

杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

审计报告

亚会审字（2022）第 01650022 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年四月二十七日



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:	110100752022739003855
报告名称:	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司审计报告
报告文号:	亚会审字(2022)第01650022号
被审(验)单位名称:	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
会计师事务所名称:	亚太(集团)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27日
报备日期:	2022年04月27日
签字人员:	傅伟兵(110100750033), 钟顺宁(450100050735)
 (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。

目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
资产负债表	7-8
利润表	9
现金流量表	10
股东权益变动表	11-12
财务报表附注	13-94



审计报告

亚会审字(2022)第01650022号

杭州钱塘智慧城投资开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州钱塘智慧城投资开发有限公司（以下简称“智慧城开发公司”）财务报表，包括2021年12月31日的合并及公司资产负债表，2021年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了智慧城开发公司2021年12月31日合并及公司的财务状况以及2021年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于智慧城开发公司，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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估智慧城开发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智慧城开发公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督智慧城开发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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对智慧城开发公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致智慧城开发公司不能持续经营。

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

（六）就智慧城开发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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

[本页无正文，为杭州钱塘智慧城投资开发有限公司审计报告签字盖章页]



亚太

(集团) 会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月二十七日

合并资产负债表

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2021年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、1	1,085,796,916.91	1,069,175,119.48	1,069,175,119.48
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六、2	4,578,823.60	19,702,195.96	19,327,961.46
应收款项融资				
预付款项	六、3	100,000,000.00	104,947,254.73	112,711,468.20
其他应收款	六、4	1,667,243,315.23	1,652,337,176.81	1,652,354,941.41
其中：应收利息				
应收股利				
存货	六、5	14,833,128,983.32	13,916,062,623.73	13,916,062,623.73
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、6	20,746,121.70	1,463,694.56	1,463,694.56
流动资产合计		17,711,494,160.76	16,763,688,065.27	16,771,095,808.84
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产	六、7			7,100,000.00
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	六、8	15,245,438.05	13,513,139.71	13,513,139.71
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产	六、9	22,500,000.00	7,100,000.00	
投资性房地产	六、10	3,524,793,661.00	3,357,006,223.00	3,357,006,223.00
固定资产	六、11	187,684,238.99	197,178,023.49	197,178,023.49
在建工程	六、12	16,726,577.51	3,416,634.71	3,416,634.71
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	六、13	601,460,782.04	331,076,236.96	
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	六、14	12,731,066.20	16,066,567.60	16,155,685.08
其他非流动资产	六、15	148,720,000.00		
非流动资产合计		4,529,861,763.79	3,925,356,825.47	3,594,369,705.99
资产总计		22,241,355,924.55	20,689,044,890.74	20,365,465,514.83

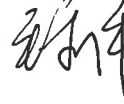
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2021年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、16	4,218,472.40	31,176,289.58	31,176,289.58
预收款项	六、17	24,125,558.30	13,750,381.26	39,935,496.26
合同负债	六、18	6,924,499.23	24,938,204.76	
应付职工薪酬	六、19	82,281.60	3,073.23	3,073.23
应交税费	六、20	81,559,410.72	70,780,743.98	70,780,743.98
其他应付款	六、21	240,419,604.51	289,917,630.28	323,920,169.40
其中：应付利息				34,002,539.12
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、22	156,979,942.93	67,172,518.47	
其他流动负债	六、23		1,246,910.24	
流动负债合计		514,309,769.69	498,985,751.80	465,815,772.45
非流动负债：				
长期借款	六、24	2,392,449,178.80	3,857,183,398.67	3,857,183,398.67
应付债券	六、25	3,620,276,020.03	1,841,889,752.22	1,841,889,752.22
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	六、26	531,149,781.21	290,142,044.14	
长期应付款	六、27	6,510,849,440.91	6,016,193,906.80	6,016,193,906.80
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	六、14	469,941,461.73	464,198,942.42	464,198,942.42
其他非流动负债	六、28	315,000,000.00	315,000,000.00	315,000,000.00
非流动负债合计		13,839,665,882.68	12,784,608,044.25	12,494,466,000.11
负债合计		14,353,975,652.37	13,283,593,796.05	12,960,281,772.56
所有者权益：				
实收资本	六、29	2,010,000,000.00	1,810,000,000.00	1,810,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	六、30	3,960,899,218.89	3,961,021,553.73	3,961,021,553.73
减：库存股				
其他综合收益	六、31	1,191,282,869.45	1,190,835,956.97	1,190,835,956.97
专项储备				
盈余公积	六、32	56,121,341.40	34,988,426.21	34,988,426.21
未分配利润	六、33	625,569,271.06	366,827,994.23	366,560,641.81
归属于母公司所有者权益合计		7,843,872,700.80	7,363,673,931.14	7,363,406,578.72
少数股东权益		43,507,571.38	41,777,163.55	41,777,163.55
所有者权益合计		7,887,380,272.18	7,405,451,094.69	7,405,183,742.27
负债和所有者权益总计		22,241,355,924.55	20,689,044,890.74	20,365,465,514.83

