

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110000102022064004204
报告名称：	审计报告
报告文号：	[2022]京会兴审字第 68000107 号
被审（验）单位名称：	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司
会计师事务所名称：	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	财务报表审计
报告意见类型：	无保留意见
报告日期：	2022 年 04 月 29 日
报备日期：	2022 年 04 月 29 日
签字人员：	陈树华(330000240229)， 赵美兰(330000310481)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司
2021 年度财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	4—5 页
2、母公司资产负债表	6—7 页
3、合并利润表	8 页
4、母公司利润表	9 页
5、合并现金流量表	10 页
6、母公司现金流量表	11 页
7、合并所有者权益变动表	12—13 页
8、母公司所有者权益变动表	14—15 页
9、财务报表附注	16—98 页



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审 计 报 告

(2022)京会兴审字第 68000107 号

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了杭州富春湾新城建设投资集团有限公司（以下简称杭州富春湾集团公司）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了杭州富春湾集团公司 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，我们独立于杭州富春湾集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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



在编制财务报表时，管理层负责评估杭州富春湾集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算杭州富春湾集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督杭州富春湾集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对杭州富春湾集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致杭州富春湾集团公司不能持续经营。

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

6、就杭州富春湾集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

北京兴华
会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

陈树华
陈树华



中国·北京
二〇二二年四月二十九日

中国注册会计师:

赵美兰
赵美兰



合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	1,062,239,163.09	818,346,717.41
结算备付金*			
拆出资金*			
交易性金融资产			/
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		/	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	3,761,936,555.14	963,945,310.79
应收款项融资			/
预付款项	五、（三）	848,734,394.12	965,425,028.43
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	五、（四）	2,992,249,340.73	2,478,729,940.43
其中：应收利息			22,384,267.23
应收股利			
买入返售金融资产*			
存货	五、（五）	67,899,910,339.88	58,378,613,449.72
合同资产			/
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	432,857,475.25	169,244,848.35
流动资产合计		79,098,027,268.01	63,762,305,285.13
非流动资产：			
发放贷款和垫款*			
债权投资			/
可供出售金融资产		/	
其他债权投资			/
持有至到期投资		/	73,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	五、（七）	412,247,461.69	366,825,000.00
其他权益工具投资	五、（八）	98,500,000.00	/
其他非流动金融资产			/
投资性房地产	五、（九）	57,691,219.12	61,016,340.80
固定资产	五、（十）	45,704,284.08	47,574,295.06
在建工程	五、（十一）	5,011,353.70	78,110,774.89
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			/
无形资产	五、（十二）	229,674,366.84	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十三）	16,255,134.70	6,741,126.41
递延所得税资产	五、（十四）	1,550,228.91	
其他非流动资产			
非流动资产合计		688,534,019.04	833,267,536.96
资产总计		79,986,561,287.05	64,395,572,832.09

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

朱祥国印

主管会计工作负责人：

孙勇印

会计机构负责人：

何峻印

合并资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位: 杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债:			
短期借款	五、(十五)	142,689,408.28	599,300,000.00
向中央银行借款*			
拆入资金*			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、(十六)	50,000,000.00	290,000,000.00
应付账款	五、(十七)	2,793,143,383.38	2,886,421,575.77
预收款项	五、(十八)	11,568,144.27	72,748,654.91
合同负债	五、(十九)	65,078,180.78	
卖出回购金融资产款*			
吸收存款及同业存放*			
代理买卖证券款*			
代理承销证券款*			
应付职工薪酬	五、(二十)	632,516.96	70,180.35
应交税费	五、(二十一)	16,428,142.99	14,475,507.79
其他应付款	五、(二十二)	904,456,252.03	1,073,623,945.70
其中: 应付利息		104,720,426.02	146,232,626.64
应付股利			
应付手续费及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、(二十三)	3,773,663,651.38	2,291,277,874.72
其他流动负债			
流动负债合计		7,757,854,878.01	7,207,815,440.24
非流动负债:			
保险合同准备金*			
长期借款	五、(二十四)	33,661,918,075.49	25,364,167,363.84
应付债券	五、(二十五)	5,300,000,000.00	1,500,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、(二十六)	1,754,334,785.00	2,727,479,955.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		40,716,252,830.49	29,591,547,318.84
负债合计		48,473,907,708.50	36,799,362,759.08
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	五、(二十七)	1,600,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五、(二十八)	23,228,006,474.28	20,528,808,474.28
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备*			
未分配利润	五、(二十九)	5,636,303,349.88	4,681,346,937.91
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		30,365,311,824.14	26,889,957,312.19
少数股东权益		1,127,341,754.41	908,052,760.82
所有者权益(或股东权益)合计		31,492,653,578.55	27,598,010,073.01
负债和所有者权益(或股东权益)总计		79,966,561,287.05	64,397,372,832.09

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

朱国印

孙勇

何峻

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,819,286,436.74	548,957,877.03
交易性金融资产			/
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		/	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、（一）	3,548,414,695.13	940,479,638.63
应收款项融资			/
预付款项		834,716,118.05	933,001,721.65
其他应收款	十二、（二）	8,696,098,616.83	7,413,126,627.97
其中：应收利息			12,056,739.73
应收股利			
存货		59,141,896,719.02	51,622,486,232.33
合同资产			/
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		95,928,061.53	49,883,879.67
流动资产合计		74,136,338,647.30	61,507,935,977.18
非流动资产：			
债权投资			/
可供出售金融资产		/	
其他债权投资			/
持有至到期投资		/	73,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	十三、（三）	6,168,039,851.12	5,936,617,389.43
其他权益工具投资		158,500,000.00	/
其他非流动金融资产			/
投资性房地产		67,691,219.12	61,016,340.80
固定资产		608,693.10	577,494.17
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		13,440,000.00	/
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		17,577,069.29	4,018,779.06
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,435,854,732.63	6,075,230,003.45
资产总计		80,572,193,379.93	67,583,165,980.63

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

祥朱
印国

主管会计工作负责人：

印孙
勇

会计机构负责人：

节何
印峻

母公司资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：杭州富春湾新城建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：			
短期借款		142,689,406.29	1,140,870,000.00
交易性金融负债			/
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		/	
衍生金融负债			
应付票据			290,000,000.00
应付账款		2,685,415,221.80	2,858,120,785.00
预收款项		7,089,460.32	32,069,379.42
合同负债		25,382,020.78	/
应付职工薪酬		291,872.71	19,554.82
应交税费		4,310,701.01	12,551,283.85
其他应付款		12,339,343,024.13	10,755,619,589.38
其中：应付利息			135,142,443.88
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,799,458,722.64	1,498,970,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		18,004,190,429.55	16,390,020,572.47
非流动负债：			
长期借款		26,525,210,312.89	20,563,004,699.12
应付债券		5,300,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			/
长期应付款		1,870,010,800.00	2,865,678,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		33,495,221,112.89	24,718,680,699.12
负债合计		51,499,411,542.54	41,108,701,271.59
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		21,149,209,481.42	19,589,209,481.42
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		6,423,572,334.97	5,385,255,227.62
所有者权益（或股东权益）合计		29,072,781,837.39	26,474,464,709.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计		80,572,193,379.93	67,583,165,980.63

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

祥朱
印国

主管会计工作负责人：

印孙
勇

会计机构负责人：

节何
印峻

合并利润表

2021年1-12月

编制单位：杭州富春湾新城建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、营业总收入	五、(三十一)	4,002,281,480.68	4,205,932,960.89
其中：营业收入	五、(三十二)	4,002,281,480.68	4,205,932,960.89
利息收入*			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		3,076,188,321.46	3,248,888,383.29
其中：营业成本	五、(三十三)	2,965,605,216.70	3,138,324,827.63
利息支出*			
手续费及佣金支出*			
退保金*			
赔付支出净额*			
提取保险合同准备金净额*			
保单红利支出*			
分险费用*			
税金及附加	五、(三十四)	5,431,778.38	4,103,641.87
销售费用			
管理费用	五、(三十五)	35,633,920.81	35,041,601.22
研发费用			
财务费用	五、(三十六)	68,523,397.69	71,418,614.49
其中：利息费用			81,822,477.35
利息收入			30,406,864.88
加：其他收益	五、(三十七)	107,442,760.00	151,076,106.00
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(三十八)	21,364,238.20	
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)*			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、(三十九)	-40,253,072.29	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(四十)		8,482,454.54
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,014,819,865.14	1,115,551,230.17
加：营业外收入	五、(四十一)	3,501,380.87	2,368,771.33
减：营业外支出	五、(四十二)	4,377,277.23	4,343,187.85
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,013,943,968.78	1,113,576,813.65
减：所得税费用	五、(四十三)	5,940,178.62	454,741.47
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,007,999,180.26	1,113,148,082.18
(一) 按经营持续性分类		1,007,999,180.26	1,113,148,082.18
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		1,006,936,721.45	1,114,736,100.84
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-1,227,541.20	-1,588,018.66
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他权益工具投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,007,868,180.26	1,112,148,082.18
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,006,936,721.45	1,114,736,100.84
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-1,227,541.20	-1,588,018.66
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元

上期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

祥朱印国

印孙勇

节何印峻

母公司利润表

2021年1-12月

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、营业收入	十三、(四)	3,626,224,097.70	4,152,226,723.62
减：营业成本	十三、(四)	2,629,965,397.24	3,080,321,480.97
税金及附加		884,493.20	2,078,795.95
销售费用			
管理费用		25,270,605.40	27,068,866.52
研发费用			
财务费用		976,644.70	1,006,276.67
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		107,422,750.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、(五)	21,384,238.20	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			/
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			/
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-28,809,571.74	/
资产减值损失（损失以“-”号填列）			6,540,197.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,066,344,373.62	1,038,291,499.30
加：营业外收入		1,230,672.65	151,673,334.21
减：营业外支出		4,314,604.76	4,213,594.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,066,260,441.51	1,185,751,238.84
减：所得税费用		334.07	533.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,066,260,107.44	1,185,750,705.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,066,260,107.44	1,185,750,705.23
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			/
4. 企业自身信用风险公允价值变动			/
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			/
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		/	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			/
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		/	
6. 其他债权投资信用减值准备			/
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		1,066,260,107.44	1,185,750,705.23

