 | 16,331,639,818.39 |

| 项目                            | 期初数               | 本期增加             | 本期减少             | 期末数              |
|-------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 其中：被投资单位除净损益、其他综合收益外所有者权益其他变动 | 1,027,125.00      | -                | -                | 1,027,125.00     |
| 资产划转                          | 11,133,581,561.77 | 1,171,871,166.86 | 2,893,442,735.24 | 9,412,009,993.39 |
| 拨款转入                          | 765,000,000.00    | 6,153,602,700.00 | -                | 6,918,602,700.00 |

## 2. 资本公积增减变动原因及依据说明

(1) 根据杭州市财政局《关于市机关事务管理局无偿划转 73 处房产至市钱投集团的批复》(杭财资(2021)19 号)、杭州市财政局《关于市机关事务管理局无偿划转房产至市钱投集团的批复》(杭财资(2021)9 号)，杭州市机关事务管理局将所有的 87 处房产无偿划转至杭州市钱江新城投资集团有限公司，公司按上述划转房产评估值增加资本公积 847,440,201.28 元。同时，公司将该批划入房产截至划入日累计产生的经营收益 163,518,757.85 元同时转增资本公积。

(2) 无偿划拨方式增加子公司，增加资本公积 157,778,802.58 元，详见本附注六、(二)其他原因引起的合并范围的变动之说明。

(3) 根据杭州市人民政府《公文处理简复单》(府办简复第 B20211387 号)，公司于 2021 年 5 月进行了不动产权登记，办妥杭州市江陵路 603 号房产不动产权登记证书(浙(2021)杭州市不动产权第 0141011 号)，该房产作为改制资产进入本公司，按评估金额增加资本公积 3,133,405.15 元。

(4) 根据杭州市国资委下发的《关于同意无偿划转有关房产的批复》(杭国资产(2021)30 号)，公司将位于杭州市上城区富春路的 5 处房产无偿划出，共计建筑面积 454,937.4 平方米。相关房产已于 2021 年 12 月 22 日办妥权属变更手续，公司减少资本公积 2,893,442,735.24 元。

(5) 杭州市国资委拨付资本金 474,900,000.00 元，增加资本公积 474,900,000.00 元。

(6) 根据杭州市财政局、杭州市国资委、杭州市规划和自然资源局于 2021 年 7 月 21 日下发的《关于印发市钱投集团市场化转型具体措施的通知》(杭财宗(2021)10 号)文件精神，公司将从杭州市财政局获得的借款转增资本公积 5,678,702,700.00 元。

## (四十二) 其他综合收益

| 项目              | 期初数 | 本期变动额          |                    |                      |                |                |           | 期末数            |
|-----------------|-----|----------------|--------------------|----------------------|----------------|----------------|-----------|----------------|
|                 |     | 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 |                |
| 不能重分类进损益的其他综合收益 | -   | -46,872,256.76 | -                  | -                    | -11,718,064.19 | -35,154,192.57 | -         | -35,154,192.57 |
| 其他权益工具投资公允价值变动  | -   | -46,872,256.76 | -                  | -                    | -11,718,064.19 | -35,154,192.57 | -         | -35,154,192.57 |

## (四十三) 盈余公积

## 1. 明细情况

| 项目     | 期初数            | 本期增加         | 本期减少 | 期末数            |
|--------|----------------|--------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 346,976,785.92 | 5,986,183.10 | -    | 352,962,969.02 |

2. 根据公司法及公司章程的规定，公司按 2021 年度母公司净利润的 10%提取法定盈余公积 5,986,183.10 元。

## (四十四) 未分配利润

## 1. 明细情况

| 项目                | 本期数              | 上年数              |
|-------------------|------------------|------------------|
| 上年年末余额            | 3,448,062,240.01 | 3,241,059,826.71 |
| 加：年初未分配利润调整       | -32,105,382.03   | -                |
| 调整后本年年初余额         | 3,415,956,857.98 | 3,241,059,826.71 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 345,200,139.30   | 277,768,550.26   |
| 减：提取法定盈余公积        | 5,986,183.10     | 16,037,169.03    |
| 对所有者的分配           | 39,259,707.18    | 54,728,967.93    |
| 期末未分配利润           | 3,715,911,107.00 | 3,448,062,240.01 |

## 2. 调整期初未分配利润说明

由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润-32,105,382.03元。

## 3. 利润分配情况说明

根据杭州市财政局2021年7月21日下发的《关于上缴2020年度杭州市本级企业国有资本收益的通知》,市钱投集团应上缴2020年度国有资本收益35,333,736.46元,应缴省财务开发公司的划转社保基金企业收益3,925,970.72元,合计应上缴国有资本收益39,259,707.18元。本公司已于2021年8月17日足额上缴至市财政。

## (四十五) 营业收入/营业成本

### 1. 明细情况

| 项目   | 本期数              |                  | 上年数              |                |
|------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本             |
| 主营业务 | 1,732,163,069.35 | 1,022,525,492.56 | 1,355,731,366.62 | 668,307,862.35 |
| 其他业务 | 274,792,495.04   | 14,437,708.99    | 63,606,705.78    | 5,778,719.72   |
| 合计   | 2,006,955,554.39 | 1,036,963,201.55 | 1,419,338,072.40 | 674,086,582.07 |

### 2. 主营业务收入/主营业务成本情况(按业务类别分类)

| 业务类别       | 本期数            |                | 上年数            |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 收入             | 成本             | 收入             | 成本             |
| 土地一级开发建设业务 | 385,386,792.39 | -              | 406,216,981.11 | -              |
| 资产租赁业务     | 262,069,560.92 | 157,758,861.92 | 205,308,148.19 | 149,429,595.24 |
| 代建管理业务     | 34,191,151.75  | -              | 41,127,552.78  | -              |
| 停车场库运营业务   | 101,064,162.06 | 68,492,045.78  | 84,993,867.64  | 49,881,488.63  |
| 物业管理业务     | 111,478,415.97 | 106,641,307.94 | 92,069,959.42  | 89,310,311.46  |
| 广告策划业务     | 18,640,614.05  | 16,828,445.84  | 13,661,532.88  | 11,507,832.72  |
| 酒店业务       | 218,032,745.61 | 188,495,765.65 | 183,319,648.70 | 114,405,211.29 |
| 园林绿化工程     | 135,627,414.41 | 125,225,371.52 | 156,037,080.13 | 143,409,186.85 |
| 会展业务       | 15,236,223.04  | 15,812,925.13  | 16,744,287.27  | 16,367,044.16  |
| 勘察测绘业务     | 374,071,263.63 | 295,671,698.04 | 97,516,810.98  | 66,804,385.36  |
| 信息技术业务     | 36,930,414.61  | 30,893,546.78  | 34,691,875.48  | 21,457,179.41  |

| 业务类别 | 本期数              |                  | 上年数              |                |
|------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本             |
| 其他   | 39,434,300.91    | 16,705,523.96    | 24,043,622.04    | 5,735,627.23   |
| 小计   | 1,732,163,059.35 | 1,022,525,492.56 | 1,355,731,366.62 | 668,307,862.35 |

### 3. 公司前五名客户的营业收入情况

| 项 目             | 本期数            | 上年数            |
|-----------------|----------------|----------------|
| 向前 5 名客户销售的收入总额 | 196,706,721.82 | 145,657,468.53 |
| 占当年营业收入比例(%)    | 9.80           | 10.26          |

### (四十六) 税金及附加

| 项目      | 本期数           | 上年数           |
|---------|---------------|---------------|
| 房产税     | 44,030,588.50 | 20,360,523.17 |
| 印花税     | 9,526,891.21  | 4,083,497.01  |
| 城市维护建设税 | 14,940,670.97 | 5,144,366.90  |
| 教育费附加   | 6,402,077.23  | 2,170,237.22  |
| 地方教育附加  | 4,268,052.16  | 1,446,824.78  |
| 土地使用税   | 2,898,540.21  | 3,689,690.56  |
| 车船使用税   | 15,938.12     | 1,290.32      |
| 土地增值税   | 588,231.67    | -             |
| 文化事业建设费 | -             | 0.01          |
| 合计      | 82,670,990.07 | 36,896,429.97 |

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

### (四十七) 销售费用

| 项目    | 本期数          | 上年数           |
|-------|--------------|---------------|
| 职工薪酬  | 8,643,761.63 | 37,771,780.44 |
| 劳务费   | 4,261,223.41 | 5,671,729.87  |
| 广告宣传费 | 3,037,916.78 | 344,989.56    |
| 办公费   | 1,002,186.46 | 1,886,340.29  |
| 物料消耗  | 1,242,435.35 | 4,724,526.06  |

| 项目    | 本期数           | 上年数           |
|-------|---------------|---------------|
| 系统服务费 | 1,613,336.25  | 905,787.24    |
| 促销费   | 3,537,335.22  | 1,571,574.39  |
| 其他    | 1,722,350.25  | 5,246,755.26  |
| 合计    | 25,060,545.35 | 58,123,483.11 |

[注]自2021年1月1日起,公司执行新收入准则,将酒店服务业务中与收入相关的支出从销售费用调整至营业成本。

#### (四十八) 管理费用

| 项目     | 本期数            | 上年数            |
|--------|----------------|----------------|
| 职工薪酬   | 301,071,281.33 | 230,852,669.36 |
| 办公费    | 46,614,572.51  | 46,244,692.62  |
| 装修费    | 34,850,742.63  | -              |
| 折旧与摊销  | 17,706,910.93  | 13,770,950.99  |
| 中介机构费用 | 11,372,447.89  | 7,779,541.41   |
| 酒店管理费  | 8,002,236.15   | 7,664,893.14   |
| 修理费    | 240,881.29     | 7,618,792.05   |
| 设计费    | 610,945.02     | 1,651,687.99   |
| 其他     | 20,507,603.87  | 15,670,769.83  |
| 合计     | 440,977,621.62 | 331,253,997.39 |

#### (四十九) 研发费用

| 项目     | 本期数           | 上年数          |
|--------|---------------|--------------|
| 职工薪酬   | 19,777,100.05 | 5,425,202.51 |
| 直接材料   | 214,803.18    | -            |
| 委托开发费用 | 2,875,060.27  | 2,830,188.67 |
| 折旧与摊销  | 949,160.18    | 142,296.77   |
| 其他     | 162,872.55    | 302,861.11   |
| 合计     | 23,978,996.23 | 8,700,549.06 |

## (五十) 财务费用

| 项目          | 本期数              | 上年数              |
|-------------|------------------|------------------|
| 利息费用        | 1,619,687,847.21 | 1,445,115,661.12 |
| 其中：租赁负债利息费用 | 26,465,533.00    | -                |
| 减：利息资本化     | 1,335,279,334.85 | 1,337,421,911.31 |
| 减：利息收入      | 52,843,920.44    | 47,710,818.09    |
| 汇兑损失        | -                | 5,644.44         |
| 减：汇兑收益      | 5,276.15         | 15,919.29        |
| 融资费用        | 3,699,609.99     | -                |
| 减：未实现融资收益分摊 | 1,604,191.95     | -                |
| 手续费支出       | 1,396,058.13     | 1,345,418.90     |
| 其他          | -                | 13,035.85        |
| 合计          | 235,050,791.94   | 61,331,111.62    |

## (五十一) 其他收益

| 项目          | 本期数           | 上年数           | 与资产相关/与收益相关 |
|-------------|---------------|---------------|-------------|
| 政府补助        | 20,616,865.06 | 6,630,303.71  | 与收益相关       |
| 增值税进项税额加计抵减 | 6,045,504.18  | 3,916,915.88  | 与收益相关       |
| 即征即退增值税     | -             | 3,346.06      | 与收益相关       |
| 代扣个税手续费返还   | 99,643.82     | 164,578.86    | 与收益相关       |
| 其他税费返还      | 116,902.05    | 94,803.02     | 与收益相关       |
| 合计          | 26,878,915.11 | 10,809,947.53 |             |

[注1]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(六十四)“政府补助”之说明。

## (五十二) 投资收益

## 1. 明细情况

| 项目             | 本期数            | 上年数            |
|----------------|----------------|----------------|
| 处置子公司产生的投资收益   | 123,673,078.14 | -              |
| 其他投资收益         | 121,563,066.72 | 135,284,657.41 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 54,889,798.11  | -14,031,099.25 |

| 项目                            | 本期数            | 上年数            |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 处置交易性金融资产产生的收益                | 2,361,399.49   |                |
| 交易性金融资产持有期间产生的收益              | 7,125,443.66   | 8,296,087.68   |
| 处置其他权益工具投资产生的投资收益             | 5,927,143.38   | -              |
| 其他权益工具投资（可供出售金融资产）持有期间取得的投资收益 | 57,989,601.94  | 26,885,664.19  |
| 合 计                           | 373,529,531.44 | 156,435,310.03 |