法定代表人：程鸣

主管会计工作负责人：程鸣

会计机构负责人：陈年

合并利润表

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2021年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、营业总收入	六、34	864,848,230.40	557,590,847.67
其中：营业收入	六、34	864,848,230.40	557,590,847.67
二、营业总成本		571,567,084.02	312,553,968.67
其中：营业成本	六、34	465,626,722.49	245,978,425.90
税金及附加	六、35	30,552,752.46	9,030,507.98
销售费用	六、36	9,684,312.23	6,538,499.11
管理费用	六、37	31,077,325.22	24,624,948.70
研发费用			
财务费用	六、38	34,625,971.62	26,381,586.98
其中：利息费用		38,395,406.34	33,610,221.46
利息收入		3,830,351.06	7,287,489.69
加：其他收益	六、39	9,653,477.66	1,661,462.14
投资收益（损失以“—”号填列）	六、40	5,018,490.79	746,235.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		411,954.52	246,235.66
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）	六、41	54,345,433.00	29,144,722.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	六、42	2,219,849.55	
资产减值损失（损失以“—”号填列）	六、43		-51,296.11
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		364,518,397.38	276,538,002.69
加：营业外收入	六、44	1,298,508.56	1,105,726.87
减：营业外支出	六、45	58,876.52	1,158,472.60
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		365,758,029.42	276,485,256.96
减：所得税费用	六、46	84,153,429.57	70,512,849.89
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		281,604,599.85	205,972,407.07
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		281,604,599.85	205,972,407.07
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、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“—”号填列）		279,874,192.02	205,480,085.60
2、少数所有者损益（净亏损以“—”号填列）		1,730,407.83	492,321.47
六、其他综合收益的税后净额		446,912.48	25,027,288.95
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		446,912.48	25,027,288.95
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		446,912.48	25,027,288.95
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产		446,912.48	25,027,288.95
（二）归属于少数所有者的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		282,051,512.33	230,999,696.02
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		280,321,104.50	230,507,374.55
（二）归属于少数所有者的综合收益总额		1,730,407.83	492,321.47
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人： 邵明

主管会计工作负责人： 邵明

会计机构负责人： 邵明



合并现金流量表

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2021年度

金额单位：人民币元

项 目	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	1,454,060,434.53	3,414,679,529.05
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	135,290,420.60	1,214,886,551.80
经营活动现金流入小计	1,589,350,855.13	4,629,566,080.85
购买商品、接受劳务支付的现金	1,229,716,056.67	3,448,126,278.56
支付给职工以及为职工支付的现金	23,056,370.75	20,091,690.35
支付的各项税费	120,059,440.16	10,159,681.58
支付其他与经营活动有关的现金	203,773,930.14	310,341,252.34
经营活动现金流出小计	1,576,605,797.72	3,788,718,902.83
经营活动产生的现金流量净额	12,745,057.41	840,847,178.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	4,763,857.61	500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,511,402.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,763,857.61	8,011,402.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	162,256,483.60	5,388,613.14
投资支付的现金	17,000,000.00	2,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	179,256,483.60	7,388,613.14
投资活动产生的现金流量净额	-174,492,625.99	622,789.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	200,000,000.00	132,450,000.00
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	1,929,070,000.00	2,023,395,028.46
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,129,070,000.00	2,155,845,028.46
偿还债务支付的现金	1,613,804,219.87	2,567,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	256,454,307.85	292,538,990.16
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	80,442,106.27	8,110,247.78
筹资活动现金流出小计	1,950,700,633.99	2,867,649,237.94
筹资活动产生的现金流量净额	178,369,366.01	-711,804,209.48
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	16,621,797.43	129,665,757.74
加：期初现金及现金等价物余额	1,069,175,119.48	939,509,361.74
六、期末现金及现金等价物余额	1,085,796,916.91	1,069,175,119.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：杭州双城投资开发有限公司 2021年度 金额单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益										少数所有者 权益	所有者权益 合计
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	1,810,000,000.00				3,961,021,553.73		1,190,835,956.97		34,988,426.21	366,560,641.81		7,363,406,578.72
加：会计政策变更										267,352.42		267,352.42
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	1,810,000,000.00				3,961,021,553.73		1,190,835,956.97		34,988,426.21	366,827,994.23		7,363,673,931.14
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00				-122,334.84		446,912.48		21,132,915.19	258,741,276.83		480,198,769.66
（一）综合收益总额							446,912.48			279,874,192.02		280,321,104.50
（二）所有者投入和减少资本	200,000,000.00				-122,334.84							199,877,665.16
1、所有者投入的普通股	200,000,000.00											200,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他					-122,334.84							-122,334.84
（三）利润分配									21,132,915.19	-21,132,915.19		
1、提取盈余公积									21,132,915.19	-21,132,915.19		
2、提取一般风险准备												
3、对所有者分配的分配												
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,010,000,000.00				3,960,899,218.89		1,191,282,869.45		56,121,341.40	625,569,271.06		7,843,872,700.80