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人

祥朱印国

主管会计工作负责人

印孙勇

会计机构负责人

印何峻

合并现金流量表

2021年1-12月

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,218,074,926.73	7,139,515,299.58
客户存款和同业存放款项净增加额*			
向中央银行借款净增加额*			
向其他金融机构拆入资金净增加额*			
收到原保险合同保费取得的现金*			
收到再保险业务现金净额*			
保户储金及投资款净增加额*			
收取利息、手续费及佣金的现金*			
拆入资金净增加额*			
回购业务资金净增加额*			
代理买卖证券收到的现金净额*			
收到的税费返还		37,890,898.27	21,510,926.23
收到其他与经营活动有关的现金		175,033,138.66	4,263,598,882.08
经营活动现金流入小计		1,430,998,963.66	11,424,725,008.89
购买商品、接受劳务支付的现金		11,045,422,406.71	17,716,002,870.21
客户贷款及垫款净增加额*			
存放中央银行和同业款项净增加额*			
支付原保险合同赔付款项的现金*			
拆出资金净增加额*			
支付利息、手续费及佣金的现金*			
支付保单红利的现金*			
支付给职工以及为职工支付的现金		22,249,640.33	16,920,561.52
支付的各项税费		12,498,494.65	4,290,828.27
支付其他与经营活动有关的现金		746,653,741.14	223,468,689.45
经营活动现金流出小计		11,828,824,282.83	17,950,892,729.45
经营活动产生的现金流量净额		-10,396,025,319.17	-6,535,957,842.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		238,327,023.31	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,957,454,800.00	
投资活动现金流入小计		3,193,984,323.31	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		178,090,822.70	74,716,673.04
投资支付的现金		102,585,246.80	33,000,000.00
质押贷款净增加额*			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		70,500,000.00	15,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			183,000,000.00
投资活动现金流出小计		349,156,069.50	285,716,673.04
投资活动产生的现金流量净额		2,844,828,253.81	-285,716,673.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		19,589,177,846.00	13,312,691,318.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		626,000,000.00	7,001,826,218.00
筹资活动现金流入小计		20,211,177,846.00	20,334,418,536.00
偿还债务支付的现金		6,436,866,372.22	10,931,775,069.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,981,151,962.74	1,988,796,154.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,449,870,000.00	971,800,000.00
筹资活动现金流出小计		9,877,889,334.96	13,902,371,213.85
筹资活动产生的现金流量净额		10,333,288,511.04	6,432,047,322.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,782,092,445.68	-389,628,993.45
加：期初现金及现金等价物余额		80,348,717.41	479,975,710.85
六、期末现金及现金等价物余额		2,872,439,163.09	80,346,717.41

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

朱国印

孙勇

何峻

母公司现金流量表

2021年1-12月

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,011,038,856.44	7,079,659,445.09
收到的税费返还		37,690,898.27	20,858,873.33
收到其他与经营活动有关的现金		1,768,994,162.43	588,334,490.25
经营活动现金流入小计		2,817,723,917.14	7,688,852,808.67
购买商品、接受劳务支付的现金		8,625,917,600.01	11,742,837,754.71
支付给职工以及为职工支付的现金		12,896,066.15	11,196,718.28
支付的各项税费		4,982,066.57	1,325,988.13
支付其他与经营活动有关的现金		1,385,249,414.57	4,238,915,372.81
经营活动现金流出小计		10,029,045,147.30	15,994,275,833.83
经营活动产生的现金流量净额		-7,211,321,230.16	-8,305,423,025.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		238,527,023.31	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,571,934,800.00	
投资活动现金流入小计		1,808,461,823.31	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,761,384.64	6,035,850.34
投资支付的现金		52,565,246.80	33,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		336,500,000.00	15,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			183,000,000.00
投资活动现金流出小计		418,826,631.44	217,035,850.34
投资活动产生的现金流量净额		1,389,635,191.87	-217,035,850.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			20,000,000.00
取得借款收到的现金		16,675,177,846.00	11,601,736,328.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		319,000,000.00	6,601,825,218.00
筹资活动现金流入小计		16,994,177,846.00	18,223,561,546.00
偿还债务支付的现金		6,564,228,697.50	6,211,668,083.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,608,864,550.50	3,089,607,098.15
支付其他与筹资活动有关的现金		1,410,070,000.00	687,800,000.00
筹资活动现金流出小计		9,583,163,248.00	9,989,075,181.79
筹资活动产生的现金流量净额		7,411,014,598.00	8,234,486,364.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,589,328,559.71	-287,972,511.39
加：期初现金及现金等价物余额		79,957,877.03	367,930,388.42
六、期末现金及现金等价物余额		1,669,286,436.74	79,957,877.03

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2021年1-12月

单位：元 币种：人民币

编制单位：杭州富阳新康建设投资有限公司

项目	2021年度				2020年度			
	实收资本(或股本)	资本公积	其他权益工具	其他	实收资本(或股本)	资本公积	其他权益工具	其他
一、上年年末余额	1,500,000,000.00	20,528,000,000.00			1,500,000,000.00	20,528,000,000.00		
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同：前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,500,000,000.00	20,528,000,000.00			1,500,000,000.00	20,528,000,000.00		
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								
(一)综合收益总额								
(二)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
(三)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(四)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.设定受益计划变动额结转留存收益								
5.其他综合收益结转留存收益								
6.其他								
(五)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(六)其他								
四、本期期末余额	1,500,000,000.00	20,528,000,000.00			1,500,000,000.00	20,528,000,000.00		

杭州富阳新康建设投资有限公司 法定代表人：何节

祥朱 印国

印孙

节何 印峻

公司负责人：

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1-12月

单位:元 币种:人民币

2020年度													
项目	实收资本(或股本)			其他权益工具		资本公积	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、上年期末余额	1,500,000,000.00			63,700,232.61	13,706,232.61	6,828,375,856.60				18,791,664,724.57	907,641,799.59	19,699,315,524.07	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
14、收购少数股权													
其他													
二、本年期初余额	1,500,000,000.00				63,700,232.61	6,828,375,856.60				18,791,664,724.57	907,641,799.59	19,699,315,524.07	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
(一)所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(二)利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(三)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(四)所有者权益总额													
1.资本公积													
2.盈余公积													
3.未分配利润													
(五)其他													
四、本期期末余额	1,500,000,000.00				63,700,232.61	6,828,375,856.60				18,791,664,724.57	907,641,799.59	19,699,315,524.07	

公司负责人:

主管會計工作負責人

一、按年編制

母公司所有者权益变动表

2021年1-12月

编制单位：杭州富阳新城市建设投资有限公司

项目	2021年度						单位：元 币种：人民币	
	实收资本（或股本）	优先股	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年期末余额	1,500,000,000.00			19,589,289.48			5,385,255,217.02	26,474,461,709.84
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,500,000,000.00			19,589,289.48			5,385,255,217.02	26,474,461,709.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				1,560,000,000.00			5,357,312,248.53	26,446,571,729.35
（一）综合收益总额							1,066,268,107.44	2,676,166,107.44
（二）所有者投入和减少资本							1,066,268,107.44	1,066,268,107.44
1.所有者投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.对所有者（或股东）的分配								
3.其他								
（四）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								
4.设定受益计划变动额结转留存收益								
5.其他综合收益结转留存收益								
6.其他								
（五）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	1,500,000,000.00			21,149,289.48			6,022,571,355.97	29,972,781,337.39

孙勇 印

何峻 印

朱国 印

会计机构负责人：

注册会计师：

本财务报表是否经注册会计师审计：

母公司所有者权益变动表

2020年1-12月

单位：杭州高新动力控股集团有限公司

项目	实收资本(或股本)	资本公积	其他权益工具	其他	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
一、上年期末余额	1,500,000,000.00								4,199,504,522.39	15,460,338,147.81
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,500,000,000.00								4,199,504,522.39	15,460,338,147.81
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)综合收益总额										
1. 所有者投入和减少资本										
2. 所有者投入的普通股										
3. 其他权益工具持有者投入资本										
4. 股份支付计入所有者权益的金额										
5. 其他										
(二)利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(三)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(四)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(五)其他										
四、本期期末余额	1,500,000,000.00								5,308,295,227.62	25,474,444,799.04

后附财务报表附注(五)所有者权益变动部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

孙勇 印

何峻 印

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

2021年度财务报表附注

(金额单位: 元 币种: 人民币)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司(原名杭州富阳江南新城建设投资集团有限公司)(以下简称“本公司”或“公司”)系由杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资公司,于 2009 年 12 月 15 日在杭州市富阳区市场监督管理局取得企业法人营业执照。注册资本人民币 150,000 万元。实收资本 150,000 万元。

组织形式: 有限责任公司

公司法定代表人: 朱国祥。

企业统一社会信用代码为: 913301836970840552

住所: 浙江省杭州市富阳区春江街道客运南站四楼

本公司属建筑业,经营范围: 基础设施建设、投资、营运,对授权经营的土地进行征地拆迁、开发经营;新农村基础设施建设、管理、投资;土地地面平整服务;资产管理(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务);建筑材料(除沙石)、装饰材料(除油漆)销售;建筑工程、市政公用工程、建筑装饰装饰工程、土石方工程、道路基础工程、道路照明工程施工。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

本财务报表业经公司全体董事于 2022 年 4 月 29 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 14 家,新增 5 公司,包括杭州富春湾智能安防科技有限公司、杭州富春湾信息科技有限公司、杭州富春湾生态农业科技有限公司、杭州富春湾生命健康科技有限公司、富春湾国际(香港)有限公司等,因处置或转让不再包括 0 公司,净增加 5 家,本附注六、合并范围的变更”以及本附注“六、在其他主体中的权益”。

二、财务报表编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期公司的财务

状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

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

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

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

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

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

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

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

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

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注三、(六)。

2、非同一控制下企业合并

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

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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

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

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注三、(六)。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资

的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

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

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

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

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比

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

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

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

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

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

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

（十）金融工具（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收

款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

3、金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4、金融工具抵销

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

5、财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

6、金融资产转移

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

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

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

（十一）金融工具（2021 年 1 月 1 日前适用）

金融工具包括金融资产、金融负债或权益工具。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- ①债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑦权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十二）预期信用损失的确定方法及会计处理方法（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

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

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

1、信用风险显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

2、已发生信用减值金融资产的定义

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3、预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

- 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

4、减记金融资产

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

5、按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款---账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

6、按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

(1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—合并范围内关联往来组合[注 1]	款项性质	
其他应收款—财政局/国有资本公司组合[注 2]	款项性质	

注 1：指公司合并范围内关联往来组合，下同。

注 2：指杭州市富阳区财政局及杭州富阳国有资本运营管理有限公司组合，下同。

(2) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

① 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
----	---------	-------------

应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票	票据类型	
应收账款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款—合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款—土地开发整理业务组合	客户性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款—非土地开发整理业务组合	客户性质	
合同资产—土地开发整理业务组合	客户性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产—非土地开发整理业务组合	客户性质	

② 应收账款——账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

公司所属土地开发整理业务组合外，应当按照下列标准计提坏账准备，具体比例为：

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

③ 采用其他方法计提坏账准备的

组合名称	计提方法
合并范围内关联往来组合	根据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
财政局/国有资本公司组合	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

（十三）应收款项（2021 年 1 月 1 日前适用）

应收款项包括应收账款、其他应收款。

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：	应收账款单笔金额超过 100 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已

发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据

余额百分比组合	应收款项余额
---------	--------

按组合计提坏账准备的计提方法：

余额百分比组合	余额百分比法(应收关联方往来款不计提坏账)
---------	-----------------------

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
关联方组合		
余额百分比法组合	0.10	0.10

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（十四）存货

1、存货的分类

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

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十五) 合同资产（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