## 2. 按权益法核算的长期股权投资收益重要项目

| 被投资单位名称         | 本期数            | 上年数            |
|-----------------|----------------|----------------|
| 杭州下宁路加油站有限公司    | 432,199.16     | 1,778,657.72   |
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司   | -2,749,899.21  | -1,786,122.07  |
| 杭州润地亚运村开发有限公司   | 70,941,253.01  | -5,992,633.07  |
| 杭州绿城亚运村开发有限公司   | -10,685,850.50 | -4,457,530.89  |
| 杭州万科亚运村开发有限公司   | -2,393,037.43  | -2,838,235.16  |
| 桐庐智慧停车产业有限公司    | 462,646.51     | 58,689.80      |
| 杭州白石会展中心有限公司    | -1,237,660.04  | -793,925.58    |
| 杭州西湖新基建数字技术有限公司 | 121,651.05     | -              |
| 杭州钱唐瑞鹤企业管理有限公司  | -1,504.44      |                |
| 小 计             | 54,889,798.11  | -14,031,099.25 |

## 3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## (五十三) 公允价值变动收益

| 项目      | 本期数           | 上年数           |
|---------|---------------|---------------|
| 交易性金融资产 | 44,318,559.50 | 13,422,584.45 |

## (五十四) 信用减值损失

| 项目        | 本期数            | 上年数 |
|-----------|----------------|-----|
| 应收账款坏账损失  | -11,069,285.74 | -   |
| 其他应收款坏账损失 | -8,655,681.53  | -   |
| 应收票据坏账损失  | -946,386.16    | -   |
| 合计        | -20,671,353.43 | -   |

## (五十五) 资产减值损失

| 项 目         | 本期数            | 上年数           |
|-------------|----------------|---------------|
| 合同资产减值损失    | -228,517.28    | -             |
| 存货跌价损失      | -7,964.60      | -             |
| 其他非流动资产减值损失 | -13,544,567.58 | -             |
| 坏账损失        | -              | -3,620,261.17 |
| 合计          | -13,781,049.46 | -3,620,261.17 |

## (五十六) 资产处置收益

| 项目                                                        | 本期数     | 上年数          |
|-----------------------------------------------------------|---------|--------------|
| 处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的收益 | -       | 4,215,972.01 |
| 处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益                                    | -803.20 | 118,678.88   |
| 其中：固定资产                                                   | -803.20 | 118,678.88   |
| 使用权资产                                                     | -       | -            |
| 合计                                                        | -803.20 | 4,334,650.89 |

## (五十七) 营业外收入

| 项目          | 本期数          | 上年数          |
|-------------|--------------|--------------|
| 罚没及违约金收入    | 3,525,829.13 | 2,996,051.17 |
| 赔偿金         | 807,198.00   | 3,330,647.26 |
| 无法支付的应付款    | 52,781.51    | 482,980.38   |
| 政府补助        | 36,500.00    | 2,112,796.74 |
| 非流动资产毁损报废利得 | 6,276.61     | 63,616.76    |
| 接受捐赠        | -            | 40,017.56    |
| 其他          | 58,487.02    | 53,902.71    |
| 合计          | 4,487,072.27 | 9,080,012.58 |

[注]本期计入营业外收入的政府补助情况详见附注五(六十四)“政府补助”之说明。

## (五十八) 营业外支出

| 项目        | 本期数           | 上年数          |
|-----------|---------------|--------------|
| 对外捐赠      | 3,810,000.00  | 4,630,500.00 |
| 资产报废、毁损损失 | 703,681.04    | 482,351.61   |
| 罚款支出      | 8,748.50      | 90,115.84    |
| 赔偿金、违约金   | 35,946,464.75 | 1,275,269.71 |
| 税收滞纳金     | 3,543.83      | 36,575.64    |
| 盘亏损失      | 4,074.68      | -            |
| 其他        | 9,328.81      | 104,540.63   |
| 合计        | 40,485,841.61 | 6,619,353.43 |

## (五十九) 所得税费用

| 项目      | 本期数            | 上年数            |
|---------|----------------|----------------|
| 本期所得税费用 | 189,628,785.54 | 153,785,568.94 |
| 递延所得税费用 | -48,854,746.30 | -3,789,436.42  |
| 合计      | 140,774,039.24 | 149,996,132.52 |

## (六十) 其他综合收益

其他综合收益情况详见本附注五(四十二)“其他综合收益”之说明。

## (六十一) 合并现金流量表主要项目注释

## 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目                | 本期数              | 上年数              |
|-------------------|------------------|------------------|
| 收到土地区域开发建设款       | 4,977,262,409.00 | 7,654,964,989.00 |
| 收到代建款             | 50,744,036.54    | 193,878,217.32   |
| 收到押金保证金           | 175,764,686.26   | 290,069,562.60   |
| 收到银行活期利息          | 56,823,493.85    | 59,422,825.32    |
| 收到政府补助            | 21,670,188.70    | 6,001,504.97     |
| 收到回迁安置资金          | 35,800,038.56    | 394,311,156.53   |
| 收滨江区政府望江路隧道建设专项资金 | 130,000,000.00   | -                |

| 项目          | 本期数              | 上年数              |
|-------------|------------------|------------------|
| 收沿江大道管廊补助资金 | 6,750,000.00     | -                |
| 收市一医院房产补偿款  | 60,225,405.00    | -                |
| 其他          | 45,810,794.48    | 154,801,773.87   |
| 合计          | 5,560,851,052.39 | 8,753,450,029.61 |

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目             | 本期数              | 上年数              |
|----------------|------------------|------------------|
| 支付土地区域开发建设款    | 7,156,784,046.72 | 6,608,550,663.86 |
| 支付沪杭甬高速公路改造工程款 | 441,919,971.00   | -                |
| 支付押金保证金        | 211,318,670.84   | 184,279,423.78   |
| 付现费用           | 101,350,564.06   | 117,995,358.15   |
| 捐赠支出           | 3,600,000.00     | 4,575,500.00     |
| 支付法院冻结款        | 11,594,012.15    | -                |
| 退还市一医院房产补偿款    | 60,225,405.00    | -                |
| 代收代付款          | 43,857,766.94    | -                |
| 其他             | 59,238,052.20    | 15,692,171.24    |
| 合计             | 8,089,888,488.91 | 6,931,093,117.03 |

## 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

| 项目                           | 本期数              | 上年数            |
|------------------------------|------------------|----------------|
| 合并范围增加收到的现金                  | 125,667,284.03   | 142,997,399.74 |
| 收回资金拆借款本金及利息-杭州新汇东置业有限公司     | 50,474,466.66    | -              |
| 收回资金拆借款本金-杭州润地亚运村开发有限公司      | 843,734,902.67   | -              |
| 收回资金拆借款本金-杭州万科亚运村开发有限公司      | 699,276,535.00   | -              |
| 收到资金拆借款利息-杭州汇石投资管理合伙企业(有限合伙) | 462,030,763.69   | -              |
| 收回杭州钱新华威建材有限公司暂借款            |                  | 19,000,000.00  |
| 收回杭州白石会展中心有限公司借款本金及利息        |                  | 490,009,398.20 |
| 收回杭州经源投资管理合伙企业(有限合伙)借款利息     |                  | 23,734,374.99  |
| 收回杭州绿城亚运村开发有限公司归还的往来借款本金     | 2,247,306,452.14 | 160,000,000.00 |
| 杭州邻嘉健康医疗管理有限公司借款利息           |                  | 294,000.00     |

| 项目 | 本期数              | 上年数            |
|----|------------------|----------------|
| 其他 | 582,981.59       | -              |
| 合计 | 4,429,073,385.78 | 836,035,172.93 |

#### 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

| 项目                          | 本期数            | 上年数              |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| 支付杭州新汇东置业公司借款               | 13,400,000.00  | 72,000,000.00    |
| 支付杭州白石会展中心有限公司借款            | -              | 490,000,000.00   |
| 支付杭州邻嘉康复护理院有限公司借款           | 3,030,000.00   | -                |
| 支付杭州润地亚运村开发有限公司往来借款本金       | 102,000,000.00 | 730,320,000.00   |
| 支付杭州绿城亚运村开发有限公司往来借款本金       | 42,000,000.00  | 2,292,140,000.00 |
| 支付杭州万科亚运村开发有限公司往来借款本金       | 44,206,535.00  | 655,070,000.00   |
| 支付杭州汇石投资管理合伙企业(有限合伙)借款本金    | -              | 450,000,000.00   |
| 支付资金拆借款本金-杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司 | 668,000,000.00 | -                |
| 支付汽车融资租赁费用                  | 76,352,906.31  | -                |
| 合计                          | 948,989,441.31 | 4,689,530,000.00 |

#### 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

| 项目                      | 本期数              | 上年数              |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 收杭州润地亚运村开发有限公司借款本金      | 1,190,000,000.00 | -                |
| 收杭州绿城亚运村开发有限公司借款本金      | 170,000,000.00   | -                |
| 收到地方政府债券借款本金            | 400,000,000.00   | -                |
| 收到杭州弘驿置业有限公司往来款         | -                | 22,500,000.00    |
| 收到杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司借款本金 | 95,999,550.00    | 1,075,061,210.00 |
| 收到勘测设计研究院借款(合并前)        | -                | 80,000,000.00    |
| 收到员工支付虚拟股资金             | -                | 286,578.00       |
| 合计                      | 1,855,999,550.00 | 1,177,847,788.00 |

#### 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

| 项目                             | 本期数              | 上年数        |
|--------------------------------|------------------|------------|
| 归还关联方资金拆借款-杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 1,171,060,760.00 | -          |
| 支付债券融资费用                       | 1,378,176,167.25 | 215,818.00 |

| 项目                  | 本期数              | 上年数           |
|---------------------|------------------|---------------|
| 归还地方政府债券            | 309,790,000.00   | -             |
| 归还杭州弘驿置业有限公司借款      | -                | 10,500,000.00 |
| 支付租赁费用              | 24,381,557.05    |               |
| 返还诸暨润耀投资款           | -                | 30,000,000.00 |
| 返还浙江浙商证券资产管理有限公司资金款 | -                | 1,000,000.00  |
| 合计                  | 2,883,408,484.30 | 41,715,818.00 |

## (六十二) 现金流量表补充资料

### 1. 现金流量表补充资料

| 项目                               | 本期数               | 上年数             |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量:             |                   | -               |
| 净利润                              | 395,754,399.01    | 282,792,677.54  |
| 加: 资产减值准备                        | 13,781,049.46     | 3,620,261.17    |
| 信用减值损失                           | 20,671,353.43     | -               |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 193,997,867.17    | 152,998,509.04  |
| 使用权资产折旧                          | 50,094,353.48     | -               |
| 无形资产摊销                           | 7,321,802.32      | 6,163,134.56    |
| 长期待摊费用摊销                         | 20,519,865.43     | 62,799,955.56   |
| 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) | 803.20            | -4,334,650.89   |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)              | 697,404.43        | 482,351.61      |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列)              | -44,318,559.50    | -13,422,584.45  |
| 财务费用(收益以“-”号填列)                  | 284,408,512.36    | 286,463,195.99  |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                  | -373,529,531.44   | -156,435,310.03 |
| 净敞口套期损失(收益以“-”号填列)               |                   | -               |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)             | -8,036,630.59     | -14,693,142.87  |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)             | 24,365,414.00     | 26,519,260.28   |
| 存货的减少(增加以“-”号填列)                 | 152,475,842.85    | -447,686,013.89 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)            | -2,572,200,949.35 | -231,096,393.40 |

| 项目                                                                   | 本期数               | 上年数              |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| 经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)                                                | -1,587,078,120.03 | 330,341,465.48   |
| 处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的损失(收益以“—”号填列) |                   | -                |
| 其他                                                                   |                   | -                |
| 经营活动产生的现金流量净额                                                        | -3,421,075,123.77 | 284,512,715.70   |
| (2)不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:                                                |                   | -                |
| 债务转为资本                                                               | 5,678,702,700.00  | -                |
| 一年内到期的可转换公司债券                                                        |                   | -                |
| 租赁形成的使用权资产                                                           | 82,967,846.71     | -                |
| (3)现金及现金等价物净变动情况:                                                    |                   | -                |
| 现金的期末余额                                                              | 2,290,207,388.73  | 3,034,691,356.08 |
| 减:现金的期初余额                                                            | 3,034,691,356.08  | 2,169,684,776.84 |
| 加:现金等价物的期末余额                                                         |                   | -                |
| 减:现金等价物的期初余额                                                         |                   | -                |
| 现金及现金等价物净增加额                                                         | -744,483,967.35   | 865,006,579.24   |