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表（续）

2020年度												金额单位：人民币元		
归属于母公司所有者权益														
项 目	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数所有者权 益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,680,000,000.00				722,556,480.06		1,165,808,668.02		3,416,680.02	192,652,302.40		3,764,434,130.50	38,834,842.08	3,803,268,972.58
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年年初余额	1,680,000,000.00				722,556,480.06		1,165,808,668.02		3,416,680.02	192,652,302.40		3,764,434,130.50	38,834,842.08	3,803,268,972.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	130,000,000.00				3,238,465,073.67		25,027,288.95		31,571,746.19	173,908,339.41		3,598,972,448.22	2,942,321.47	3,601,914,769.69
（一）综合收益总额							25,027,288.95			205,480,085.60		230,507,374.55	492,321.47	230,999,696.02
（二）所有者投入和减少资本	130,000,000.00				3,238,465,073.67							3,368,465,073.67	2,450,000.00	3,370,915,073.67
1、所有者投入的普通股	130,000,000.00											130,000,000.00	2,450,000.00	132,450,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配														
1、提取盈余公积									31,571,746.19	-31,571,746.19		3,238,465,073.67		3,238,465,073.67
2、提取一般风险准备									31,571,746.19	-31,571,746.19				
3、对所有者分配														
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本														
2、盈余公积转增资本														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,810,000,000.00				3,961,021,553.73		1,190,835,956.97		34,988,426.21	366,560,641.81		7,363,406,578.72	41,777,163.55	7,405,183,742.27

法定代表人： 王明

主管会计工作负责人： 王明

会计机构负责人： 王明

资产负债表

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2021年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金		832,627,566.35	800,654,255.07	800,654,255.07
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十三、1	4,412,906.35	15,700,909.64	15,326,675.14
应收款项融资				
预付款项		100,000,000.00	104,947,254.73	112,711,468.20
其他应收款	十三、2	2,410,270,291.04	1,802,275,878.99	1,802,299,643.59
其中：应收利息				
应收股利				
存货		13,521,875,855.70	12,714,603,387.18	12,714,603,387.18
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		16,869,186,619.44	15,438,181,685.61	15,445,595,429.18
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				1,100,000.00
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	十三、3	831,800,681.77	780,068,383.43	780,068,383.43
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产		100,000.00	1,100,000.00	
投资性房地产		1,727,738,598.00	1,561,351,208.00	1,561,351,208.00
固定资产		187,127,155.33	196,595,885.40	196,595,885.40
在建工程		10,872,390.35	2,687,220.75	2,687,220.75
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产		601,460,782.04	331,076,236.96	
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		11,968,467.89	12,524,930.28	12,612,547.76
其他非流动资产				
非流动资产合计		3,371,068,075.38	2,885,403,864.82	2,554,415,245.34
资产总计		20,240,254,694.82	18,323,585,550.43	18,000,010,674.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2021年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款			1,274,125.26	1,274,125.26
预收款项		12,133,522.54	8,585,337.22	8,585,337.22
合同负债				
应付职工薪酬		70,823.69		
应交税费		77,417,131.34	52,409,294.53	52,409,294.53
其他应付款		90,013,185.33	69,411,253.65	100,072,398.59
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		155,618,145.94	63,831,124.29	
其他流动负债				
流动负债合计		335,252,808.84	195,511,134.95	162,341,155.60
非流动负债：				
长期借款		1,510,000,000.00	2,665,000,000.00	2,665,000,000.00
应付债券		3,620,276,020.03	1,841,889,752.22	1,841,889,752.22
其中：优先股				
永续债				
租赁负债		531,149,781.21	290,142,044.14	
长期应付款		6,510,849,440.91	6,016,193,906.80	6,016,193,906.80
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债		247,990,575.41	247,777,072.50	247,777,072.50
其他非流动负债		315,000,000.00	315,000,000.00	315,000,000.00
非流动负债合计		12,735,265,817.56	11,376,002,775.66	11,085,860,731.52
负债合计		13,070,518,626.40	11,571,513,910.61	11,248,201,887.12
所有者权益：				
实收资本		2,010,000,000.00	1,810,000,000.00	1,810,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		3,960,899,218.89	3,961,021,553.73	3,961,021,553.73
减：库存股				
其他综合收益		637,360,583.04	630,902,971.52	630,902,971.52
专项储备				
盈余公积		56,121,341.40	34,988,426.21	34,988,426.21
未分配利润		505,354,925.09	315,158,688.36	314,895,835.94
所有者权益合计		7,169,736,068.42	6,752,071,639.82	6,751,808,787.40
负债和所有者权益总计		20,240,254,694.82	18,323,585,550.43	18,000,010,674.52