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

本公司对合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、十二“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

(十六) 持有待售资产

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

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

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

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

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

(2) 对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止

按权益法核算。

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

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

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

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

②决定不再出售之日的再收回金额。

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

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十七) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

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

(2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注三、(六)；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注三、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属

于该资产的税金等其他成本。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

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

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

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

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

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十八）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

2、投资性房地产的后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

（十九）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、基础设施/绿化、机器设备、运输设备、电子设备/其他。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

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

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

（二十）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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

（二十一）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、借款费用暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（二十二）使用权资产（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、机器设备、土地使用权。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

(1) 租赁负债的初始计量金额；

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

(3) 本公司发生的初始直接费用；

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

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（二十四）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

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

(1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（二十三）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

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

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

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

形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	法定使用权

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产

4、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十四) 长期资产减值

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

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现

值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

（二十五）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十六）合同负债（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十七）职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质

量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

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

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

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

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

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

（二十八）租赁负债（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

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

- (1) 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- (3) 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- (4) 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

（1）当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

（2）当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（二十九）预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

（3）质量保证及维修

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

（4）回购担保

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

（三十）股份支付

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

(2) 以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

（三十一）优先股与永续债等其他金融工具

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

（三十二）收入（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法：

（1）土地开发整理收入

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

（2）房地产开发销售收入

公司与客户之间的商品销售合同仅包括转让商品房的单项履约义务。公司通常在综合考虑下

列因素的基础上，以商品房的控制权转移时点确认收入；在房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品转移条件；以按合同约定办理完开发产品的实物移交手续。

(3) 代建项目

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

(4) 建筑材料销售收入

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

(5) 提供劳务

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

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

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

(6) 让渡资产使用权收入

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

(三十三) 收入（2021 年 1 月 1 日前适用）

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业, 收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

- (1) 利息收入金额, 按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、建造合同收入的确认

(1) 建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日, 建造合同的结果能够可靠估计的, 根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法, 是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。合同完工进度采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为:

- ①合同总收入能够可靠地计量;
- ②与合同相关的经济利益很可能流入本公司;
- ③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;
- ④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计, 确定依据为:

- ①与合同相关的经济利益很可能流入本公司;
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

如果合同的预计总成本超过合同总收入的, 对形成的合同预计损失, 确认为资产减值损失, 并计入当期损益。合同完工时, 同时转销合同预计损失准备。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的, 分别情况进行处理:

- ①合同成本能够收回的, 合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认, 合同成本在其发生的当期确认为合同费用;
- ② 合同成本不可能收回的, 在发生时立即确认为合同费用, 不确认合同收入。

5、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

(1) 土地开发整理收入

土地拆迁整理已经完成、土地已出让, 即土地拆迁整理劳务所有权上的主要风险和报酬转移给购买方; 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也不再对已转让的拆迁整理土地实施有效控制; 收入的金额能够可靠的计量; 相关的经济利益很可能流入; 并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时, 确认收入的实现。

(2) 房地产开发销售收入

在开发产品已经完工并验收合格, 签订了销售合同并履行了合同规定的义务, 即开发产品所

有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按合同约定的收款日期和价款确认销售收入的实现。

(3) 代建项目

公司承建基础设施项目，在该项目完成后，公司按项目成本及项目成本的一定比例确认固定收益率与委托单位进行收益结算。

(4) 建筑材料销售收入

产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给购货方，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

(5) 提供劳务

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

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

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(6) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量。使用费收入根据公司与资产使用者签订的合同或协议，按权责发生制确认收入。

(三十四) 合同成本（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

1. 取得合同发生的增量成本

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

2. 履行合同发生的成本

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

3. 合同成本摊销和减值

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

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

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款(1)减(2)的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三十五) 政府补助

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

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(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公司提供贷款的，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公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，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。

(三十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

(三十七) 租赁（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

1. 租赁的识别

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

2. 单独租赁的识别

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

3. 本公司作为承租人

（1）租赁和非租赁部分的分拆

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

（2）租赁期的评估

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

（3）使用权资产和租赁负债

见“附注三、（二十二）”和“附注三、（二十八）”。

（4）租赁变更

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

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

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

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

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

(5) 短期租赁和低价值资产租赁

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

4. 本公司作为出租人

(1) 租赁和非租赁部分的分拆

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

(2) 租赁的分类

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

(3) 作为经营租赁出租人

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

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

(4) 作为融资租赁出租人

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”及“三、（十二）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

5. 售后租回交易

本公司按照“附注三、（三十二）”评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1） 本公司作为卖方及承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，按照本附注“三、（十）金融工具”对该金融负债进行会计处理。

（2） 本公司作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“4. 本公司作为出租人”的规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照本附注“三、（十）金融工具”对该金融资产进行会计处理。

（三十八）租赁（2021 年 1 月 1 日前适用）

1、经营租赁会计处理

（1）租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承租了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（三十九）终止经营

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

1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注三、（十六）。

（四十）关联方

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

本公司关联方包括但不限于：

1、母公司；

2、子公司；

3、受同一母公司控制的其他企业；

4、实施共同控制的投资方；

5、施加重大影响的投资方；

6、合营企业，包括合营企业的子公司；

7、联营企业，包括联营企业的子公司；

8、本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；

9、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

11、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

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

12、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

13、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

15、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

16、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

除上述列示的本公司的关联方之外，下列各方构成关联方：

本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业。

（四十一）其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

1、其他主要会计政策

本报告期公司其他主要会计政策未发生变更。

2、重要会计估计和判断

本公司在运用上述会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

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

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

（1）所得税

本公司在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性，在计提各个地区的所得税费用时，本公司需要作出重大判断。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批，如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。此外，递延所得税资产的转回取决于本公司于未来年度是否能够产生足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。若未来的盈利能力偏离相关估计，则须对递延所得税资产的价值作出调整，因而可能对本公司的财务状况及经营业绩产生影响。

（2）折旧和摊销

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

（3）固定资产的可使用年限

本公司的管理层对固定资产可使用年限做出估计。此类估计以相似性质及功能的固定资产在以往年度的实际可使用年限的历史经验为基准。可使用年限与以前估计的使用年限不同时，管理层将对固定资产的预计使用年限进行相应的调整，或者当报废或出售技术落后相关设备时相应地冲销或冲减相应的固定资产。因此，根据现有经验进行估计的结果可能与下一会计期间实际结果有所不同，因而可能导致对资产负债表中的固定资产账面价值和折旧费用的重大调整。

（4）非金融长期资产减值

本公司在资产负债表日对非金融资产进行减值评估，以确定资产可收回金额是否下跌至低于其账面价值。如果情况显示该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

可收回金额是资产（或资产组）的公允价值减去处置费用后的净额与资产（或资产组）预计

未来现金流量的现值两者之间的较高者。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）未来可使用寿命、生产产品的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等做出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出的有关产量、售价和相关经营成本等的预测。倘若未来事项与该等估计不符，可收回金额将需要作出修订，这些修订可能会对本公司的经营业绩或者财务状况产生影响。

（5）坏账准备计提

本公司管理层对应收款项所计提的坏账准备金额的估计是基于客户的信用记录及目前的市场情况而确定的。管理层于每个资产负债表日前重新衡量坏账准备的金额。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及坏账准备的计提或转回。

（6）存货跌价准备

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

（7）商誉估计的减值准备

在决定商誉是否要减值时，需要估计商誉分摊至现金产出单元后的使用价值。商誉按使用价值的计算需要本公司估计通过现金产出单元所产生的未来现金流和适当的贴现率以计算现值。该预测是管理层根据过往经验及对市场发展之预测来估计。

（8）建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用履约进度在资产负债表日确认合同收入。在确定履约进度、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（四十二）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）

公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2018 年 12 月 7 日颁布修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）（简称“新租赁准则”）。根据新租赁准则的衔接规定，本公司对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

● 本公司作为承租人

本公司选择将首次执行本准则的累积影响数调整 2021 年 1 月 1 日的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融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，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的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量

使用权资产：

与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，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) 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，具有相似特征的租赁采用同一折现率；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

3) 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；

4) 作为使用权资产减值测试的替代，根据本附注“三、（二十九）预计负债”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；

5) 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）执行《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）

公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 7 月 5 日颁布修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（简称“新收入准则”），不再执行 2006 年 2 月 15 日《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会〔2006〕3 号）中的《企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 15 号——建造合同》。根据新收入准则的衔接规定，本公司选择仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。对 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，本公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

本公司执行新收入准则对合并财务报表的主要影响如下：

受影响的报表项目	对 2021.1.1 余额的影响金额		
	2020.12.31	2021.1.1	调整数
预收款项	72,746,554.91	10,438,081.81	-62,308,473.10
合同负债		62,308,473.10	62,308,473.10

本公司执行新收入准则对母财务报表的主要影响如下：

受影响的报表项目	对 2021.1.1 余额的影响金额		
	2020.12.31	2021.1.1	调整数
预收款项	32,069,379.42	7,099,460.32	-24,969,919.10
合同负债		24,969,919.10	24,969,919.10

(3) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会〔2017〕9 号)、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)

公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 3 月至 5 月期间颁布修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会〔2017〕9 号)、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)(统称“新金融工具准则”)。根据衔接规定, 本公司追溯应用新金融工具准则, 但对可比期间信息不予调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额, 计入 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

金融资产分类与计量方面, 新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“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”三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般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, 也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 但该指定不可撤销, 且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面, 新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、应收账款、合同资产以及财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型, 依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加, 信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于应收账款、合同资产及租赁应收款存在简化方法, 允许始终按照整个存续期预期信用损失确认减值准备。

本公司执行新金融工具准则对合并财务报表的主要影响如下:

受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日影响金额		
	2020.12.31	2021.1.1	调整数
货币资金	816,346,717.41	838,730,984.64	22,384,267.23
应收账款	953,945,310.79	941,980,990.49	-11,964,320.30
其他应收款	2,478,729,940.43	2,434,043,216.87	-44,686,723.56
其中: 应收利息	22,384,267.23		-22,384,267.23
应收股利			
其他应收款	2,456,345,673.20	2,434,043,216.87	-22,302,456.33
持有至到期投资	73,000,000.00		-73,000,000.00
长期股权投资	366,825,000.00	351,825,000.00	-15,000,000.00
其他权益投资		88,000,000.00	88,000,000.00
递延所得税资产		235,457.41	235,457.41
短期借款	599,300,000.00	600,087,581.18	787,581.18

受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日影响金额		
	2020. 12. 31	2021. 1. 1	调整数
其他应付款	1, 073, 623, 946. 70	946, 899, 525. 54	-126, 724, 421. 16
其中：应付利息	146, 232, 626. 64	19, 508, 205. 48	-126, 724, 421. 16
应付股利			
其他应付款	927, 391, 320. 06	927, 391, 320. 06	
一年内到期的非流动负债	2, 291, 277, 674. 72	2, 296, 891, 821. 52	5, 614, 146. 80
长期借款	25, 364, 167, 363. 84	25, 484, 490, 057. 02	120, 322, 693. 18
未分配利润	4, 661, 348, 837. 91	4, 627, 272, 628. 40	-34, 076, 209. 51
少数股东权益	906, 052, 760. 82	905, 969, 295. 61	-83, 465. 21