## 2. 本期支付的取得子公司的现金净额

| 项目                      | 金额             |
|-------------------------|----------------|
| 本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 | -              |
| 其中:杭州市城市基础设施开发总公司       | -              |
| 减:购买日子公司持有的现金及现金等价物     | 11,383,778.94  |
| 其中:杭州市城市基础设施开发总公司       | 11,383,778.94  |
| 取得子公司支付的现金净额            | -11,383,778.94 |

## 3. 本期收到的处置子公司的现金净额

| 项目                     | 金额             |
|------------------------|----------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物  | 763,244,365.27 |
| 其中:杭州钱唐商业发展有限公司        | 763,244,365.27 |
| 减:丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物 | 2,390,905.30   |
| 其中:杭州钱唐商业发展有限公司        | 2,390,905.30   |
| 处置子公司收到的现金净额           | 760,853,459.97 |

#### 4. 现金和现金等价物

| 项目                          | 期末数              | 期初数              |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| (1) 现金                      | 2,290,207,388.73 | 3,034,691,356.08 |
| 其中：库存现金                     | 180,288.14       | 24,908.44        |
| 可随时用于支付的银行存款                | 2,275,303,299.82 | 3,024,700,527.31 |
| 可随时用于支付的其他货币资金              | 14,723,800.77    | 9,965,920.33     |
| (2) 现金等价物                   |                  | -                |
| 其中：三个月内到期的债券投资              |                  | -                |
| (3) 期末现金及现金等价物余额            | 2,290,207,388.73 | 3,034,691,356.08 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 |                  | -                |

[注]现金流量表补充资料的说明：

2021 年度现金流量表中现金期末数为 2,290,207,388.73 元，2021 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 2,303,869,835.71 元，差额 13,662,446.98 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的财政奖补管控资金 5,486,000.00 元，保函保证 6,235,424.83 元，旅游服务质量保证金 250,000.00 元，住房基金及维修金 1,356,462.99 元及未到期利息 334,559.16 元。

2021 年度现金流量表中现金期初数为 3,034,691,356.08 元，2021 年 1 月 1 日资产负债表中货币资金期末数 3,043,942,576.13 元，差额 9,251,220.05 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的保函保证金 5,756,053.00 元，旅游服务质量保证金 250,000.00 元，住房基金及维修金 685,427.02 元，未到期应收利息 2,559,740.03 元。

#### (六十三) 外币货币性项目

| 项目    | 期末外币余额 | 折算汇率   | 期末折算人民币余额 |
|-------|--------|--------|-----------|
| 货币资金  |        |        | 0.13      |
| 其中：美元 | 0.02   | 6.3757 | 0.13      |

#### (六十四) 政府补助

##### 1. 明细情况

| 补助项目                          | 初始确认年度  | 初始确认金额        | 列报项目  | 计入当期损益 |              |
|-------------------------------|---------|---------------|-------|--------|--------------|
|                               |         |               |       | 损益项目   | 金额           |
| 2019 年度江干区产业政策兑现奖励            | 2021 年度 | 3,003,900.00  | 其他收益  | 其他收益   | 3,003,900.00 |
| 2020 年度创业创新先进企业奖励款            | 2021 年度 | 150,000.00    | 其他收益  | 其他收益   | 150,000.00   |
| e 付宝待划转款项补贴                   | 2021 年度 | 50,000.00     | 其他收益  | 其他收益   | 50,000.00    |
| 财政扶持政策资金补贴                    | 2021 年度 | 1,030,000.00  | 其他收益  | 其他收益   | 1,030,000.00 |
| 残疾人就业创业补贴                     | 2021 年度 | 18,090.00     | 其他收益  | 其他收益   | 18,090.00    |
| 大学生就业见习训练补贴                   | 2021 年度 | 316,705.93    | 其他收益  | 其他收益   | 316,705.93   |
| 电费补贴                          | 2021 年度 | 55,268.00     | 其他收益  | 其他收益   | 55,268.00    |
| 拱墅区科技局“雏鹰计划”企业市级补助            | 2021 年度 | 100,000.00    | 其他收益  | 其他收益   | 100,000.00   |
| 国家高新技术企业认定补贴                  | 2021 年度 | 600,000.00    | 其他收益  | 其他收益   | 600,000.00   |
| 海绵城市建设示范工作中央财政补助资金            | 2021 年度 | 3,010,000.00  | 其他收益  | 其他收益   | 3,010,000.00 |
| 杭州市就业管理服务中心稳岗稳就补贴             | 2021 年度 | 368,954.77    | 其他收益  | 其他收益   | 368,954.77   |
| 杭州市职业能力建设指导服务中心促进就业专项资金专户困难补贴 | 2021 年度 | 63,000.00     | 其他收益  | 其他收益   | 63,000.00    |
| 杭州书房建设专项经费                    | 2019 年度 | 300,000.00    | 递延收益  | 其他收益   | 60,000.00    |
| 会议服务示范机构评定补助                  | 2021 年度 | 60,000.00     | 其他收益  | 其他收益   | 60,000.00    |
| 江干 2020 优秀企业奖励                | 2021 年度 | 400,000.00    | 其他收益  | 其他收益   | 400,000.00   |
| 就业管理服务中心疫情期间补助                | 2021 年度 | 20,000.00     | 营业外收入 | 营业外收入  | 20,000.00    |
| 上城区产业政策兑现奖励                   | 2021 年度 | 2,600,000.00  | 其他收益  | 其他收益   | 2,600,000.00 |
| 上城区综合行政执法局电费补贴                | 2021 年度 | 3,306.00      | 其他收益  | 其他收益   | 3,306.00     |
| 四季青街道 2020 年度“稳增长”先进企业表彰奖励    | 2021 年度 | 1,000,000.00  | 其他收益  | 其他收益   | 1,000,000.00 |
| 下城区财政局 2020 年度企业政策扶持资金        | 2021 年度 | 1,600.00      | 其他收益  | 其他收益   | 1,600.00     |
| 以工代训补贴                        | 2021 年度 | 284,100.00    | 其他收益  | 其他收益   | 284,100.00   |
| 支持住房租赁市场发展试点专项资金              | 2020 年度 | 24,267,909.50 | 递延收益  | 其他收益   | 7,426,605.41 |
|                               | 2021 年度 | 3,518,764.00  | 递延收益  |        |              |
|                               | 2021 年度 | 5,000,000.00  | 其他应付款 |        |              |

| 补助项目                           | 初始确认年度  | 初始确认金额    | 列报项目  | 计入当期损益 |               |
|--------------------------------|---------|-----------|-------|--------|---------------|
|                                |         |           |       | 损益项目   | 金额            |
| 杭州市职业能力建设指导服务中心技能提升行动资金        | 2021 年度 | 11,500.00 | 营业外收入 | 营业外收入  | 11,500.00     |
| 杭州市拱墅区人民政府天水街道办事处零余额户经济优胜单位奖励费 | 2021 年度 | 5,000.00  | 营业外收入 | 营业外收入  | 5,000.00      |
| 合计                             |         | -         |       |        | 20,638,030.11 |

(1) 本期收到政府补助 21,670,188.70 元。主要政府补助如下：

1) 根据杭州市江干区财政局下发的江财发(2020)46 号《杭州市江干区财政局关于下达 2019 年度产业扶持政策资金的通知》，截至 2021 年 12 月 31 日公司收到 2019 年度江干区产业政策兑现奖励补贴 3,003,900.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 年其他收益。

2) 根据杭州市江干区财政局下发的江财发(2020)8 号《杭州市江干区财政局关于下达 2020 年度江干区优秀企业表彰奖励资金的通知》，截至 2021 年 12 月 31 日公司收到 2020 年度“稳增长”先进企业表彰奖励 1,400,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 年其他收益。

3) 根据杭州市西湖区科学技术局、杭州市西湖区财政局下发的(杭科高(2020)179 号)《关于下达 2020 年国家重点扶持领域高新技术企业奖励计划的通知》，截至 2021 年 12 月 31 日公司收到首次高新企业认定奖励 600,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 年其他收益。

4) 根据杭州市住房保障和房产管理局下发的杭房局[2021]68 号《关于拨付 2020 年度杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金(第一批)的通知》，公司 2021 年度收到中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金补贴 2,438,614.00 元。

根据杭州市住房保障和房产管理局、杭州市财政局下发的杭房局[2021]114 号《关于组织申报 2020 年度杭州市促进住房租赁市场发展专项扶持资金的通知》，公司 2021 年度收到中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金补贴 1,080,150.00 元。

根据杭州市住房保障和房产管理局下发的杭房局[2021]29 号《关于预分配第一批 2021 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金(住房租赁市场发展)的通知》，公司 2021 年度收到中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金补贴 5,000,000.00 元。

5) 根据江省人力资源和社会保障厅、浙江省财政厅下发的浙人社发(2019)53 号《浙江省

职业技能提升行动实施方案（2019-2021 年）的通知》，2021 年公司收到杭州市促进就业专项资金 63,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 年其他收益。

6) 公司 2021 年度收到杭州市江干区人民政府彭埠街道办事处发放的“2020 年度创业创新先进企业奖励款”补贴 150,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

7) 根据杭州市江干区发展改革和经济局、杭州市江干区财政局、中共杭州市江干区委人才工作领导小组办公室、杭州市江干区文化创意产业办公室、杭州市江干区科学技术局、杭州市江干区人力资源和社会保障局、杭州市江干区住房和城乡建设局、杭州市江干区农业局、杭州市江干区商务局、杭州市江干区招商局、杭州市江干区统计局、杭州市江干区市场监督管理局下发的江发改（2017）149 号《关于加快构建国内一流现代化中心区现代产业体系的若干政策意见》，公司 2021 年度收到财政扶持政策资金补贴 1,030,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 年度其他收益。

8) 根据市人力社保局下发的杭财社（2020）94 号关于开展企业以工代训补贴工作的通知，公司 2021 年度收到以工代训补贴 284,100.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

9) 根据杭州市人力资源和社会保障局、杭州市财政局下发的杭人社发（2020）48 号《关于做好 2020 年失业保险稳岗返还工作的通知》，公司 2021 年度收到稳岗补贴 368,954.77 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 其他收益。

10) 根据中共杭州市拱墅区天水街道工作委员会和杭州市拱墅区人民政府天水街道办事处下发的天工委（2021）49 号《关于表彰天水地区楼宇经济优胜单位的决定》，公司 2021 年度收到杭州市拱墅区人民政府天水街道办事处零余额户经济优胜单位奖励费 5,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入 2021 营业外收入。

11) 根据杭州市萧山区住房和城乡建设局、杭州市萧山区财政局下发的萧住建公（2021）244 号《关于下达 2021 年萧山区海绵城市建设示范工作中央财政补助资金的通知》，公司 2021 年度收到补贴 3,010,000.00 元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入 2021 年度其他收益。

(2) 以前年度收到，至本期初尚未处理完毕的政府补助项目情况如下：

1) 根据杭州市住房保障和房产管理局下发的杭房局[2020]139号《关于拨付2019年度杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金的通知》，公司2020年度收到中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金补贴15,241,909.50元。

根据杭州市住房保障和房产管理局下发的杭房局[2020]140号《关于预分配2020年中央财政城镇保障性安居工程专项资金用于发展住房租赁市场的通知》，公司2020年度收到中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金补贴9,026,000.00元。

系与资产和收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，按公司本期实际相关支出计入2021年其他收益7,426,605.41元。

2) 根据杭文广旅游公服(2019)3号《关于下达2019年度杭州书房建设专项经费的通知》，公司2019年度收到杭州书房建设补贴300,000.00元，系与资产相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，2021年计入其他收益60,000.00元。