本公司执行新金融工具准则对母财务报表的主要影响如下：

受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日影响金额		
	2020. 12. 31	2021. 1. 1	调整数
货币资金	548, 957, 877. 03	561, 014, 616. 76	12, 056, 739. 73
应收账款	940, 479, 638. 63	929, 188, 920. 69	-11, 290, 717. 94
其他应收款	7, 413, 126, 627. 97	7, 384, 417, 627. 09	-28, 709, 000. 88
其中：应收利息	12, 056, 739. 73		-12, 056, 739. 73
应收股利			
其他应收款	7, 401, 069, 888. 24	7, 384, 417, 627. 09	-16, 652, 261. 15
持有至到期投资	73, 000, 000. 00		-73, 000, 000. 00
长期股权投资	5, 936, 617, 389. 43	5, 921, 617, 389. 43	-15, 000, 000. 00
其他权益投资		88, 000, 000. 00	88, 000, 000. 00
短期借款	508, 300, 000. 00	508, 965, 276. 18	665, 276. 18
其他应付款	10, 755, 619, 569. 38	10, 639, 985, 331. 00	-115, 634, 238. 38
其中：应付利息	135, 142, 443. 86	19, 508, 205. 48	-115, 634, 238. 38
应付股利			
其他应付款	10, 620, 477, 125. 52	10, 620, 477, 125. 52	
一年内到期的非流动负债	1, 499, 970, 000. 00	1, 502, 858, 229. 55	2, 888, 229. 55
长期借款	20, 553, 004, 699. 12	20, 665, 085, 431. 77	112, 080, 732. 65
未分配利润	5, 385, 255, 227. 62	5, 357, 312, 248. 53	-27, 942, 979. 09

2021 年 1 月 1 日执行新金融工具准则各项目调整情况的说明:

于 2021 年 1 月 1 日, 财务报表中金融资产按照原金融资产准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表:

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本 (贷款和应收款项类)	816,346,717.41	货币资金	摊余成本	838,730,984.64
应收账款	摊余成本 (贷款和应收款项类)	953,945,310.79	应收账款	摊余成本	941,980,990.49
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本 (贷款和应收款项类)	2,456,345,673.20	其他应收款	摊余成本	2,433,731,800.50
持有至到期投资 (含其他流动资产)	摊余成本	73,000,000.00	债权投资 (含一年内到期的非流动资产和其他流动资产)	摊余成本	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (指定)	73,000,000.00

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本 (贷款和应收款项类)	548,957,877.03	货币资金	摊余成本	561,014,616.76

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本（贷款和应收款项类）	940,479,638.63	应收账款	摊余成本	929,188,920.69
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项类）	7,401,069,888.24	其他应收款	摊余成本	7,384,417,627.09
持有至到期投资 （含其他流动资产）	摊余成本	73,000,000.00	债权投资（含一年内到期的非流动资产和其他流动资产）	摊余成本	
			其他权益工具投资	摊余成本	73,000,000.00

2021 年 1 月 1 日, 财务报表中信用损失调节表:

合并

金融资产项目	按原金融工具 准则确认的减 值准备	重分类	重新计量	按新金融工具 准则确认的信 用损失准备
以摊余成本计量的金融资产:				
应收账款	954,900.21		11,964,320.30	12,919,220.51
其他应收款	2,458,593.68		22,613,872.70	25,072,466.38

母公司

金融资产项目	按原金融工具 准则确认的减 值准备	重分类	重新计量	按新金融工具 准则确认的信 用损失准备
以摊余成本计量的金融资产:				
应收账款	941,421.06		11,290,717.94	12,232,139.00
其他应收款	2,305,414.54		16,652,261.15	18,957,675.69

2、首次执行新金融工具准则、新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

(1) 2021 年 1 月 1 日首次执行新金融工具准则调整 2021 年年初财务报表相关项目情况:

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日 余额	2021 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产:					
货币资金	816,346,717.41	838,730,984.64	22,384,267.23		22,384,267.23
应收账款	953,945,310.79	941,980,990.49		-11,964,320.30	-11,964,320.30
其他应收款	2,478,729,940.43	2,434,043,216.87	-22,384,267.23	-22,302,456.33	-44,686,723.56
其中: 应收利息	22,384,267.23		-22,384,267.23		-22,384,267.23
非流动资产					
持有至到期投资	73,000,000.00		-73,000,000.00		-73,000,000.00
长期股权投资	366,825,000.00	351,825,000.00	-15,000,000.00		-15,000,000.00
其他权益投资		88,000,000.00	88,000,000.00		88,000,000.00
流动负债:					
短期借款	508,300,000.00	508,965,276.18	665,276.18		665,276.18
其他应付款	1,073,623,946.70	946,899,525.54	-126,724,421.16		-126,724,421.16
其中: 应付利息	146,232,626.64	19,508,205.48	-126,724,421.16		-126,724,421.16
一年内到期的非 流动负债	2,291,277,674.72	2,296,891,821.52	5,614,146.80		5,614,146.80
非流动负债:					
长期借款	25,364,167,363.84	25,484,490,057.02	120,322,693.18		120,322,693.18
所有者权益:					
未分配利润	4,661,348,837.91	4,627,272,628.40		-34,076,209.51	-34,076,209.51
少数股东权益	906,052,760.82	905,969,295.61		-83,465.21	-83,465.21

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日余 额	2021 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产:					

货币资金	548,957,877.03	561,014,616.76	12,056,739.73		12,056,739.73
应收账款	940,479,638.63	929,188,920.69		-11,290,717.94	-11,290,717.94
其他应收款	7,413,126,627.97	7,384,417,627.09	-12,056,739.73	-16,652,261.15	-28,709,000.88
其中：应收利息	12,056,739.73		-12,056,739.73		-12,056,739.73
非流动资产：					
持有至到期投资	73,000,000.00		-73,000,000.00		-73,000,000.00
长期股权投资	5,936,617,389.43	5,921,617,389.43	-15,000,000.00		-15,000,000.00
其他权益投资		88,000,000.00	88,000,000.00		88,000,000.00
流动负债：					
短期借款	508,300,000.00	508,965,276.18	665,276.18		665,276.18
其他应付款	10,755,619,569.38	10,639,985,331.00	-115,634,238.38		-115,634,238.38
其中：应付利息	135,142,443.86	19,508,205.48	-115,634,238.38		-115,634,238.38
非流动负债：					
一年内到期的非流动负债	1,499,970,000.00	1,502,858,229.55	2,888,229.55		2,888,229.55
长期借款	20,553,004,699.12	20,665,085,431.77	112,080,732.65		112,080,732.65
所有者权益：					
未分配利润	5,385,255,227.62	5,357,312,248.53		-27,942,979.09	-27,942,979.09

(2) 2021 年 1 月 1 日首次执行新收入准则调整 2021 年年初财务报表相关项目情况：

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日余额	2021 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
预收款项	72,746,554.91	10,438,081.81	-62,308,473.10		-62,308,473.10
合同负债		62,308,473.10	62,308,473.10		62,308,473.10

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日余额	2021 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
预收款项	32,069,379.42	7,099,460.32	-24,969,919.10		-24,969,919.10
合同负债		24,969,919.10	24,969,919.10		24,969,919.10

3、首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

不适用。

四、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%/5%/6%/9%/13%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%

税种	计税依据	税率或征收率
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（包括母公司财务报表主要项目注释）金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2021 年 12 月 31 日，“期初”指 2021 年 1 月 1 日，“本期”指 2021 年度，“上期”指 2020 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	11,170.73	37,052.96
银行存款	3,020,828,654.98	724,366,404.18
其他货币资金	41,399,337.38	114,327,527.50
合计	3,062,239,163.09	838,730,984.64
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等 对使用有限制的款项总额	150,000,000.00	726,000,000.00

（二）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	2,841,146,978.75
1 至 2 年	156,640,623.77
2 至 3 年	261,863,706.70
3 年以上	526,074,289.89
合计	3,785,725,599.11

2、按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例 （%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,785,725,599.11	100.00	23,789,043.97	0.63	3,761,936,555.14
合计	3,785,725,599.11	/	23,789,043.97	/	3,761,936,555.14

续上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例 （%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	954,900,211.00	100.00	12,919,220.51	1.35	941,980,990.49

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	954,900,211.00	/	12,919,220.51	/	941,980,990.49

(1) 按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
土地开发整理业务组合	3,548,414,695.13		
非土地开发整理业务组合	237,310,903.98	23,789,043.97	10.02
合计	3,785,725,599.11	23,789,043.97	/

(2) 土地开发整理业务组合, 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,621,865,976.44		
1-2 年	150,973,646.96		
2-3 年	261,732,920.84		
3 年以上	513,842,150.89		
合计	3,548,414,695.13		/

(3) 非土地开发整理业务组合, 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	219,281,002.31	10,964,050.12	5.00
1-2 年	5,666,976.81	566,697.68	10.00
2-3 年	130,785.86	26,157.17	20.00
3 年以上	12,232,139.00	12,232,139.00	100.00
合计	237,310,903.98	23,789,043.97	/

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	12,919,220.51	10,869,823.46				23,789,043.97
合计	12,919,220.51	10,869,823.46				23,789,043.97

4、本期无实际核销的应收账款情况

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州市富阳区土地储备中心	3,548,414,695.13	93.73%	
中交一公局第九工程有限公司	94,034,892.10	2.48%	4,701,744.61
华滋奔腾建工集团有限公司	53,069,029.75	1.40%	2,653,451.49
中铁十八局集团第四工程有限公司	40,628,337.97	1.07%	2,031,416.90
中交三航局工程物资有限公司	13,715,945.00	0.36%	685,797.25
合计	3,749,862,899.95	99.04%	10,072,410.25

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	72,119,632.77	8.50	415,119,899.03	43.00
1-2 年	220,438,592.25	25.97	94,447,905.87	9.78
2-3 年	94,425,030.57	11.13	66,144,405.53	6.85
3 年以上	461,751,138.53	54.40	389,712,818.00	40.37
合计	848,734,394.12	100.00	965,425,028.43	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

序号	债务人	期末余额	未及时结算的原因
1	杭州市富阳区春江街道办事处	618,772,885.90	政策处理费未结算
2	杭州市富阳区灵桥镇人民政府	104,637,776.07	政策处理费未结算
3	杭州市富阳区大源镇人民政府	51,139,787.00	政策处理费未结算

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
杭州市富阳区春江街道办事处	非关联方	640,882,152.10	75.51	5 年以内	政策处理费未结算
杭州市富阳区灵桥镇人民政府	非关联方	135,090,131.07	15.92	5 年以内	政策处理费未结算
杭州市富阳区大源镇人民政府	非关联方	52,618,029.50	6.20	5 年以内	政策处理费未结算
杭州富阳交拓生态环境工程有限公司	非关联方	12,721,700.00	1.50	1 年以内	工程尚未完工
杭州市富阳区东洲街道办事处	非关联方	4,803,493.00	0.57	1 年以内	政策处理费未结算
合计		846,115,505.67	99.70	/	/

(四) 其他应收款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,992,249,340.73	2,433,731,800.50
合计	2,992,249,340.73	2,433,731,800.50

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,046,393,639.57	100.00	54,144,298.84	1.78	2,992,249,340.73
合计	3,046,393,639.57	/	54,144,298.84	/	2,992,249,340.73

续上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,458,804,266.88	100.00	25,072,466.38	1.02	2,433,731,800.50
合计	2,458,804,266.88	/	25,072,466.38	/	2,433,731,800.50

采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
国有资本公司	2,655,616,654.49		
账龄组合	390,776,985.08	54,144,298.84	13.86
其中：1 年以内	178,361,662.42	8,918,083.12	5.00
1-2 年	79,436,043.20	7,943,604.32	10.00
2-3 年	119,620,835.08	23,924,167.02	20.00
3 年以上	13,358,444.38	13,358,444.38	100.00
合计	3,046,393,639.57	54,144,298.84	1.78

(2) 其他应收款分类披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	2,833,978,316.91
1 至 2 年	79,436,043.20
2 至 3 年	119,620,835.08
3 年以上	13,358,444.38
合计	3,046,393,639.57

(3) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	2,806,258,287.72	2,204,105,500.41
物业维修基金	23,145,468.84	20,894,475.51
保证金	191,240,477.53	219,447,172.52
小城镇环境综合整治资金	22,696,400.00	11,993,100.00
暂付应收款	1,429,518.03	761,141.41
其 他	1,623,487.45	1,602,877.03
合计	3,046,393,639.57	2,458,804,266.88

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	6,538,202.12	12,711,083.51	5,511,764.38	24,761,050.01
2021 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-3,971,802.16	3,971,802.16		

--转入第三阶段		-11,962,083.51	11,962,083.51	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	6,351,683.16	3,222,802.16	19,808,763.51	29,383,248.83
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	8,918,083.12	7,943,604.32	37,282,611.40	54,144,298.84

(5) 本期无实际核销的其他应收款情况

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州富阳国有资本运营管理有限公司	资金归集/拆借款	2,655,616,654.49	1 年以内	87.17	
杭州富阳开发区产业投资有限公司	拆借款	135,500,701.02	1 年以内	4.45	6,775,035.05
中国外贸金融租赁有限公司	保证金	45,000,000.00	1-3 年	1.48	6,500,000.00
中节能(杭州)环保产业有限公司	保证金	26,928,547.53	1 年以内	0.88	1,346,427.38
浙江浙银金融租赁股份有限公司	保证金	25,000,000.00	2-3 年	0.82	5,000,000.00
合计	/	2,888,045,903.04	/	94.80	19,621,462.43

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末余额		
	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
库存商品	788,467.80		788,467.80
合同履约成本	14,345,583,636.88		14,345,583,636.88
土地开发成本	28,872,962,574.35		28,872,962,574.35
拟开发土地	14,353,807,876.44		14,353,807,876.44
房地产开发成本	10,426,767,784.21		10,426,767,784.21
合计	67,999,910,339.68		67,999,910,339.68

续上表

项目	期初余额		
	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
库存商品			
合同履约成本	7,186,370,922.00		7,186,370,922.00
土地开发成本	27,743,776,226.10		27,743,776,226.10

项目	期初余额		
	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
拟开发土地	14,299,985,359.79		14,299,985,359.79
房地产开发成本	9,148,480,941.83		9,148,480,941.83
合计	58,378,613,449.72		58,378,613,449.72

2、存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
土地开发成本	1,315,933,920.65	1,138,346,375.63		457,519,127.37	1,996,761,168.91
房地产开发成本	397,328,243.70	441,744,231.32			839,072,475.02
工程施工	277,829,668.59	10,155,132.02			287,984,800.61
合计	1,991,091,832.94	1,590,245,738.97		457,519,127.37	3,123,818,444.54

3、其他说明

截止 2021 年 12 月 31 日，存货中所有权受到限制的情况

借款人	贷款金融机构	贷款金额	抵押物资产编号
本公司	渤海国际信托股份有限公司	2,070,000,000.00	浙（2019）富阳区不动产权第 0070085 号
本公司	国家开发银行	1,000,000,000.00	浙（2020）富阳区不动产权第 0021476 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0034046 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0034038 号
本公司	南京银行杭州富阳支行	1,770,000,000.00	浙（2019）富阳区不动产权第 0086012 号
本公司	民生银行杭州富阳支行	1,500,000,000.00	浙（2018）富阳区不动产权第 0028837 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0027541 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0027543 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0070005 号
本公司	交通银行杭州富阳支行	510,222,000.00	浙（2020）富阳区不动产权第 0015252 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0021836 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0021716 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0021714 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0021712 号 浙（2020）富阳区不动产权第 0017132 号 浙（2020）富阳区不动产权第 017561 号 浙（2020）富阳区不动产权第 017810 号 等 21 份产权证
本公司	宁波银行杭州富阳支行	700,000,000.00	浙（2018）富阳区不动产权第 0017982 号
本公司	中信信托有限责任公司	1,836,000,000.00	浙（2018）富阳区不动产权第 0030558 号 浙（2018）富阳区不动产权第 0030559 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0002464 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0002443 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0002460 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0002467 号

本公司	中信银行杭州富阳支行	3,487,555,100.00	浙（2019）富阳区不动产权第 0007507 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0007461 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0007068 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0007430 号 浙（2019）富阳区不动产权第 0006649 号 等 129 份产权证
本公司	杭州银行杭州富阳支行	2,657,670,000.00	浙（2018）富阳区不动产权第 0023582 号 浙（2018）富阳区不动产权第 0019004 号 浙（2018）富阳区不动产权第 0017993 号 浙（2018）富阳区不动产权第 0019481 号 浙（2018）富阳区不动产权第 0017990 号 等 15 份产权证

（六）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	2,755,495.93	9,130,792.69
待抵扣进项税额	358,852,272.85	158,819,297.94
待认证进项税额	21,349,689.38	500,197.68
预缴房产税	17.09	419,710.04
房屋租金		374,850.00
理财产品	50,000,000.00	
合计	432,957,475.25	169,244,848.35

（七）长期股权投资

1、长期股权投资明细情况

被投资单位	期初余额(账面 价值)	本期增减变动							期末余额(账面 价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他	
杭州富港建设 管理有限公司	351,825,000.00			422,461.69						352,247,461.69
合计	351,825,000.00			422,461.69						352,247,461.69

(八) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
杭州明赋建设开发有限责任公司	46,300,000.00	33,000,000.00
中电建(杭州)建设发展有限公司	50,200,000.00	40,000,000.00
杭州富春湾宝富建设管理有限公司	2,000,000.00	
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	50,000,000.00	5,000,000.00
合计	158,500,000.00	88,000,000.00

(九) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	65,782,032.01	65,782,032.01
2.本期增加金额		
(1)外购		
(2)存货\固定资产\在建工程转入		
(3)企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他转出		
4.期末余额	65,782,032.01	65,782,032.01
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	4,765,691.21	4,765,691.21
2.本期增加金额	3,325,121.68	3,325,121.68
(1)计提或摊销	3,325,121.68	3,325,121.68
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他转出		
4.期末余额	8,090,812.89	8,090,812.89
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	57,691,219.12	57,691,219.12
2.期初账面价值	61,016,340.80	61,016,340.80

(十) 固定资产

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	45,704,264.08	47,574,295.06
固定资产清理		
合计	45,704,264.08	47,574,295.06

2、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	基础设施 /绿化	机器设备	运输工具	电子设备及其 其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	55,967,025.39	164,926,386.39	3,993,151.88	1,991,476.82	2,355,201.82	229,233,242.30
2.本期增加金额			37,182.18	165,292.04	773,313.66	975,787.88
(1)购置			37,182.18	165,292.04	773,313.66	975,787.88
(2)在建工程转入						
(3)企业合并增加						
3.本期减少金额	221,798.30					221,798.30
(1)处置或报废	221,798.30					221,798.30
4.期末余额	55,745,227.09	164,926,386.39	4,030,334.06	2,156,768.86	3,128,515.48	229,987,231.88
二、累计折旧						
1.期初余额	21,074,598.59	154,798,718.63	3,560,673.29	743,748.42	1,481,208.31	181,658,947.24
2.本期增加金额	1,627,540.05	281,126.14	249,574.18	329,767.30	348,087.27	2,836,094.94
(1)计提	1,627,540.05	281,126.14	249,574.18	329,767.30	348,087.27	2,836,094.94
3.本期减少金额	212,074.38					212,074.38
(1)处置或报废	212,074.38					212,074.38
4.期末余额	22,490,064.26	155,079,844.77	3,810,247.47	1,073,515.72	1,829,295.58	184,282,967.80
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1)计提						
3.本期减少金额						
(1)处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	33,255,162.83	9,846,541.62	220,086.59	1,083,253.14	1,299,219.90	45,704,264.08
2.期初账面价值	34,892,426.80	10,127,667.76	432,478.59	1,247,728.40	873,993.51	47,574,295.06

(十一) 在建工程

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	5,011,353.70	78,110,774.69
工程物资		
合计	5,011,353.70	78,110,774.69

2、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
职工之家改造工程	2,374,692.90		2,374,692.90	1,728,429.89		1,728,429.89
光电科技产业基地(一期)				73,784,444.00		73,784,444.00
其 他	2,636,660.80		2,636,660.80	2,597,900.80		2,597,900.80
合计	5,011,353.70		5,011,353.70	78,110,774.69		78,110,774.69

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金 额	本期转入固 定资产金额	本期其他减少 金额	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本 化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
职工之家改造工程	1,728,429.89	646,263.01			2,374,692.90				自筹
光电科技产业基地(一期)	73,784,444.00			73,784,444.00					自筹
其 他	2,597,900.80	38,760.00			2,636,660.80				自筹
合计	78,110,774.69	685,023.01		73,784,444.00	5,011,353.70				

(十二) 无形资产情况

1、无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额	232,221,663.91	232,221,663.91
(1) 购置	232,221,663.91	232,221,663.91
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	232,221,663.91	232,221,663.91
二、累计摊销		
1.期初余额		
2.本期增加金额	2,647,307.07	2,647,307.07
(1) 计提	2,647,307.07	2,647,307.07
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	2,647,307.07	2,647,307.07
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	229,574,356.84	229,574,356.84
2.期初账面价值		

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
杭政工出[2021]31 号	13,440,000.00	正在办理中
富政工出[2020]70 号	10,080,000.00	正在办理中
富政工出[2020]74 号	19,680,000.00	正在办理中