#### (六十五) 所有权或使用权受到限制的资产

截至2021年12月31日，公司部分固定资产、存货及投资性房地产用于借款抵押情况(单位：万元)

| 抵押人                             | 抵押标的物                                | 列报科目   | 抵押物账面原值    | 抵押物账面价值    | 担保债券/借款余额  | 债务履行期限    |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------|------------|------------|------------|-----------|
| 杭州钱运置业有限公司                      | 浙(2019)杭州市不动产权第0097074号土地使用权         | 存货     | 123,374.84 | 123,374.84 | 36,500.00  | 2026/9/23 |
| 杭州钱和置业有限公司                      | 浙(2020)杭州市不动产权第0069302号土地使用权         | 存货     | 56,172.03  | 56,172.03  | 21,700.00  | 2026/4/30 |
| 杭州钱通置业有限公司                      | 浙(2021)杭州市不动产权第0223590号              | 存货     | 72,525.64  | 72,525.64  | 8,794.50   | 2026/10/8 |
| 小计                              |                                      |        | 252,072.51 | 252,072.51 | 66,994.50  |           |
| 杭州市钱江新城资产管理有限公司                 | 杭房产证江移字第11032801号                    | 投资性房地产 | 123,805.24 | 102,446.59 | 100,000.00 | 2022/6/20 |
| 杭州市城东新城建设投资有限公司、杭州市会展旅业有限公司[注1] | 杭政储出[2017]69号地块租赁住房项目建成后的房产及土地资产[注1] | 投资性房地产 | 121,379.84 | 118,220.24 | 61,800.00  | 2043/8/23 |
| 杭州亚运村建设有                        | 浙(2021)萧山区不动产权第                      | 投资性房地产 | 125,498.02 | 124,452.20 | 197,500.00 | 2041/5/16 |

| 抵押人          | 抵押标的物                 | 列报科目 | 抵押物账面原值    | 抵押物账面价值    | 担保债券/借款余额  | 债务履行期限                |
|--------------|-----------------------|------|------------|------------|------------|-----------------------|
| 限公司          | 0066128号国有建设用地使用权[注2] |      |            |            |            |                       |
| 小计           |                       |      | 370,683.10 | 345,119.03 | 359,300.00 |                       |
| 杭州国际会议中心有限公司 | 房屋及其占有范围内的土地使用权[注3]   | 固定资产 | 106,409.85 | 76,744.22  | 199,800.00 | 2020/10/22至2038/10/28 |
|              |                       | 无形资产 | 20,704.03  | 12,792.08  |            |                       |
| 合计           |                       |      | 749,869.49 | 686,727.84 | 628,394.50 |                       |

[注1] 本公司之孙公司杭州市租赁房屋开发有限公司签订银团贷款抵押合同，该抵押合同以国家开发银行浙江省分行作为牵头行，中国工商银行股份有限公司杭州江城支行作为联合牵头行，国家开发银行浙江省分行作为担保代理行，为本公司之子公司杭州市城东新城建设投资有限公司提供国家开发银行1,070,000,000.00元的最高额抵押担保，截至2021年12月31日，本合同项下借款余额为618,000,000.00元。

[注2] 本期长期借款期末余额系银团合同，由杭州亚运村建设有限公司作为借款人，中国银行股份有限公司杭州市分行作为牵头行；中国银行杭州钱江新城支行、建设银行杭州吴山支行、工商银行杭州江城支行、农业银行萧山分行、邮政储蓄银行杭州分行作为贷款人签订的总额为30亿元人民币的银团合同，根据保证合同约定，本公司60%，杭州萧山钱江世纪城开发建设有限公司40%按照上述股权比例提供阶段性连带责任保证。自杭州亚运村建设有限公司办妥“萧政储出[2020]43号地块”亚运会媒体村项目(国有土地使用证编号:浙(2021)萧山区不动产权第0066128号)所建成房产抵押登记手续并且贷款人收到他项权证之日起，保证人在本合同项下不再发生保证义务和责任，但对于在该日之前发生保证人或/及借款人违约而引起的贷款合同项下的债务，保证人仍应承担相应的违约责任或/及保证责任。根据获取的资料，杭州亚运村建设有限公司已于2021年7月14日取得浙(2021)萧山区不动产证明第0061635号不动产登记证明，其中载明不动产权证书号浙(2021)萧山区不动产权第0066128号，以最高债权额130,046.80万元提供最高额抵押。

[注3] 本公司之孙公司杭州国际会议中心于2020年9月9日与中国国际金融股份有限公司分别签订《中金-钱投-杭州国际会议中心资产支持专项计划抵押合同》(合同编号: HZZX-DYHT)、《中金-钱投-杭州国际会议中心资产支持专项计划应收账款质押合同中》(合同编号: HZZX-ZYHT)。根据抵押合同约定，抵押标的物为杭州国际会议中心(权属证书及其他证书编号为杭房权证江字第13450109号、杭江国用(2012)第100001号、杭江国用(2012)第100002号)，对应的抵押面积或数量：建筑面积80,766.8平方米，土地使用权面积47,810平方米。

根据质押合同约定，杭州国际会议中心以其有权处分的自基准日（即专项计划设立日）起至标的债权正常到期日期间标的物业产生的全部经营收入（包括酒店房费收入、物业租金收入、停车费收入等）及产生的罚息、违约金、赔偿金等收入为债务人履行主合同项下的本息偿还义务和责任提供质押担保。同时，在当期物业运营收入低于必备金额的情况下，本公司承诺对专项计划资金不足以支付专项计划费用和优先级资产支持证券的本金及预期收益的差额部分承担补足义务。

## 六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

### （一）处置子公司

#### 1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

| 子公司名称        | 股权处置价款         | 股权处置比例 (%) | 股权处置方式 | 丧失控制权的时点   | 丧失控制权时点的确定依据 |
|--------------|----------------|------------|--------|------------|--------------|
| 杭州钱唐商业发展有限公司 | 763,244,365.27 | 100.00     | 转让     | 2021年5月31日 | [注1]         |

续上表：

| 子公司名称        | 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 丧失控制权之日剩余股权的比例 (%) | 丧失控制权之日剩余股权对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额 | 丧失控制权之日剩余股权的公允价值 |
|--------------|------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|
| 杭州钱唐商业发展有限公司 | [注2]                               | -                  | -                                 | -                |

#### 出售股权而减少子公司的情况说明

2021年5月13日，本公司之子公司杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司（以下简称“资产公司”）与嵊州融信房地产开发有限公司（以下简称“嵊州融信公司”）于杭州产权交易所签订《股权转让协议》，约定将资产公司持有的杭州钱唐商业发展有限公司（以下简称“钱唐商业公司”）100.00%股权作价82,346,401.00元转让给嵊州融信公司。同日，资产公司及本公司之子公司杭州市钱江新城建设开发有限公司（以下简称“开发公司”）分别与嵊州融信公司签订《债权转让协议》，将资产公司、开发公司对钱唐商业公司持有的债权本金634,232,800.00元及利息（按实际付款日结息）转让给嵊州融信公司。公司已于2021年5月21日收到股权款合计763,244,365.27元，其中资产公司股权转让款82,346,401.00元、资产公司及开发公司债权转让款680,897,964.27元（本金634,232,800.00元、利息46,665,164.27元）。本公司自2021年6月起，不再将其纳入合并财务报表范围。

[注1]因股权转让款于2021年5月21日全额收到，杭州钱唐商业发展有限公司于2021年

6月22日办妥了工商变更登记手续。为便于核算，根据重要性原则，确定出售日为2021年5月31日。

[注2]根据资产公司与嵊州融信公司于2021年5月13日签订的《股权转让协议》，公司将持有钱唐商业公司100.00%的股权及债权合计以763,244,365.27的价格转让给嵊州融信公司，与按所处置股权比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额636,929,862.74元之间的差额126,314,502.53元，并扣除债权利息增值税2,641,424.39元后的123,673,078.14元计入投资收益。

## (二) 其他原因引起的合并范围的变动

### 1. 国有独资或全资企业之间以无偿划拨方式增加的子公司

| 被划转方名称         | 划拨日     | 股权取得成本 | 股权划拨取得的权益比例(%) |
|----------------|---------|--------|----------------|
| 杭州市城市基础设施开发总公司 | 2021年3月 | 0.00   | 100.00         |

续上表:

| 被合并方名称         | 合并日的确定依据 | 合并日至期末被合并方的收入 | 合并日至期末被合并方的净利润 |
|----------------|----------|---------------|----------------|
| 杭州市城市基础设施开发总公司 | [注]      | 5,567,786.23  | 8,023,121.33   |

[注]根据杭州市财政局于2021年1月27日颁布的《关于对杭州市城市基础设施建设发展中心持有股权无偿划转的批复》(杭财资事发(2021)5号)，将城基中心持有的杭州市城市基础设施开发总公司100%国有股权无偿划转至杭州市钱江新城投资集团有限公司下属子公司杭州市钱江新城建设开发有限公司持有。

杭州市城市基础设施开发总公司于2021年3月24日完成工商登记变更，本公司于当月正式接管杭州市城市基础设施开发总公司，拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2021年3月31日确定为合并日，自2021年4月1日起将其纳入合并财务报表范围，并以该公司2021年3月31日经审计净资产157,778,802.58元确认为资本公积。

### 2. 以直接设立或投资等方式增加的子公司

2021年7月，本公司之子公司杭州钱江新城金融投资有限公司设立全资子公司杭州钱唐汇鑫私募基金管理有限公司。该公司于2021年7月5日完成工商设立登记，注册资本为人民币1,000万元，为杭州钱江新城金融投资有限公司出资，其拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至2021年12月31日，杭州钱唐汇鑫私募基金管理有限公司的净资产为3,738,105.78元，成立日至期末的净利润为-1,261,894.22元。

2021年8月，本公司之子公司杭州市停车产业股份有限公司与杭州临平停车有限公司共同出资设立杭州临平钱江停车管理有限公司。该公司于2021年8月17日完成工商设立登记，注

册资本为人民币 1,000 万元，其中杭州市停车产业股份有限公司出资人民币 510.00 万元，占其注册资本的 51.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2021 年 12 月 31 日，杭州临平钱江停车管理有限公司的净资产为 5,271,162.31 元，成立日至期末的净利润为 271,162.31 元。

### 3. 因其他原因减少子公司的情况

杭州市民之家后勤服务有限公司于 2021 年 12 月 21 日经杭州市上城区市场监督管理局批准，完成简易注销程序。故自该企业注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

杭州钱唐鑫泓股权投资合伙企业（有限合伙）于 2021 年 3 月合伙人会议上决议公司解散。该公司已于 2021 年 3 月 31 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

杭州钱唐聚信企业管理合伙企业（有限合伙）于 2021 年 10 月合伙人会议上决议公司解散。该公司已于 2021 年 10 月 9 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

## 七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

### （一）在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

| 序号 | 公司名称             | 级次 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质  | 持股比例(%) |        | 取得方式 |
|----|------------------|----|-------|-----|-------|---------|--------|------|
|    |                  |    |       |     |       | 直接      | 间接     |      |
| 1  | 杭州市钱江新城建设开发有限公司  | 一级 | 杭州    | 杭州  | 房地产业  | 100.00  | -      | 4    |
|    | 杭州钱运置业有限公司       | 二级 | 杭州    | 杭州  | 房地产业  | -       | 100.00 | 1    |
|    | 杭州钱和置业有限公司       | 二级 | 杭州    | 杭州  | 房地产业  | -       | 100.00 | 1    |
|    | 杭州市邻居中心管理股份有限公司  | 二级 | 杭州    | 杭州  | 商务服务业 | -       | 100.00 | 1    |
|    | 杭州邻西商业管理有限公司     | 二级 | 杭州    | 杭州  | 商务服务业 | -       | 100.00 | 1    |
|    | 杭州望停项目管理有限公司     | 二级 | 杭州    | 杭州  | 商务服务业 | -       | 100.00 | 1    |
|    | 杭州钱通置业有限公司       | 二级 | 杭州    | 杭州  | 房地产业  | -       | 100.00 | 1    |
|    | 杭州市城市基础设施开发总公司   | 二级 | 杭州    | 杭州  | 房地产业  |         | 100.00 | 4    |
|    | 杭州城基丁桥房地产开发有限公司  | 三级 | 杭州    | 杭州  | 房地产业  |         | 100.00 | 4    |
|    | 杭州市城基房地产物业管理有限公司 | 三级 | 杭州    | 杭州  | 物业管理  |         | 100.00 | 4    |