(十三) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
浙银手续费	2,500,000.00		2,000,000.00		500,000.00
装修费	222,347.36	8,952.83	53,234.78		178,065.41
债券承销费用	4,018,779.05	15,980,202.53	2,421,912.29		17,577,069.29
合计	6,741,126.41	15,989,155.36	4,475,147.07		18,255,134.70

(十四) 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	期末余额	期初余额
----	------	------

	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	1,550,228.91	6,200,915.64	107,101.91	428,407.65
合计	1,550,228.91	6,200,915.64	107,101.91	428,407.65

(十五) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	142,500,000.00	313,300,000.00
抵押借款		
保证借款		90,000,000.00
信用借款		196,000,000.00
应付利息	189,406.26	787,581.18
合计	142,689,406.26	600,087,581.18

(十六) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	50,000,000.00	
银行承兑汇票		290,000,000.00
合计	50,000,000.00	290,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

(十七) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
拆迁补偿款	2,604,990,557.66	2,629,318,378.60
工程款	54,624,713.20	236,410,415.73
货款	133,528,112.50	692,781.44
合计	2,793,143,383.36	2,866,421,575.77

2、账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
春江建设区块农户拆迁款	689,119,496.20	预扣购房款未结转
春南、杭黄、永丰 A 区块农户拆迁款	604,562,003.00	预扣购房款未结转
大源区块农户拆迁款	532,144,692.00	预扣购房款未结转
灵桥镇灵桥村农户拆迁款	360,902,530.00	预扣购房款未结转
春江建设上灵桥农户拆迁款	265,146,261.40	预扣购房款未结转
灵桥区块农户拆迁款	176,915,526.00	预扣购房款未结转
合计	2,628,790,508.60	

(十八) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	7,099,460.32	7,099,460.32
房屋租金	4,465,683.95	3,338,621.49

项目	期末余额	期初余额
合计	11,565,144.27	10,438,081.81

2、账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州市富阳区富春湾新城建设管理委员会	7,099,460.32	代建工程尚未结算
合计	7,099,460.32	

(十九) 合同负债

1. 合同负债分类

项目	期末余额	期初余额
安置房购房/车位款	62,920,574.78	62,308,473.10
已结算未完工工程款	2,155,606.00	
合计	65,076,180.78	62,308,473.10

(二十) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	70,752.96	18,840,442.75	18,459,482.45	451,713.26
二、离职后福利-设定提存计划	-572.61	1,196,400.20	1,015,023.89	180,803.70
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	70,180.35	20,036,842.95	19,474,506.34	632,516.96

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		15,582,568.67	15,582,568.67	
二、职工福利费		800,725.72	799,325.72	1,400.00
三、社会保险费	34,153.06	778,814.51	699,278.78	113,688.79
其中：医疗保险费	33,967.26	761,574.54	684,625.56	110,916.24
工伤保险费	185.80	16,480.13	13,893.38	2,772.55
生育保险费		759.84	759.84	
四、住房公积金	29,000.00	1,314,950.00	1,314,950.00	29,000.00
五、工会经费和职工教育经费	7,599.90	363,383.85	63,359.28	307,624.47
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	70,752.96	18,840,442.75	18,459,482.45	451,713.26

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	304.90	1,157,553.71	982,509.34	175,349.27
2.失业保险费	-877.51	38,846.49	32,514.55	5,454.43
合计	-572.61	1,196,400.20	1,015,023.89	180,803.70

(二十一) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,332,928.89	10,656,490.12
企业所得税	5,294,104.25	1,052,827.37
个人所得税	237,043.60	166,228.86
城市维护建设税	366,263.39	12,596.68
教育费附加	156,970.03	5,398.58
地方教育附加	104,646.68	3,599.06
房产税	680,787.31	601,093.18
印花税	255,398.84	1,977,273.94
合计	16,428,142.99	14,475,507.79

(二十二) 其他应付款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	104,720,426.02	19,508,205.48
应付股利		
其他应付款	799,735,826.01	927,391,320.06
合计	904,456,252.03	946,899,525.54

2、应付利息

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	104,511,500.00	16,450,000.00
江南新城 2018 定向产品	208,926.02	3,058,205.48
合计	104,720,426.02	19,508,205.48

4、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
拆借款	733,216,582.80	874,182,439.35
保证金	63,690,920.80	37,436,882.85
应收暂付款	535,995.79	7,822,370.52
小城镇环境综合整治资金		7,229,081.00
其 他	2,292,326.62	720,546.34
合计	799,735,826.01	927,391,320.06

(2) 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州富港建设管理有限公司	78,553,110.96	借款未到期
杭州市富阳区人民政府春江街道办事处	81,000,000.00	借款未到期
杭州市富阳区大源镇人民政府	43,256,534.00	借款未到期
杭州市富阳区灵桥镇镇人民政府	48,215,557.00	借款未到期
合计	251,025,201.96	

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,766,063,851.36	2,176,821,821.52
一年内到期的长期应付款	7,600,000.00	120,070,000.00
合计	3,773,663,851.36	2,296,891,821.52

其他说明：

2018 年 6 月 4 日，本公司与浙江浙理互联网金融信息服务有限公司签订的《“江投集团 2018 年定向产品(1 年期、3 年期)” 销售与信息服务协议》，其中：募集 1 年期资金 192,570,000.00 元，募集 3 年期资金 331,600,000.00 元，累计募集资金 524,170,000.00 元。

(二十四) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,470,000,000.00	9,328,955,100.00
抵押借款	13,049,225,100.00	8,776,270,000.00
保证借款	5,323,224,861.00	6,244,134,425.84
信用借款	12,757,135,457.35	1,014,807,838.00
应付利息	62,332,657.14	120,322,693.18
合计	33,661,918,075.49	25,484,490,057.02

(二十五) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
20 富湾 01	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
21 富湾 01	1,200,000,000.00	
21 富湾 01	300,000,000.00	
21 富湾债 01	1,800,000,000.00	
21 浙富春湾新城(共同富裕)ZR002	500,000,000.00	
合计	5,300,000,000.00	1,500,000,000.00

2、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 富湾 01	100.00	2020.10.22	5 年	15 亿元	15 亿元					15 亿元
21 富湾 01	100.00	2021.2.3	5 年	12 亿元		12 亿元				12 亿元
21 富湾 03	100.00	2021.3.23	5 年	3 亿元		3 亿元				3 亿元
21 富湾债 01	100.00	2021.8.30	7 年	18 亿元		18 亿元				18 亿元
21 浙富春湾新城(共同富裕)ZR002	100.00	2021.12.10	5 年	5 亿元		5 亿元				5 亿元
合计	/	/	/	53 亿元	15 亿元	38 亿元				53 亿元

(二十六) 长期应付款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,561,803,955.00	2,569,403,955.00
专项应付款	192,530,800.00	158,076,000.00
合计	1,754,334,755.00	2,727,479,955.00

2、按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
江南新城 2018 定向产品		7,600,000.00
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司		1,000,000,000.00
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
杭州市富阳区人民政府灵桥镇村级经济合作社	61,803,955.00	61,803,955.00
合计	1,561,803,955.00	2,569,403,955.00

其他说明：

2020 年 5 月，本公司与中国铁建投资集团有限公司、中铁建投资基金管理有限公司签订《杭州富春湾新城春北片区开发项目投资合作协议》，共同出资设立项目公司中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司，项目合作期暂定 12 年。累计共收到项目资金 1,500,000,000.00 元。

3、按款项性质列示专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
造纸行业整治提升工程	53,146,000.00			53,146,000.00	工程专项拨款
灵桥安置二期建设工程	5,530,000.00	22,520,000.00		28,050,000.00	工程专项拨款
大源园区 4 号路工程	2,900,000.00			2,900,000.00	工程专项拨款
春南安置小区建设工程	50,200,000.00			50,200,000.00	工程专项拨款
大源安置小区建设工程	46,300,000.00			46,300,000.00	工程专项拨款
南大道东延工程		1,934,800.00		1,934,800.00	工程专项拨款
江南大道一期工程		6,000,000.00		6,000,000.00	工程专项拨款
金湖水系及景观工程		4,000,000.00		4,000,000.00	工程专项拨款
合计	158,076,000.00	34,454,800.00		192,530,800.00	

(二十七) 实收资本(或股本)

1、实收资本(或股本)增减变动情况

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州市富阳区富春湾新城建设管理委员会	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	
杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理办公室		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
合计	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00

其他说明

根据杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理办公室富国资办[2021]33 号文件《杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理办公室关于调整变更杭州富春湾新城建设投资集团有限公司出资人的通知》，杭州富春湾新城建设投资集团有限公司出资人由原杭州市富阳区富春湾新城建设管理委员会调整为杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理办公室。

(二十八) 资本公积

1、资本公积增减变动明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	795,000,000.00			795,000,000.00
其他资本公积	19,733,608,474.28	2,700,400,000.00		22,434,008,474.28
合计	20,528,608,474.28	2,700,400,000.00		23,229,008,474.28

其他说明

(1) 本期，资本公积-其他资本公积增加 1,560,000,000.00 元系根据其他部门文件，收到拨款增加资本公积 1,560,000,000.00 元。

(2) 本期，本公司下属子公司其他资本公积增加，本公司按照持股比例确认其他资本公积增加 1,140,400,000.00 元。

（二十九）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,627,272,628.40	3,591,434,108.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	4,627,272,628.40	3,591,434,108.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,009,030,721.46	1,080,659,891.35
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付投资者股利		
转作资本（或股本）的投资者股利		
其他		44,821,371.24
期末未分配利润	5,636,303,349.86	4,627,272,628.40

期初未分配利润调整情况说明：

本公司自 2021 年 1 月 1 日执行新收入准则、新金融工具准则，但对可比期间信息不予调整。原账面价值和在新收入准则、新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益，累计调整留存收益-34,159,674.72 元，其中：归属于母公司所有者的留存收益-34,076,209.51 元，归属于少数股东的留存收益-83,465.21 元。

（三十）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	3,975,696,911.82	2,959,867,240.93	4,201,051,445.28	3,136,980,364.28
其他业务	26,564,548.87	5,737,975.77	5,850,615.61	1,344,463.35
合计	4,002,261,460.69	2,965,605,216.70	4,206,902,060.89	3,138,324,827.63

2、主营业务收入和主营业务成本明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发整理	3,617,445,976.44	2,629,965,397.24	3,891,198,585.96	2,272,709,888.73

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
安置房销售	7,097,142.96		261,028,137.66	817,611,592.24
钢材销售	223,922,419.04	220,102,605.81	32,276,129.41	32,202,706.94
混凝土销售	91,296,011.74	83,002,891.46		
园区养护服务	30,832,271.40	24,109,683.44	9,433,962.30	10,928,298.60
不动产租赁	3,541,813.61	1,589,053.31	3,343,155.51	235,408.85
水资源费			3,587,270.74	3,033,559.17
其 他	1,561,276.63	1,097,609.67	184,203.7	258,909.75
合计	3,975,696,911.82	2,959,867,240.93	4,201,051,445.28	3,136,980,364.28

(三十一) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	543,860.04	28,197.31
教育费附加	233,082.87	12,084.56
地方教育附加	155,388.59	8,056.37
房产税	2,576,438.76	1,922,345.28
印花税	1,923,008.10	2,132,958.35
合计	5,431,778.36	4,103,641.87

(三十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工工资	14,521,038.92	11,131,589.65
职工福利费	892,926.72	481,670.00
社会保险费	1,686,716.19	1,373,552.61
办公费	1,038,274.57	981,278.50
折旧费	3,764,751.20	6,474,777.05
累计摊销	3,075,391.85	
长期待摊费用摊销费	2,421,912.29	709,295.73
工会经费	363,762.07	238,026.33
职工教育经费	12,690.00	4,000.00
差旅费	140,259.39	93,350.00
租赁费/物业费	2,769,213.47	9,209,892.51
车辆经费	16,720.00	36,071.92
业务招待费	3,690.00	255,731.39
中介机构费用	1,000,821.13	629,509.43
住房公积金	1,239,116.20	830,942.04
项目监管经费		444,734.75
维修费	73,331.54	72,937.20
宣传费	768,740.46	412,359.75
其 他	1,844,572.81	1,661,682.41
合计	35,633,928.81	35,041,401.27

(三十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	74,501,351.46	81,922,477.95

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	41,723,204.22	30,656,894.89
其他	36,747,250.35	20,152,931.43
合计	69,525,397.59	71,418,514.49

(三十四) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
2020 年淘汰落后产能财政补助	106,989,300.00	
重大工程项目补助		300,000.00
2018-2019 年淘汰落后产能财政补助		150,775,100.00
其他零星财政补助	433,450.00	
合计	107,422,750.00	151,075,100.00

(三十五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	422,461.69	
处置交易性金融资产取得的投资收益	20,961,776.51	/
合计	21,384,238.20	

(三十六) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-10,869,823.46	/
其他应收款坏账损失	-29,071,832.46	/
合计	-39,941,655.92	

(三十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	/	6,462,454.54
合计		6,462,454.54

(三十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
与企业日常活动无关的政府补助	701,720.00	
赔偿款/罚款收入	399,600.00	1,618,000.00
违约金收入	1,964,444.00	129,130.38
税费减免	349,260.13	235,473.36
其他	86,556.84	404,167.59
合计	3,501,580.97	2,386,771.33

(三十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
税收滞纳金	11,020.24	255.12
对外捐赠支出	530,000.00	440,000.00
赔款/罚款支出	55,448.15	43,248.06
固定资产报废损失	7,223.92	5,100.00
赞助支出	3,773,584.92	3,773,584.92

项目	本期发生额	上期发生额
其 他		81,009.75
合计	4,377,277.23	4,343,197.85

(四十) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	7,383,305.62	454,741.47
递延所得税费用的变动	-1,415,771.50	
合计	5,967,534.12	454,741.47

(四十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,007,803,180.26	1,113,140,062.18
加：资产减值准备	40,253,072.29	-6,462,454.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,161,216.62	6,896,999.06
无形资产摊销	2,647,307.07	
长期待摊费用摊销	4,475,147.07	2,714,395.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	7,223.92	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	74,501,351.46	2,073,014,310.89
投资损失（收益以“-”号填列）	-21,384,238.20	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,550,228.91	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-7,658,557,123.74	-16,165,932,520.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,656,052,486.16	6,552,370,616.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-194,520,307.97	-111,499,051.73
其他	190,567.12	
经营活动产生的现金流量净额	-10,396,025,319.17	-6,535,757,642.56
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,872,439,163.09	90,346,717.41
减：现金的期初余额	90,346,717.41	479,975,710.86
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	2,782,092,445.68	-389,628,993.45

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,872,439,163.09	90,346,717.41
其中：库存现金	11,170.73	37,052.96
可随时用于支付的银行存款	2,872,427,992.36	90,309,664.45
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,872,439,163.09	90,346,717.41
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	150,000,000.00	详见：本附注五、（一）
存货		贷款金额 15,531,447,100.00 元 详见：本附注五、（五）

(四十三) 外币货币性项目

1、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	/	/	72.10
其中：美元	10.48	6.88	72.10

(四十四) 政府补助

1、政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
2020 年淘汰落后产能财政补助	106,989,300.00	其他收益	106,989,300.00
安全生产责任考核奖	60,000.00	其他收益	60,000.00
专项工作考核奖	283,450.00	其他收益	283,450.00
招商引资奖励资金	90,000.00	其他收益	90,000.00
2020 年健康城市建设补助资金	10,000.00	营业外收入	10,000.00
2019 至 2020 年河道保洁、水利管理补助资金	691,720.00	营业外收入	691,720.00
合计	108,124,470.00		108,124,470.00

(四十五) 其他

六、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

(1) 2021 年 3 月，本公司设立杭州富春湾智能安防科技有限公司，注册资本 300.00 万元为本公司全资子公司。本公司自杭州富春湾智能安防科技有限公司设立之日开始将其纳入合并范围。

(2) 2021 年 3 月, 本公司设立杭州富春湾信息科技有限公司, 注册资本 300.00 万元为本公司全资子公司。本公司自杭州富春湾信息科技有限公司设立之日开始将其纳入合并范围。

(3) 2021 年 3 月, 本公司设立杭州富春湾生态农业科技有限公司, 注册资本 300.00 万元为本公司全资子公司。本公司自杭州富春湾生态农业科技有限公司设立之日开始将其纳入合并范围。

(4) 2021 年 3 月, 本公司设立杭州富春湾生命健康科技有限公司, 注册资本 300.00 万元为本公司全资子公司。本公司自杭州富春湾生命健康科技有限公司设立之日开始将其纳入合并范围。

(5) 2021 年 5 月, 本公司设立富春湾国际(香港)有限公司, 注册资本 300.00 万元为本公司全资子公司。本公司自富春湾国际(香港)有限公司设立之日开始将其纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州富春湾新城基础设施建设有限公司	杭州富阳	杭州富阳	基础设施及社会、管理、投资	100.00		设立出资
杭州富春湾新城产业投资有限公司	杭州富阳	杭州富阳	投资与资产管理	100.00		设立出资
杭州富阳江南新城建设有限公司	杭州富阳	杭州富阳	基础设施及社会、管理、投资	80.00		设立出资
杭州富阳江南新城水务有限公司	杭州富阳	杭州富阳	供排水设施建设、安装、维护	100.00		设立出资
杭州富春湾新城资产运营管理有限公司	杭州富阳	杭州富阳	物业管理	100.00		设立出资
杭州富阳南港建设管理有限公司	杭州富阳	杭州富阳	建设工程、水利工程等	51.22%		设立出资
杭州富春湾新城房地产开发有限公司	杭州富阳	杭州富阳	房地产开发经营	100.00		设立出资
富春湾国际(香港)有限公司	中国香港	中国香港	项目投资	100.00		设立出资
杭州富春湾新城光电科技有限公司	杭州富阳	杭州富阳	光电子器件制造、销售	100.00		设立出资
杭州富春湾新型建材有限公司	杭州富阳	杭州富阳	水泥制品制造	100.00		设立出资
杭州富春湾智能安防科技有限公司	杭州富阳	杭州富阳	安防设备制造、销售	100.00		设立出资
杭州富春湾信息科技有限公司	杭州富阳	杭州富阳	软件开发和信息技术服务	100.00		设立出资
杭州富春湾生态农业科技有限公司	杭州富阳	杭州富阳	农业技术研究、开发	100.00		设立出资
杭州富春湾生命健康科技有限公司	杭州富阳	杭州富阳	医疗技术研究、开发	100.00		设立出资

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州富阳江南新城建设有限公司	20.00	-1,222,940.35		480,782,065.89
杭州富阳南港建设管	48.78	-4,600.85		646,559,688.52

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
理有限公司				

3、重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 重要非全资子公司的财务状况

子公司名称	期末余额					负债合计
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	
杭州富阳江南新城建设有限公司	11,503,624,294.99		11,503,624,294.99	6,403,585,132.67	2,696,128,832.87	9,099,713,965.54
杭州富阳南港建设管理有限公司	634,326,622.63		634,326,622.63			
续上表						
子公司名称	期初余额					负债合计
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	
杭州富阳江南新城建设有限公司	7,251,611,147.86		7,251,611,147.86	5,484,313,800.64	469,854,990.00	5,954,168,790.64
杭州富阳南港建设管理有限公司	634,336,097.02		634,336,097.02	42.54		42.54

(2) 重要非全资子公司的经营成果及现金流量

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州富阳江南新城建设有限公司		-6,114,701.73	-6,114,701.73	-426,466,537.36
杭州富阳南港建设管理有限公司		-9,431.85	-9,431.85	-9,491.48

续上表

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州富阳江南新城建设有限公司		-8,019,673.68	-8,019,673.68	-699,746,034.80
杭州富阳南港建设管理有限公司		16,187.08	16,187.08	15,545.12

4、未纳入合并财务报表范围的子公司情况

2019年8月20日,杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会文件富国资[2019]73号《关于杭州富阳电力发展总公司股权无偿划转的通知》,将杭州富阳城市建设投资集团有限公司持有的杭州富阳电力发展总公司100%股权无偿划转至本公司,实际净资产待清产核资结束后确定。

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

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州富港建设管理有限公司	杭州富阳	杭州富阳	建筑工程、公路工程等	31.25		权益法

2、重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
	杭州富港建设管理有限公司	杭州富港建设管理有限公司
流动资产	436,349,788.49	1,383,058,610.74
非流动资产	741,705,794.21	741,677,023.44
资产合计	1,178,055,582.70	2,124,735,634.18
流动负债	17,165,701.66	4,294,138.80
非流动负债		
负债合计	17,165,701.66	4,294,138.80
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,160,889,881.04	2,120,441,495.38
按持股比例计算的净资产份额	362,778,087.83	342,027,213.20
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	60,602,960.91	536,827.02
净利润	1,106,076.13	39,141,091.20
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,106,076.13	39,141,091.20
本年度收到的来自联营企业的股利		

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平,使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险

管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司的金融工具面临的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下：

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施：

1、银行存款 本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2、应收账款、应收票据

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

(二) 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

(三) 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

1、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

2、外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司于中国境内经营，且其全部活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

九、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理办公室	杭州富阳			100.00	100.00

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、(一)。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、(二)。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
杭州富港建设管理有限公司	本公司之联营企业
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司	本公司之联营企业
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	本公司之联营企业

(四) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司	建筑劳务	899,240,792.24	31,977,448.82
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	建筑劳务	159,201,648.71	

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中交城投富春湾(杭州)投资有限公司	劳务派遣	1,680,978.30	

(五) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州富春湾新城电力发展有限公司	2,600,000.00	130,000.00	200,000.00	10,000.00