| 序号 | 公司名称                 | 级次 | 主要<br>营地 | 注册地 | 业务性质         | 持股比例(%) |        | 取得<br>方式 |
|----|----------------------|----|----------|-----|--------------|---------|--------|----------|
|    |                      |    |          |     |              | 直接      | 间接     |          |
| 2  | 杭州市城东新城建设投资有限公司      | 一级 | 杭州       | 杭州  | 工程项目投资、建设、管理 | 100.00  | -      | 4        |
|    | 杭州市租赁房屋开发有限公司        | 二级 | 杭州       | 杭州  | 房产开发与租赁      | -       | 100.00 | 1        |
|    | 杭州钱江新城市政园林建设有限公司     | 二级 | 杭州       | 杭州  | 商务服务业        | -       | 100.00 | 1        |
|    | 杭州钱欣置业有限公司           | 二级 | 杭州       | 杭州  | 房产开发与物业管理    | -       | 100.00 | 1        |
|    | 杭州钱睿置业有限公司           | 二级 | 杭州       | 杭州  | 房产开发与物业管理    | -       | 100.00 | 1        |
| 3  | 杭州会展新城股权投资有限公司       | 一级 | 杭州       | 杭州  | 股权投资         | 51.00   | -      | 1        |
|    | 杭州市会展新城开发建设有限公司      | 二级 | 杭州       | 杭州  | 工程项目投资、建设、管理 | -       | 30.60  | 1        |
|    | 杭州大会展中心建设运营有限公司      | 三级 | 杭州       | 杭州  | 房产开发与物业管理    | -       | 30.60  | 1        |
| 4  | 杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司   | 一级 | 杭州       | 杭州  | 租赁和商务服务业     | 100.00  | -      | 4        |
|    | 杭州钱江新城文化传媒有限公司       | 二级 | 杭州       | 杭州  | 广告制作         | -       | 100.00 | 4        |
|    | 杭州钱江新城物业管理有限公司       | 二级 | 杭州       | 杭州  | 物业管理         | -       | 100.00 | 4        |
|    | 杭州建易建设信息技术有限公司       | 二级 | 杭州       | 杭州  | 技术服务         | -       | 100.00 | 4        |
|    | 杭州钱城商业管理有限公司         | 二级 | 杭州       | 杭州  | 物业管理         | -       | 100.00 | 1        |
|    | 杭州钱城东韵商业管理有限公司       | 二级 | 杭州       | 杭州  | 租赁和商务服务业     | -       | 100.00 | 1        |
|    | 杭州市民中心置业有限公司         | 二级 | 杭州       | 杭州  | 房产开发与物业管理    | -       | 100.00 | 4        |
|    | 杭州市停车产业股份有限公司        | 一级 | 杭州       | 杭州  | 停车服务         | 90.00   | 10.00  | 1        |
| 5  | 杭州庆停项目管理有限公司         | 二级 | 杭州       | 杭州  | 工程项目管理       | -       | 100.00 | 1        |
|    | 杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司  | 二级 | 杭州       | 杭州  | 技术服务         | 25.00   | 36.00  | 1        |
|    | 杭州文停项目管理有限公司         | 二级 | 杭州       | 杭州  | 工程项目管理       | -       | 100.00 | 1        |
|    | 杭州余杭钱江停车管理有限公司       | 二级 | 杭州       | 杭州  | 商务服务业        | -       | 51.00  | 1        |
|    | 杭州临平钱江停车管理有限公司       | 二级 | 杭州       | 杭州  | 商务服务业        | -       | 51.00  | 1        |
|    | 杭州钱江新城金融投资有限公司       | 一级 | 杭州       | 杭州  | 金融业          | 100.00  | -      | 1        |
| 6  | 杭州汇鑫城股权投资基金有限公司      | 二级 | 杭州       | 杭州  | 金融业          | -       | 100.00 | 1        |
|    | 杭州钱投产融股权投资合伙企业(有限合伙) | 二级 | 杭州       | 杭州  | 金融业          | -       | 100.00 | 1        |
|    | 杭州钱唐汇鑫私募基金管理有限公司     | 二级 | 杭州       | 杭州  | 金融业          | -       | 100.00 | 1        |
|    | 杭州钱唐鑫佳股权投资合伙企业(有限合伙) | 三级 | 杭州       | 杭州  | 金融业          | -       | 100.00 | 1        |

| 序号 | 公司名称                 | 级次 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质     | 持股比例(%) |         | 取得方式 |
|----|----------------------|----|-------|-----|----------|---------|---------|------|
|    |                      |    |       |     |          | 直接      | 间接      |      |
|    | 杭州钱唐聚金企业管理合伙企业(有限合伙) | 三级 | 杭州    | 杭州  | 金融业      | -       | 97.5613 | 1    |
|    | 杭州钱唐汇聚企业管理合伙企业(有限合伙) | 四级 | 杭州    | 杭州  | 金融业      | -       | 100.00  | 1    |
|    | 杭州钱唐汇城企业管理合伙企业(有限合伙) | 四级 | 杭州    | 杭州  | 金融业      | -       | 100.00  | 1    |
| 7  | 杭州市会展旅业有限公司          | 一级 | 杭州    | 杭州  | 租赁和商务服务业 | 100.00  | -       | 1    |
|    | 杭州宁巢公寓运营管理有限公司       | 二级 | 杭州    | 杭州  | 租赁和商务服务业 | -       | 100.00  | 1    |
|    | 杭州钱江新城商业旅游发展有限公司     | 二级 | 杭州    | 杭州  | 服务       | -       | 100.00  | 4    |
|    | 杭州国际会议中心有限公司         | 二级 | 杭州    | 杭州  | 住宿和餐饮业   | -       | 100.00  | 4    |
|    | 杭州钱唐会展有限公司           | 二级 | 杭州    | 杭州  | 服务       | -       | 50.00   | 1    |
| 8  | 杭州市铁路投资集团有限公司        | 一级 | 杭州    | 杭州  | 服务, 实业投资 | 100.00  | -       | 4    |
| 9  | 杭州亚运村建设有限公司          | 一级 | 杭州    | 杭州  | 房地产开发    | 60.00   | -       | 1    |
| 10 | 杭州市勘测设计研究院有限公司       | 一级 | 杭州    | 杭州  | 专业技术服务业  | 100.00  | -       | 4    |

[注 1]级次：下属子公司为一级，子公司的子公司为二级，依次类推。

[注 2]取得方式：1. 设立或投资；2. 同一控制下合并；3. 非同一控制下合并；4. 划转。

## 2. 本期母公司拥有半数表决权而纳入合并财务报表范围的子公司情况

杭州钱唐会展有限公司于 2019 年 9 月成立，注册资本人民币 500.00 万元，其中：杭州市会展旅业有限公司出资人民币 250.00 万元，占注册资本的 50%；厦门文广会展有限公司出资人民币 250.00 万元，占注册资本的 50%。本公司通过子公司杭州市会展旅业有限公司持有杭州钱唐会展有限公司 50.00%的股权。

杭州市会展旅业有限公司、厦门文广会展有限公司签订一致行动人协议，在任一方拟就有关公司经营发展的重大事项向股东大会提出议案之前，或在行使股东大会等事项的表决权之前，一致行动人内部先对相关议案或表决事项进行协调；出现意见不一致时，以一致行动人杭州市会展旅业有限公司意见为准。该协议有效期自 2019 年 9 月 9 日起至 2022 年 12 月 31 日。本公司拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起纳入本公司合并财务报表范围。

## (二) 在联营企业中的权益

### 重要的联营企业

| 联营企业名称       | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质  | 持股比例(%) |    | 对联营企业投资的会计处理方法 |
|--------------|-------|-----|-------|---------|----|----------------|
|              |       |     |       | 直接      | 间接 |                |
| 杭州白石会展中心有限公司 | 杭州    | 杭州  | 商务服务业 | 49.00   | -  | 权益法            |

| 联营企业名称          | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质       | 持股比例(%) |    | 对联营企业投资的会计处理方法 |
|-----------------|-------|-----|------------|---------|----|----------------|
|                 |       |     |            | 直接      | 间接 |                |
| 杭州金融城建设发展有限公司   | 杭州    | 杭州  | 城建开发       | 45.00   | -  | 权益法            |
| 杭州下宁路加油站有限公司    | 杭州    | 杭州  | 成品油销售      | 45.00   | -  | 权益法            |
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司   | 杭州    | 杭州  | 健康管理咨询     | 49.00   | -  | 权益法            |
| 杭州润地亚运村开发有限公司   | 杭州    | 杭州  | 房地产开发      | 34.00   | -  | 权益法            |
| 杭州绿城亚运村开发有限公司   | 杭州    | 杭州  | 房地产开发      | 20.00   | -  | 权益法            |
| 杭州万科亚运村开发有限公司   | 杭州    | 杭州  | 房地产开发      | 20.00   | -  | 权益法            |
| 桐庐智慧停车产业有限公司    | 杭州    | 杭州  | 商务服务业      | 40.00   | -  | 权益法            |
| 杭州西湖新基建数字技术有限公司 | 杭州    | 杭州  | 软件和信息技术服务业 | 15.00   | -  | 权益法            |
| 杭州钱唐瑞鹤企业管理有限公司  | 杭州    | 杭州  | 商务服务业      | 49.00   | -  | 权益法            |

## 八、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

### (一) 关联方关系

#### 1. 本公司的母公司情况

| 母公司/实际控制人          | 业务性质                          | 注册地 | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) |
|--------------------|-------------------------------|-----|------|-----------------|------------------|
| 杭州市人民政府国有资产监督管理委员会 | 代表国家履行国有资产出资人职责的市政府工作部门（特设机构） | 杭州  | -    | 90.00           | 90.00            |

2. 本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

3. 本公司重要的合营和联营企业详见本附注七(二)“在联营企业中的权益”。

#### 4. 本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称            | 与本公司的关系   |
|--------------------|-----------|
| 杭州艮山东路过江隧道管理有限责任公司 | 参股公司      |
| 杭州钱新华威建材有限公司       | 参股公司      |
| 杭州弘驿置业有限公司         | 参股公司      |
| 杭州新汇东置业有限公司        | 参股公司      |
| 杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司  | 本公司子公司之股东 |

## (二) 关联方交易情况

### 1. 购销商品、接受和提供劳务情况

#### (1) 采购商品/接受劳务情况表

| 关联方名称        | 关联交易内容 | 定价政策 | 本期数          | 上年数          |
|--------------|--------|------|--------------|--------------|
| 杭州钱新华威建材有限公司 | 园林绿化工程 | 协议价  | 1,676,670.91 | 1,445,915.29 |

#### (2) 出售商品/提供劳务情况表

| 关联方名称              | 关联交易内容 | 定价政策 | 本期数           | 上年数           |
|--------------------|--------|------|---------------|---------------|
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司      | 物管管理费  | 协议价  | 330,252.14    | 531,458.62    |
|                    | 餐饮收入   | 协议价  | 119,290.15    | -             |
| 杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司  | 勘察收入   | 协议价  | 538,867.92    | -             |
|                    | 地理信息收入 | 协议价  | 92,452.83     | -             |
| 杭州艮山东路过江隧道管理有限责任公司 | 勘察测绘业务 | 协议价  | 2,546,022.63  | 302,012.26    |
| 杭州钱新华威建材有限公司       | 园林绿化工程 | 协议价  | 18,348.62     | 330,278.49    |
|                    | 借地费    | 协议价  | 4,143,396.23  | -             |
| 杭州新汇东置业有限公司        | 勘察测绘业务 | 协议价  | 1,305,594.71  | 303,241.12    |
|                    | 借地费    | 协议价  | 871,698.11    | -             |
| 杭州绿城亚运村开发有限公司      | 勘察测绘业务 | 协议价  | 358,301.89    | -             |
| 桐庐智慧停车产业股份有限公司     | 停车收入   | 协议价  | 446,084.59    | 44,247.79     |
|                    | 信息软件收入 | 协议价  | 705,330.19    | -             |
| 杭州白石会展中心有限公司       | 会展收入   | 协议价  | 53,376.42     | -             |
|                    | 勘察测绘业务 | 协议价  | 83,930.19     | 112,299.06    |
|                    | 旅游收入   | 协议价  | 13,981.13     | -             |
|                    | 其他收入   | 协议价  | 4,432.52      | -             |
|                    | 园林绿化工程 | 协议价  | 62,579.06     | 60,885.27     |
|                    | 运营管理   | 协议价  | 31,001,869.23 | 5,915,559.49  |
| 杭州余杭停车有限公司         | 软件销售   | 协议价  | -             | 3,415,841.55  |
| 杭州临平停车有限公司         | 运营管理   | 协议价  | 6,280,013.04  | -             |
| 合 计                |        |      | 48,975,821.60 | 11,015,823.65 |

### 3. 关联租赁情况

#### 公司出租情况表

| 承租方名称         | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收益    | 上年确认的租赁收益    |
|---------------|--------|--------------|--------------|
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司 | 房屋建筑物  | 2,421,476.18 | 2,204,627.57 |

#### 4. 关联担保情况

| 担保方               | 被担保方             | 担保金额           | 担保起始日     | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|-------------------|------------------|----------------|-----------|-------|------------|
| 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限公司 | 本公司（杭州亚运村建设有限公司） | 790,000,000.00 | 2021/7/19 | [注]   | 否          |

[注]自杭州亚运村建设有限公司公司办妥“萧政储出[2020]43号地块”亚运会媒体村项目（国有土地使用证编号：浙(2021)萧山区不动产权第0066128号）所建成房产抵押登记手续并且贷款人收到他项权证之日起，保证人在本合同项下不再发生保证义务和责任。

#### 5. 关联方资金拆借

| 关联方名称           | 期初余额             | 本期增加             | 本期减少             | 期末余额             | 本期利息（不含税）     |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 拆入              |                  |                  |                  |                  |               |
| 杭州萧山世纪城开发建设有限公司 | 1,075,061,210.00 | 95,999,550.00    | 1,171,060,760.00 | -                | 25,677,102.42 |
| 杭州润地亚运村开发有限公司   | -                | 1,190,000,000.00 | -                | 1,190,000,000.00 | 10,654,536.16 |
| 杭州绿城亚运村开发有限公司   | -                | 170,000,000.00   | -                | 170,000,000.00   | 1,069,261.00  |
| 小计              | 1,075,061,210.00 | 1,455,999,550.00 | 1,171,060,760.00 | 1,360,000,000.00 | 37,400,899.58 |
| 拆出              |                  |                  |                  |                  |               |
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司   | 9,800,000.00     | 3,030,000.00     | -                | 12,830,000.00    | 498,429.80    |
| 杭州新汇东置业有限公司     | 72,000,000.00    | 13,400,000.00    | 48,900,000.00    | 36,500,000.00    | 1,537,767.27  |
| 杭州润地亚运村开发有限公司   | 730,320,000.00   | 102,000,000.00   | 832,320,000.00   | -                | -             |
| 杭州绿城亚运村开发有限公司   | 2,132,140,000.00 | 42,000,000.00    | 2,174,140,000.00 | -                | 59,257,346.44 |
| 杭州万科亚运村开发有限公司   | 655,070,000.00   | 44,206,535.00    | 699,276,535.00   | -                | 19,562,908.90 |
| 杭州萧山世纪城开发建设有限公司 | -                | 668,000,000.00   |                  | 668,000,000.00   | 6,876,556.60  |
| 小计              | 3,599,330,000.00 | 872,636,535.00   | 3,754,636,535.00 | 717,330,000.00   | 87,733,009.01 |

### （三）关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

| 项目名称      | 关联方名称               | 期末数            |      | 期初数              |      |
|-----------|---------------------|----------------|------|------------------|------|
|           |                     | 账面余额           | 坏账准备 | 账面余额             | 坏账准备 |
| (1) 应收账款  | 杭州邻嘉康复护理院有限公司       | 101,541.09     | -    | 105,617.95       | -    |
|           | 杭州余杭停车有限公司          | 5,345,130.69   | -    | 2,913,675.08     | -    |
|           | 杭州临平停车有限公司          | 2,968,130.79   | -    | -                | -    |
|           | 小计                  | 8,414,802.57   |      | 3,019,293.03     |      |
| (2) 其他应收款 | 杭州金融城建设发展有限公司       | 4,399,268.87   | -    | 4,399,268.87     | -    |
|           | 杭州邻嘉康复护理院有限公司       | 13,548,940.40  | -    | 10,186,604.81    | -    |
|           | 杭州新汇东置业有限公司         | 37,738,708.33  | -    | 73,183,141.68    | -    |
|           | 杭州润地亚运村开发有限公司       | -              | -    | 734,445,752.67   | -    |
|           | 杭州绿城亚运村开发有限公司       | -              | -    | 2,142,449,742.14 | -    |
|           | 杭州万科亚运村开发有限公司       | 22,751,930.89  | -    | 657,085,247.46   | -    |
|           | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 675,289,150.00 | -    | -                | -    |
|           | 杭州临平停车有限公司          | 5,066.10       | -    | -                | -    |
|           | 小计                  | 753,733,064.59 | -    | 3,621,749,757.63 |      |
| (3) 长期应收款 | 杭州余杭停车有限公司          | 2,070,000.00   | -    | 3,450,000.00     | -    |

## 2. 应付关联方款项

| 项目名称      | 关联方名称             | 期末数              | 期初数              |
|-----------|-------------------|------------------|------------------|
| (1) 应付账款  | 杭州余杭停车有限公司        | 55,500.00        |                  |
| (2) 预收款项  | 杭州邻嘉康复护理院有限公司     | 699,156.21       | 1,102,313.78     |
|           | 杭州余杭停车有限公司        | 427,481.88       | -                |
|           | 杭州临平停车有限公司        | 275,395.95       |                  |
|           | 小计                | 1,402,034.04     | 1,102,313.78     |
| (3) 其他应付款 | 杭州润地亚运村开发有限公司     | 1,191,581,708.33 | -                |
|           | 杭州绿城亚运村开发有限公司     | 170,225,958.33   | -                |
|           | 杭州邻嘉康复护理院有限公司     | 691,293.00       | 691,293.00       |
|           | 杭州余杭停车有限公司        | 4,233.00         | 5,842.67         |
|           | 杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司 | -                | 1,079,238,462.87 |
|           | 杭州钱新华威建材有限公司      | 2,000,000.00     | 19,000,000.00    |

| 项目名称 | 关联方名称       | 期末数              | 期初数              |
|------|-------------|------------------|------------------|
|      | 杭州新汇东置业有限公司 | 1,000,000.00     | -                |
|      | 杭州弘驿置业有限公司  | 500,000.00       | -                |
|      | 小计          | 1,366,003,192.66 | 1,098,935,598.54 |

## 十、承诺及或有事项

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

### (一) 重要承诺事项

#### 重大财务承诺事项

(1)合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注十(二)3“本公司合并范围内公司之间的担保情况”之说明。

(2)合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

| 担保单位                            | 抵押权人                 | 抵押标的物                        | 抵押物账面原值    | 抵押物账面价值    | 担保借款余额    | 借款到期日      |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------|------------|------------|-----------|------------|
| 杭州钱运置业有限公司                      | 中国农业银行股份有限公司杭州解放路支行  | 浙(2019)杭州市不动产权第0097074号土地使用权 | 123,374.84 | 123,374.84 | 13,000.00 | 2024/6/3   |
|                                 |                      |                              |            |            | 6,000.00  | 2024/12/19 |
|                                 |                      |                              |            |            | 3,000.00  | 2025/10/31 |
|                                 |                      |                              |            |            | 4,500.00  | 2025/12/31 |
|                                 |                      |                              |            |            | 2,300.00  | 2026/3/31  |
|                                 |                      |                              |            |            | 3,000.00  | 2026/4/30  |
|                                 |                      |                              |            |            | 2,200.00  | 2026/8/18  |
| 杭州钱和置业有限公司                      | 中国农业银行股份有限公司杭州解放路支行  | 浙(2020)杭州市不动产权第0069302号土地使用权 | 56,172.03  | 56,172.03  | 2,500.00  | 2026/9/23  |
|                                 |                      |                              |            |            | 10,000.00 | 2025/9/3   |
|                                 |                      |                              |            |            | 2,500.00  | 2025/10/31 |
|                                 |                      |                              |            |            | 3,000.00  | 2025/12/31 |
|                                 |                      |                              |            |            | 2,700.00  | 2026/3/31  |
| 杭州钱通置业有限公司                      | 杭州银行股份有限公司保俶支行       | 浙(2021)杭州市不动产权第0223590号      | 72,525.64  | 72,525.64  | 8,794.50  | 2026/10/8  |
|                                 |                      |                              |            |            | 3,500.00  | 2026/4/30  |
| 杭州市城东新城建设投资有限公司、杭州市会展旅游有限公司[注1] | 国家开发银行浙江省分行、中国工商银行股份 | 杭政储出[2017]69号地块租赁住房项目建       | 121,379.84 | 118,402.97 | 61,800.00 | 2043/8/23  |

| 担保单位        | 抵押权人                                                                                            | 抵押标的物                           | 抵押物账面原值    | 抵押物账面价值    | 担保借款余额     | 借款到期日     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
|             | 有限公司杭州江城支行                                                                                      | 成后的房产及土地资产                      |            |            |            |           |
| 杭州亚运村建设有限公司 | 中国工商银行股份有限公司杭州江城支行、中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行、中国农业银行股份有限公司杭州萧山分行、中国银行股份有限公司杭州钱江新城支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司杭州市分行 | 浙(2021)萧山区不动产第0086128号国有建设用地使用权 | 125,498.02 | 124,452.20 | 197,500.00 | 2041/5/16 |
| 小 计         |                                                                                                 |                                 | 498,950.37 | 494,927.68 | 326,294.50 |           |

[注 1] 本公司之孙公司杭州市租赁房屋开发有限公司签订银团贷款抵押合同，该抵押合同以国家开发银行浙江省分行作为牵头行，中国工商银行股份有限公司杭州江城支行作为联合牵头行，国家开发银行浙江省分行作为担保代理行，为本公司之子公司杭州市城东新城建设投资有限公司提供国家开发银行 1,070,000,000.00 元的最高额抵押担保，截至 2021 年 12 月 31 日，本合同项下借款余额为 618,000,000.00 元。

(3) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况 (单位：万元)

| 担保单位            | 质押权人             | 质押标的物                                                         | 担保借款余额     | 借款到期日     |
|-----------------|------------------|---------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| 杭州市钱江新城建设开发有限公司 | 国家开发银行           | 与杭州市财政局签署的《杭州钱江新城地区棚户区改造建设项目还款差额补足协议》项下合法享有的收益与权益（应收账款）作为出质标的 | 118,100.00 | 2023/1/26 |
| 杭州市城东新城建设投资有限公司 | 国开行浙江省分行         | 杭州铁路东站枢纽东、西广场区块配套设施项目委托代建协议项下享有的全部收益和权益                       | 49,500.00  | [注 1]     |
|                 | 国开行浙江省分行         | 与杭州市财政局签署的《杭州铁路东站枢纽地区棚户区改造建设项目还款差额补足协议》合法享有的收益与权益（应收账款）       | 28,000.00  | [注 2]     |
|                 | 中国邮政储蓄银行庆春支行     |                                                               | 9,333.33   | [注 3]     |
|                 | 中国建设银行吴山支行       |                                                               | 68,800.00  | [注 4]     |
| 本公司             | 中国工商银行股份有限公司杭州分行 | 杭州市四堡七堡单元（钱江新城二期）内连堡丰城项目建成运营期间的租金                             | 120,000.00 | 2046/3/1  |

| 担保单位 | 质押权人          | 质押标的物               | 担保借款余额     | 借款到期日     |
|------|---------------|---------------------|------------|-----------|
|      |               | 收入（应收账款）            |            |           |
| 本公司  | 中国农业银行杭州解放路支行 | 以《政府购买服务协议》项下应收账款质押 | 23,000.00  | 2025/4/14 |
| 小 计  |               |                     | 416,733.33 |           |

[注 1] 该笔借款余额 49,500.00 万元,合同总借款期限为 2015 年 1 月 12 日至 2025 年 6 月 21 日,其中 3,000.00 万元重分类至一年内到期的非流动负债;

[注 2] 该笔借款余额 28,000.00 万元,合同总借款期限为 2015 年 4 月 23 日至 2023 年 4 月 23 日,其中 17,333.00 万元重分类至一年内到期的非流动负债;

[注 3] 该笔借款余额为 9,333.33 万元,合同总借款期限为 2014 年 12 月 30 日至 2024 年 12 月 24 日,其中 2,666.67 万元重分类至一年内到期的非流动负债;

[注 4] 该笔借款余额 68,800.00 万元,合同总借款期限为 2015 年 6 月 30 日至 2026 年 1 月 24 日,其中 200.00 万元重分类至一年内到期的非流动负债。