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	杭州富港建设管理有限公司	78,553,110.96	611,325,000.00
长期应付款	中交城投富春湾(杭州)投资有限公司		1,000,000,000.00
长期应付款	中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项

(二) 或有事项

截止 2021 年 12 月 31 日, 本公司对外担保明细 (单位: 人民币万元)

借款单位	贷款金融机构	担保余额	借款期限
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州银行富阳支行	28,000.00	2018-12-28 至 2021-12-23
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州银行富阳支行	49,000.00	2019-1-29 至 2022-1-14
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州银行富阳支行	31,000.00	2020-3-20 至 2022-11-24
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州银行富阳支行	109,000.00	2020-3-30 至 2022-3-30
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州银行富阳支行	34,000.00	2019-11-29 至 2022-11-30
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	中国邮政储蓄银行杭州市分行	19,000.00	2020-12-29 至 2022-12-28
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	农发行杭州富阳支行	33,000.00	2021-12-14 至 2029-12-7
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	农业银行杭州富阳支行	20,000.00	2021-1-1 至 2025-12-31
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	浙商银行杭州富阳支行	30,000.00	2021-6-25 至 2024-6-25
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	中国银行杭州富阳支行	10,000.00	2021-3-19 至 2023-6-21
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	中国银行杭州富阳支行	5,000.00	2021-9-22 至 2023-6-21
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	恒丰银行杭州富阳支行	19,400.00	2020-10-21 至 2023-10-20
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	农发行杭州富阳支行	69,000.00	2021-5-8 至 2028-5-6
杭州富阳交拓生态环境工程有限公司	宁波银行富阳支行	10,000.00	2019-10-25 至 2022-10-25
杭州富阳通达公路养护有限公司	宁波银行富阳支行	20,000.00	2020-3-30 至 2023-3-31
杭州富阳场口新区建设有限公司	农业银行杭州富阳支行	50,000.00	2019-11-20 至 2037-11-15
杭州富阳场口新区建设有限公司	农业银行杭州富阳支行	10,000.00	2020-1-10 至 2037-6-15
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	农业银行杭州富阳支行	49,000.00	2020-6-2 至 2038-5-25
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	农业银行杭州富阳支行	200,000.00	2021-5-5 至 2028-5-5
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	上海银行杭州富阳支行	98,700.00	2021-4-30 至 2027-4-30
杭州富阳开发区产业投资有限公司	农业银行杭州富阳支行	35,000.00	2020-9-14 至 2038-9-13
杭州富阳强民新农村建设有限公司	兴业银行杭州富阳支行	31,100.00	2017-4-1 至 2027-3-31
杭州富阳新登小城市建设有限公司	工商银行杭州富阳支行	17,150.00	2019-12-31 至 2024-12-30
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	工银理财有限责任公司	30,000.00	2020-2-7 至 2022-1-25
杭州富春山居集团有限公司	宁波通商银行杭州分行	15,000.00	2020-1-10 至 2022-1-6
杭州富春山居集团有限公司	永赢金融银行杭州富阳支行	20,000.00	2020-4-15 至 2022-4-15
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	上海银行桐庐支行	20,900.00	2021-3-30 至 2024-3-26
合 计		1,063,250.00	

(三) 其他

十一、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

截至本财务报告批准报出日止, 本公司不存在应披露的重要的非调整事项。

(二) 其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报告批准报出日止，本公司不存在应披露的其他资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

(二) 其他对投资者决策有影响的重要事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司不存在应披露的其他资产负债表日后事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	2,621,865,976.44
1 至 2 年	150,973,646.96
2 至 3 年	261,732,920.84
3 年以上	526,074,289.89
合计	3,560,646,834.13

2、按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,560,646,834.13	100.00	12,232,139.00	0.34	3,548,414,695.13
合计	3,560,646,834.13	/	12,232,139.00	/	3,548,414,695.13

续上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	941,421,059.69	100.00	12,232,139.00	1.30	929,188,920.69
合计	941,421,059.69	/	12,232,139.00	/	929,188,920.69

(1) 按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
土地开发整理业务组合	3,548,414,695.13		
非土地开发整理业务组合	12,232,139.00	12,232,139.00	100.00
合计	3,560,646,834.13	12,232,139.00	/

(2) 土地开发整理业务组合，采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,621,865,976.44		
1-2 年	150,973,646.96		
2-3 年	261,732,920.84		
3 年以上	513,842,150.89		
合计	3,548,414,695.13		/

(3) 非土地开发整理业务组合, 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上	12,232,139.00	12,232,139.00	100.00
合计	12,232,139.00	12,232,139.00	/

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
应收账款	12,232,139.00					12,232,139.00
合计	12,232,139.00					12,232,139.00

4、本期无实际核销的应收账款情况

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州市富阳区土地储备中心	3,548,414,695.13	99.66	
合计	3,548,414,695.13		

(二) 其他应收款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,696,096,616.83	7,384,417,627.09
合计	8,696,096,616.83	7,384,417,627.09

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备					

按组合计提坏账准备	8,743,863,864.26	100.00	47,767,247.43	0.55	8,696,096,616.83
合计	8,743,863,864.26	/	47,767,247.43	/	8,696,096,616.83

续上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	7,403,375,302.78	100.00	18,957,675.69	0.26	7,384,417,627.09
合计	7,403,375,302.78	/	18,957,675.69	/	7,384,417,627.09

期末，采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	350,992,450.62	47,767,247.43	13.61
合并范围内关联往来组合	5,798,958,714.15		
财政局/国有资本公司组合	2,593,912,699.49		
合计	8,743,863,864.26	47,767,247.43	0.55

采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	176,197,621.80	8,809,881.09	5.00
1-2 年	66,883,549.36	6,688,354.94	10.00
2-3 年	94,552,835.08	18,910,567.02	20.00
3 年以上	13,358,444.38	13,358,444.38	100.00
合计	350,992,450.62	47,767,247.43	13.61

(2) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	8,569,069,035.44
1 至 2 年	66,883,549.36
2 至 3 年	94,552,835.08
3 年以上	13,358,444.38
合计	8,743,863,864.26

(3) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	8,530,972,114.66	7,227,134,017.29
物业维修基金	23,145,468.84	20,894,475.51
保证金	165,033,961.53	141,000,292.52
小城镇环境综合整治资金	22,696,400.00	11,993,100.00
暂付应收款	1,429,518.03	750,540.43
其 他	586,401.20	1,602,877.03

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合计	8,743,863,864.26	7,403,375,302.78

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	3,241,627.80	10,204,283.51	5,511,764.38	18,957,675.69
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-3,241,627.80	3,241,627.80		
--转入第三阶段		-9,455,283.51	9,455,283.51	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	8,809,881.09	2,697,727.14	17,301,963.51	28,809,571.74
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	8,809,881.09	6,688,354.94	32,269,011.40	47,767,247.43

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按单项计提						
按组合计提	18,957,675.69	28,809,571.74				47,767,247.43
合计	18,957,675.69	28,809,571.74				47,767,247.43

(5) 本期无实际核销的其他应收款情况

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州富阳江南新城建设有限公司	拆借款	5,710,938,714.15	1年以内		
杭州富阳国有资本运营管理有限公司	拆借款	2,593,912,699.49	1年以内		
杭州富阳开发区产业投资有限公司	拆借款	135,500,701.02	1年以内		6,775,035.05
杭州富春湾智能安防科技有限公司	拆借款	45,000,000.00	1年以内		
中国外贸金融租赁有限公司	保证金	45,000,000.00	1-3年		6,500,000.00

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
合计	/	8,530,352,114.66	/		13,275,035.05

(三) 长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,835,792,389.43		5,835,792,389.43
对联营、合营企业投资	352,247,461.69		352,247,461.69
合计	6,188,039,851.12		6,188,039,851.12

续上表

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,569,792,389.43		5,569,792,389.43
对联营、合营企业投资	351,825,000.00		351,825,000.00
合计	5,921,617,389.43		5,921,617,389.43

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
杭州富春湾新城资产运营管理有限公司	74,912,462.43	80,000,000.00				154,912,462.43	
杭州富阳江南新城水务有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
杭州富阳江南新城建设有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
杭州富春湾新城产业投资有限公司	1,504,500,000.00					1,504,500,000.00	
杭州富春湾新城基础设施建设有限公司	3,790,379,927.00	6,000,000.00				3,796,379,927.00	
杭州富春湾新城房地产开发有限公司		100,000,000.00				100,000,000.00	
杭州富春湾新型建材有限公司		80,000,000.00				80,000,000.00	
合计	5,569,792,389.43	266,000,000.00				5,835,792,389.43	

2、对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	
杭州富港建设管理有限公司	351,825,000.00			422,461.69					352,247,461.69
合计	351,825,000.00			422,461.69					352,247,461.69

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,624,543,119.40	2,629,965,397.24	4,152,226,723.62	3,090,321,480.97
其他业务	1,680,978.30			
合计	3,626,224,097.70	2,629,965,397.24	4,152,226,723.62	3,090,321,480.97

2、主营业务收入和主营业务成本明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
土地开发整理	3,617,445,976.44	2,629,965,397.24	3,891,198,585.96	2,272,709,888.73
安置房销售	7,097,142.96		261,028,137.66	817,611,592.24
合计	3,624,543,119.40	2,629,965,397.24	4,152,226,723.62	3,090,321,480.97

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	422,461.69	
处置交易性金融资产取得的投资收益	20,961,776.51	/
合计	21,384,238.20	

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

二〇二二年四月二十九日





营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



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

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 张恩军

经营范围

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

成立日期 2013年11月22日

合伙期限 2013年11月22日至 2063年11月21日

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间



登记机关

2021年06月21日

证书序号: 0011908

说明

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

发证机关: 北京市财政局

二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

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



组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 110000010
批准执业文号: 京财会计可(2013) 0060号
批准执业日期: 2013年10月10日



证书编号: 33000240229
No. of Certificate
批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 1980 年 12 月 01 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this.



姓名: 陈树华
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1958-02-22
Date of birth
工作单位: 杭州金瑞会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码: 3326226802251
Identity card No.



报告附件

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 12 月 26 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 12 月 26 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



已
ation

。继续有效一年。
for another year after



日
以

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

同意提示
Agree to indicate to be mentioned from

事务所
CPAs

浙江注册会计师协会
Stamp of the transfer of members of CPAs

同意提示
Agree to indicate to be mentioned from



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 赵美兰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1962-04-05
Date of birth
工作单位 浙江印相会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 330123620405003
Identity card No.



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

同意提示
Agree to indicate to be mentioned from

事务所
CPAs

浙江注册会计师协会
Stamp of the transfer of members of CPAs

同意提示
Agree to indicate to be mentioned from

事务所
CPAs

浙江注册会计师协会
Stamp of the transfer of members of CPAs

证书编号: 3300000310481

No. of Certificate

浙江注册会计师协会

批准注册协会: 2002

发证日期: 2002

发证日期: 2002

批准注册协会: 2002

发证日期: 2002



。继续有效一年。
for another year after