## （二）或有事项

### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

#### （1）杭州邻西商业管理有限公司房屋租赁合同纠纷相关诉讼

2021 年 3 月 24 日,浙江紫金港科技有限公司向杭州市西湖区人民法院提交起诉状,诉讼请求判令本公司之孙公司杭州市邻居中心管理股份有限公司（以下简称“邻居公司”）、杭州邻西商业管理有限公司（以下简称“邻西公司”）与其签订的《紫金港优盟商业中心商业 B 楼部分房租租赁合同》及《补充协议》于 2021 年 3 月 17 日解除,并要求邻居公司、邻西公司共同支付违约金、欠付租金及其他费用共计 33,854,554.93 元。截至本财务报表批准对外报出日,上述案件已开庭审理但尚未判决。基于谨慎性原则的要求及预估后续诉讼赔偿风险的考虑,公司本期预提未决诉讼预计负债 24,472,694.94 元。

2021 年 4 月 30 日,上海徐汇绿地商业管理有限公司向杭州市西湖区人民法院提交起诉状,诉讼请求判令解除邻西公司与其签订的《G-Super 租赁合同》及《租赁主体变更协议》,并要求邻西公司向其退还保证金 300,000.00 元,并支付赔偿款及其他费用共计 3,798,178.00 元。截至本财务报表批准对外报出日,上述案件已开庭审理但尚未判决。基于谨慎性原则的要求及预估后续诉讼赔偿风险的考虑,公司本期预提未决诉讼预计负债 3,798,178.00 元。

2021年6月25日,邻西公司向杭州市西湖区人民法院提交起诉状,诉讼请求判令杭州天翔通信设备有限公司与其签订的《房屋租赁合同》及《补充协议》于2021年3月4日解除,并要求杭州天翔通信设备有限公司支付违约金、欠付租金及其他费用共计603,352.00元。2022年2月11日,杭州市西湖区人民法院公布判决结果,邻西公司向杭州天翔通信设备有限公司返还履约保证金50,880.00元,并支付违约金69,642.00元、律师费12,000.00元。本公司根据判决结果,于2021年末预提预计负债81,642.00元。

截至本财务报表批准对外报出日,上述案件尚未结案。基于谨慎性原则及预估后续诉讼赔偿风险的考虑,本期预提未决诉讼预计负债总计28,352,514.94元。

## (2) 杭州国际会议中心有限公司建设工程施工合同纠纷相关诉讼

浙江省三建建设集团有限公司(以下简称“省三建公司”)承建本公司之孙公司杭州国际会议中心有限公司(以下简称“国会公司”)杭州国际会议中心地上部分土建工程(以下简称“国会中心项目”)。国会公司与省三建公司于2006年12月31日签订《建设工程施工合同》、2007年10月签订《杭州国际会议中心地上部分土建工程施工补充合同一》、2010年3月签订《杭州国际会议中心地上部分土建工程施工补充合同》,合同总价款6,062.54万元。国会中心项目于2010年12月23日一次性竣工验收合格,并已于2010年12月28日正式对外运营。截至2021年9月30日国会公司累计支付工程款5,880.48万元。

2018年3月26日,省三建公司向杭州市江干区人民法院提起诉讼,根据工程结算报告主张国会中心项目工程结算款项10,645.80万元,国会公司尚余4,765.32万元未支付。双方对工程结算造价无法达成一致意见,经杭州市江干区人民法院委托工程造价司法鉴定后工程总价为7,509.06万元。

2021年5月18日,省三建公司因故撤诉后重新起诉,变更其诉讼请求为:国会公司支付工程余款3,598.82万元及该款自2010年12月28日起至实际偿付之日的逾期付款利息;国会公司负担该案所涉工程鉴定费用62.07万元。

根据2021年9月27日杭州市上城区人民法院对此案做出的民事判决书((2021)浙0104民初5510号),国会公司应支付省三建公司工程价款1,904.28万元、利息463.10万元;国会公司负担鉴定费28.25万元、案件受理费6.45万元。综上所述,国会公司需支付人民币共计2,402.08万元。

2021年10月,省三建根据一审判决书约定于2021年10月26日(即判决书送达之日起十五日内)提起上诉。截至报告日,法院尚在受理中。

截至本财务报表批准对外报出日,上述案件尚未结案。基于谨慎性原则及预估后续诉讼

赔偿风险的考虑，公司本期预提未决诉讼预计负债 21,775,407.41 元。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 本公司为合并范围以外关联方提供担保情况，详见本附注八(二)“关联方交易情况”之说明。

(2) 本公司为非关联方提供的担保事项

1) 截至 2021 年 12 月 31 日，本公司为非关联方提供保证担保的情况(单位：万元)

| 担保单位            | 被担保单位            | 贷款金融机构      | 担保借款余额     | 借款到期日      |
|-----------------|------------------|-------------|------------|------------|
| 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 杭州奥体博览中心建设投资有限公司 | 国家开发银行浙江省分行 | 102,900.00 | 2030/9/30  |
| 杭州市城东新城建设投资有限公司 | 杭州市铁路枢纽建设有限公司    | 国家开发银行浙江省分行 | 60,000.00  | 2032/10/29 |
| 小 计             |                  |             | 162,900.00 |            |

3. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况(单位：万元)

| 担保单位                                | 被担保单位         | 贷款金融机构                                                                                          | 担保借款余额     | 借款到期日                 | 备注    |
|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|-------|
| 本公司                                 | 杭州亚运村建设有限公司   | 中国工商银行股份有限公司杭州江城支行、中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行、中国农业银行股份有限公司杭州萧山分行、中国银行股份有限公司杭州钱江新城支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司杭州市分行 | 197,500.00 | 2041/5/16             | [注 1] |
| 杭州市城东新城建设投资有限公司                     | 本公司           | 中国工商银行江城支行                                                                                      | 63,000.00  | 2024/1/15             |       |
|                                     |               |                                                                                                 | 120,000.00 | 2044/11/15            |       |
|                                     |               | 中国农业银行杭州解放路支行                                                                                   | 22,600.00  | 2025/4/14             |       |
| 杭州市城东新城建设投资有限公司、杭州市会展旅业有限公司承担连带责任担保 | 杭州市租赁房屋开发有限公司 | 国家开发银行浙江省分行                                                                                     | 61,800.00  | 主合同项下每笔债务履行期届满之日起 2 年 | [注 2] |
| 杭州市会展新城股权投资有限公司                     | 杭州市会展新城开发有限公司 | 中国农业银行股份有限公司杭州解放路支行                                                                             | 50,000.00  | 2046/7/8              |       |
| 小 计                                 |               |                                                                                                 | 514,900.00 |                       |       |

[注 1] 本期长期借款期末余额系银团合同，由杭州亚运村建设有限公司作为借款人，中国银行股份有限公司杭州市分行作为牵头行；中国银行杭州钱江新城支行、建设银行杭州吴山支行、工商银行杭州江城支行、农业银行萧山分行、邮政储蓄银行杭州分行作为贷款人签订的总额为 30 亿元人民币的银团合同”，根据保证合同约定，本公司 60%，杭州萧山钱江世纪城开发建

设有限公司 40%按照上述股权比例提供阶段性连带责任保证。自杭州亚运村建设有限公司办妥“萧政储出[2020]43号地块”亚运会媒体村项目(国有土地使用证编号:浙(2021)萧山区不动产权第 0066128 号)所建成房产抵押登记手续并且贷款人收到他项权证之日起,保证人在本合同项下不再发生保证义务和责任,但对于在该日之前发生保证人或/及借款人违约而引起的贷款合同项下的债务,保证人仍应承担相应的违约责任或/及保证责任。根据获取的资料,杭州亚运村建设有限公司已于 2021 年 7 月 14 日取得浙(2021)萧山区不动产证明第 0061635 号不动产登记证明,其中载明不动产权证书号浙(2021)萧山区不动产权第 0066128 号,以最高债权额 130,046.80 万元提供最高额抵押。

[注 2] 本公司之孙公司杭州市租赁房屋开发有限公司签订银团贷款抵押合同,该抵押合同以国家开发银行浙江省分行作为牵头行,中国工商银行股份有限公司杭州江城支行作为联合牵头行,国家开发银行浙江省分行作为担保代理行,为本公司之子公司杭州市城东新城建设投资有限公司提供国家开发银行 1,070,000,000.00 元的最高额抵押担保,截至 2021 年 12 月 31 日,本合同项下借款余额为 618,000,000.00 元。

(2)截至 2021 年 12 月 31 日,本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位:万元)

| 担保单位               | 被担保单位 | 抵押权人     | 抵押标的物         | 抵押物账面原值    | 抵押物账面价值    | 担保借款余额     | 借款到期日     |
|--------------------|-------|----------|---------------|------------|------------|------------|-----------|
| 杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司 | 本公司   | 杭州银行保傲支行 | 钱江新城波浪文化城地下一层 | 123,805.24 | 102,446.59 | 50,000.00  | 2022/3/10 |
|                    |       |          |               |            |            | 50,000.00  | 2022/6/20 |
| 小计                 |       |          |               | 123,805.24 | 102,446.59 | 100,000.00 |           |

(3)截至 2021 年 12 月 31 日,本公司合并范围内公司之间的财产质押担保情况(单位:万元)

| 担保单位            | 被担保单位 | 质押权人        | 质押标的物 | 质押物账面价值    | 担保借款余额(万元) | 借款到期日     |
|-----------------|-------|-------------|-------|------------|------------|-----------|
| 杭州市钱江新城建设开发有限公司 | 本公司   | 国家开发银行浙江省分行 | [注 1] | 168,291.00 | 129,391.00 | 2025/1/26 |

[注]2014 年 12 月 31 日,本公司之子公司杭州市钱江新城建设开发有限公司(以下简称“开发公司”)与国家开发银行签订质押借款合同,质押物为开发公司与杭州市财政局签署的《杭州钱江新城地区棚户区改造建设项目还款差额补足协议》项下合法享有的收益与权益(应收账款),借款期限为 2017 年 5 月 10 日至 2025 年 3 月 25 日。2017 年 5 月 10 日,本公司与开发公司以及国家开发银行签订借款变更协议,本公司与开发公司为该借款合同的共同借款人,承担连带责任。

## 十一、资产负债表日后事项

### (一) 重要事项

#### (1) 债券发行

2022 年 2 月 24 日, 本公司非公开发行公司债券, 募集资金 10 亿元, 票面利率 3.10%, 债券期限 5 年。

2022 年 3 月 9 日, 本公司发行小公募公司债券, 募集资金 12 亿元, 票面利率 2.99%, 债券发行期限 3+2 年。

#### (2) 重要的对外投资

2022 年 3 月, 本公司之子公司杭州市城东新城建设投资有限公司与浙江省交投控股集团有限公司共同出资设立杭州钱慧置业有限公司。该公司于 2022 年 3 月 17 日完成工商设立登记, 注册资本为人民币 42,000 万元, 其中杭州市城东新城建设投资有限公司出资人民币 29,832.60 万元, 占其注册资本的 71.03%。该公司主要负责建设四堡七堡单元 JG1405-17 地块人才专项用房。

2022 年 3 月, 本公司之子公司杭州市勘测设计研究院有限公司与本公司之孙公司杭州钱江新城市政园林建设有限公司共同出资设立杭州钱新生态技术有限公司。该公司于 2022 年 3 月 22 日完成工商设立登记, 注册资本为人民币 500.00 万元。

## 十二、其他重要事项

本节所列数据除非特别说明, 金额单位为人民币元。

### (一) 前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

### (二) 租赁

#### 1. 作为承租人

(1) 各类使用权资产的账面原值、累计折旧以及减值准备等详见本附注五(十九)“使用权资产”之说明。

#### (2) 租赁负债的利息费用

| 项 目           | 本期数           |
|---------------|---------------|
| 计入财务费用的租赁负债利息 | 26,465,533.00 |

#### (3) 租赁的简化处理

公司对短期租赁和低价值资产租赁采用简化方法进行会计处理，本期计入当期损益的租赁费用情况如下：

| 项 目    | 本期数           |
|--------|---------------|
| 短期租赁费用 | 12,672,827.35 |

(4) 转租使用权资产取得的收入

| 项 目          | 本期数          |
|--------------|--------------|
| 转租使用权资产取得的收入 | 7,620,930.62 |

(5) 与租赁相关的总现金流出

| 项 目                         | 本期数           |
|-----------------------------|---------------|
| 偿还租赁负债本金和利息所支付的现金           | 46,644,613.92 |
| 支付的按简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额 | 12,570,683.25 |
| 合 计                         | 59,215,297.17 |

2. 作为出租人

(1) 经营租赁

1) 租赁收入

| 项 目                         | 本期数            |
|-----------------------------|----------------|
| 租赁收入                        | 262,762,115.16 |
| 其中：与未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关的收入 | -              |

2) 经营租出资产的期末账面原值、累计折旧额等详见本附注五(十五)投资性房地产之 1. 明细情况。

(三) 定向债务融资工具发行

2020 年 7 月 2 日，本公司在银行间债券市场以定向发行方式发行的债务融资工具通过中国银行间交易商协会注册，注册额度 60 亿元，发行期限不超过 5 年，募集资金全部用于偿还本公司有息负债。

2020 年 8 月 19 日，本公司完成 2020 年第一期定向债务融资工具发行，募集资金 10 亿元，票面利率 3.75%，2020 年 10 月 22 日，本公司完成 2020 年第二期定向债务融资工具发行，募集资金 10 亿元，票面利率 3.96%，2021 年 1 月 27 日，本公司完成 2021 年第一期定向债务融资工具发行，募集资金 20 亿元，票面利率 3.80%，2021 年 4 月 13 日，本公司完成 2021 年第二期定向债务融资工具发行，募集资金 10 亿元，票面利率 3.72%。

截至报告出具日，本公司定向债务融资工具已累计发行四期共计 50 亿元。

#### (四)资产支持专项计划发行

2021年12月31日，本公司作为原始权益人，本公司之子公司杭州市停车产业股份有限公司作为借款人，发行国君-钱投-杭停股份智慧停车资产支持专项计划。发行规模7.00亿元，其中6.65亿元为优先级资产支持债券，剩余0.35亿元为次级资产支持债券。债券发行期限9年，票面利率3.28%。

### 十三、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指2021年1月1日，期末系指2021年12月31日；本期系指2021年度，上年系指2020年度。金额单位为人民币元。

#### (一) 应收账款

按坏账计提方法分类披露

| 种 类       | 期末数  |       |      |         | 账面价值 |
|-----------|------|-------|------|---------|------|
|           | 账面余额 |       | 坏账准备 |         |      |
|           | 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 | —    | —     | —    | —       | —    |
| 合 计       | —    | —     | —    | —       | —    |

续上表：

| 种 类       | 期初数          |        |      |         | 账面价值         |
|-----------|--------------|--------|------|---------|--------------|
|           | 账面余额         |        | 坏账准备 |         |              |
|           | 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 | 2,314,553.38 | 100.00 | -    | -       | 2,314,553.38 |
| 合 计       | 2,314,553.38 | 100.00 | -    | -       | 2,314,553.38 |

#### (二) 其他应收款

##### 1. 明细情况

| 项 目  | 期末数           |      |               | 期初数           |      |               |
|------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
|      | 账面余额          | 坏账准备 | 账面价值          | 账面余额          | 坏账准备 | 账面价值          |
| 应收利息 | 16,733,558.52 | -    | 16,733,558.52 | 72,958,990.55 | -    | 72,958,990.55 |

| 项 目   | 期末数            |      |                | 期初数              |      |                  |
|-------|----------------|------|----------------|------------------|------|------------------|
|       | 账面余额           | 坏账准备 | 账面价值           | 账面余额             | 坏账准备 | 账面价值             |
| 应收股利  | -              | -    | -              | -                | -    | -                |
| 其他应收款 | 885,098,755.75 | -    | 885,098,755.75 | 3,425,860,075.47 | -    | 3,425,860,075.47 |
| 合 计   | 901,832,314.27 | -    | 901,832,314.27 | 3,498,819,066.02 | -    | 3,498,819,066.02 |

## 2. 应收利息

| 项 目     | 期末数           | 期初数           |
|---------|---------------|---------------|
| 资金拆借款利息 | 16,733,558.52 | 72,958,990.55 |
| 账面余额小计  | 16,733,558.52 | 72,958,990.55 |
| 减：坏账准备  | -             | -             |
| 账面价值小计  | 16,733,558.52 | 72,958,990.55 |

## 3. 其他应收款

### (1) 按账龄披露

| 账 龄    | 期末数            |
|--------|----------------|
| 1 年以内  | 564,219,820.28 |
| 1-2 年  | 10,300,000.00  |
| 2-3 年  | 83,000,000.00  |
| 3-4 年  | 186,650,316.60 |
| 4-5 年  | 1,350.00       |
| 5 年以上  | 40,927,268.87  |
| 账面余额小计 | 885,098,755.75 |
| 减：坏账准备 | -              |
| 账面价值小计 | 885,098,755.75 |

### (2) 按性质分类情况

| 款项性质   | 期末数            | 期初数              |
|--------|----------------|------------------|
| 暂借款    | 843,419,820.28 | 3,384,181,140.00 |
| 押金保证金  | 300,000.00     | 300,000.00       |
| 其他     | 41,378,935.47  | 41,378,935.47    |
| 账面余额小计 | 885,098,755.75 | 3,425,860,075.47 |
| 减：坏账准备 | -              | -                |

| 款项性质   | 期末数            | 期初数              |
|--------|----------------|------------------|
| 账面价值小计 | 885,098,755.75 | 3,425,860,075.47 |

(3) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

| 组 合     | 账面余额           | 坏账准备 | 计提比例(%) |
|---------|----------------|------|---------|
| 低信用风险组合 | 885,098,755.75 | -    | -       |

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

| 单位名称               | 期末数            | 款项的性质或内容 |
|--------------------|----------------|----------|
| 杭州庆停项目管理有限公司       | 315,156,400.00 | 暂借款本金    |
| 杭州钱欣置业有限公司         | 190,000,000.00 | 暂借款本金    |
| 杭州文停项目管理有限公司       | 191,863,420.28 | 暂借款本金    |
| 杭州望停项目管理有限公司       | 96,400,000.00  | 暂借款本金    |
| 杭州市会展旅业有限公司赛事运营分公司 | 50,000,000.00  | 暂借款本金    |
| 小 计                | 843,419,820.28 |          |

(5) 对关联方的其他应收款情况

| 单位名称               | 与本公司关系 | 期末余额           | 占其他应收款余额的比例(%) |
|--------------------|--------|----------------|----------------|
| 杭州庆停项目管理有限公司       | 孙公司    | 315,156,400.00 | 35.61          |
| 杭州文停项目管理有限公司       | 孙公司    | 191,863,420.28 | 21.68          |
| 杭州钱欣置业有限公司         | 孙公司    | 190,000,000.00 | 21.47          |
| 杭州望停项目管理有限公司       | 孙公司    | 96,400,000.00  | 10.89          |
| 杭州市会展旅业有限公司赛事运营分公司 | 子公司    | 50,000,000.00  | 5.65           |
| 杭州市城东新城建设投资有限公司    | 子公司    | 36,528,000.00  | 4.13           |
| 小 计                | -      | 879,947,820.28 | 99.43          |

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

| 项 目    | 期末数               |      |                   | 期初数               |      |                   |
|--------|-------------------|------|-------------------|-------------------|------|-------------------|
|        | 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 | 20,797,111,557.98 | -    | 20,797,111,557.98 | 18,332,111,557.98 | -    | 18,332,111,557.98 |

2. 子公司情况

| 被投资单位名称            | 期初余额              | 本期增加             | 本期减少 | 期末余额              |
|--------------------|-------------------|------------------|------|-------------------|
| 杭州市钱江新城建设开发有限公司    | 4,723,848,361.84  | 200,000,000.00   | -    | 4,923,848,361.84  |
| 杭州市城东新城建设投资有限公司    | 3,032,830,382.15  | -                | -    | 3,032,830,382.15  |
| 杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司 | 4,529,924,738.07  | 1,500,000,000.00 |      | 6,029,924,738.07  |
| 杭州市铁路投资集团有限公司      | 1,954,797,797.25  |                  |      | 1,954,797,797.25  |
| 杭州钱江新城金融投资有限公司     | 198,000,000.00    |                  |      | 198,000,000.00    |
| 杭州市会展旅业有限公司        | 215,000,000.00    |                  |      | 215,000,000.00    |
| 杭州亚运村建设有限公司        | 2,280,000,000.00  |                  |      | 2,280,000,000.00  |
| 杭州市停车产业股份有限公司      | 450,000,000.00    |                  |      | 450,000,000.00    |
| 杭州市勘测设计研究院有限公司     | 182,710,278.67    |                  |      | 182,710,278.67    |
| 杭州会展新城股权投资有限公司     | 765,000,000.00    | 765,000,000.00   |      | 1,530,000,000.00  |
| 小 计                | 18,332,111,557.98 | 2,465,000,000.00 | -    | 20,797,111,557.98 |

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

#### (四) 营业收入/营业成本

##### 1. 明细情况

| 项 目  | 本期数            |                | 上年数            |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 收 入            | 成 本            | 收 入            | 成 本            |
| 主营业务 | 385,386,792.39 | 227,014,652.77 | 406,216,981.11 | 161,357,931.26 |
| 其他业务 | 65,294,598.62  | -              | 42,001,706.45  | -              |
| 合 计  | 450,681,391.01 | 227,014,652.77 | 448,218,687.56 | 161,357,931.26 |

##### 2. 主营业务收入/主营业务成本情况(按业务类别分类)

| 业务类别       | 本期数            |                | 上年数            |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 收 入            | 成 本            | 收 入            | 成 本            |
| 土地一级开发建设业务 | 385,386,792.39 | 227,014,652.77 | 406,216,981.11 | 161,357,931.26 |

##### 3. 公司前五名客户的营业收入情况

| 项 目           | 本期数            | 上年数            |
|---------------|----------------|----------------|
| 向前5名客户销售的收入总额 | 448,231,431.16 | 419,134,031.69 |
| 占当年营业收入比例(%)  | 99.46          | 93.51          |

## (五) 投资收益

### 1. 明细情况

| 项 目                | 本期数           | 上年数 |
|--------------------|---------------|-----|
| 成本法核算的长期股权投资收益     | 6,810,033.91  | -   |
| 交易性金融资产持有期间取得的投资收益 | 6,822,343.07  | -   |
| 合 计                | 13,632,376.98 | -   |

### 2. 按成本法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位名称       | 本期数          | 上年数 |
|---------------|--------------|-----|
| 杭州市铁路投资集团有限公司 | 6,810,033.91 | -   |

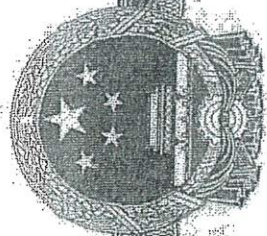
3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十四、财务报表之批准

2021 年度财务报表已经公司批准报出。

杭州市钱江新城投资集团有限公司  
2022 年 3 月 28 日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000087374063A (1/1)



扫描二维码  
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 中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

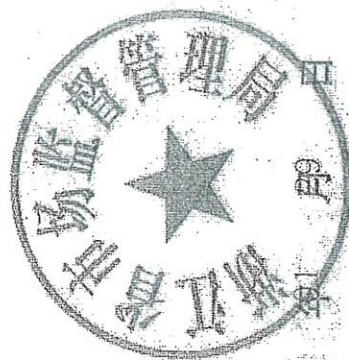
事务合伙人 余理

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；法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2013年12月19日

合伙期限 2013年12月19日至长期

主要经营场所 浙江省杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室



登记机关

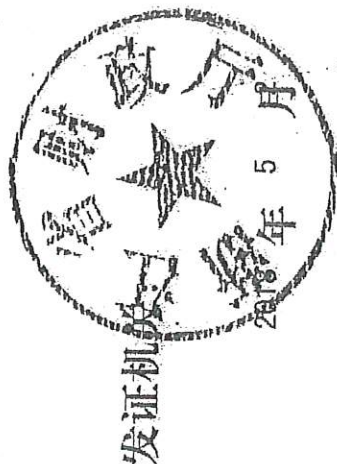
2022

仅供中汇会所 [2022] 086号报告使用

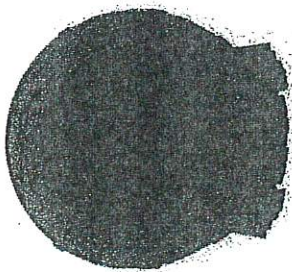
证书序号: 0001679

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

# 执业证书

中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人: 余强

主任会计师:

经营场所:

杭州市江干区新业路8号  
华联时代大厦A幢601室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000014

批准执业文号: 浙财会 (2013) 54 号

批准执业日期: 2013 年 12 月 4 日