法定代表人：廖明

主管会计工作负责人：廖明

会计机构负责人：陈华

利润表

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2021年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、营业收入	十三、4	417,427,747.72	295,283,352.74
减：营业成本	十三、4	112,066,473.40	65,715,979.44
税金及附加		7,321,778.84	5,461,400.35
销售费用			
管理费用		21,622,631.67	12,855,790.02
研发费用			
财务费用		33,253,185.04	51,403.18
其中：利息费用		33,204,676.17	
利息收入			
加：其他收益		9,653,477.66	39,447.67
投资收益（损失以“—”号填列）	十三、5	1,854,633.18	145,746,235.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		411,954.52	246,235.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		24,215,102.00	16,904,058.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）		2,225,849.55	
资产减值损失（损失以“—”号填列）			-64,884.12
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		281,112,741.16	373,823,636.96
加：营业外收入		94,419.04	94,997.21
减：营业外支出		39,876.52	1,158,472.60
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		281,167,283.68	372,760,161.57
减：所得税费用		69,838,131.76	57,042,699.63
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		211,329,151.92	315,717,461.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
（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		6,457,611.52	25,027,288.95
（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		6,457,611.52	25,027,288.95
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产		6,457,611.52	25,027,288.95
六、综合收益总额		217,786,763.44	340,744,750.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2021年度

金额单位：人民币元

项 目	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	954,529,599.37	3,145,166,126.43
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	502,298,268.79	1,030,871,156.38
经营活动现金流入小计	1,456,827,868.16	4,176,037,282.81
购买商品、接受劳务支付的现金	762,937,984.37	2,270,703,078.09
支付给职工以及为职工支付的现金	10,091,923.99	8,992,394.00
支付的各项税费	60,530,350.82	5,232,385.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,091,992,124.11	70,333,134.70
经营活动现金流出小计	1,925,552,383.29	2,355,260,992.27
经营活动产生的现金流量净额	-468,724,515.13	1,820,776,290.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,000,000.00	145,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,000,000.00	145,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,291,559.60	4,102,199.91
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	50,000,000.00	677,550,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	58,291,559.60	681,652,199.91
投资活动产生的现金流量净额	-57,291,559.60	-536,152,199.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	200,000,000.00	130,000,000.00
取得借款收到的现金	1,780,000,000.00	1,850,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,980,000,000.00	1,980,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,155,000,000.00	2,567,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	186,568,507.72	227,416,357.16
支付其他与筹资活动有关的现金	80,442,106.27	8,110,247.78
筹资活动现金流出小计	1,422,010,613.99	2,802,526,604.94
筹资活动产生的现金流量净额	557,989,386.01	-822,526,604.94
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	31,973,311.28	462,097,485.69
加：期初现金及现金等价物余额	800,654,255.07	331,045,367.04
六、期末现金及现金等价物余额	832,627,566.35	793,142,852.73

法定代表人：

王峰

主管会计工作负责人：

王峰

会计机构负责人：

王峰



所有者权益变动表

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司										2021年度		金额单位：人民币元
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,810,000,000.00				3,961,021,553.73		630,902,971.52		34,988,426.21	314,895,835.94	6,751,808,787.40	
加：会计政策变更										262,852.42	262,852.42	
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,810,000,000.00				3,961,021,553.73		630,902,971.52		34,988,426.21	315,158,688.36	6,752,071,639.82	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	200,000,000.00				-122,334.84		6,457,611.52		21,132,915.19	190,196,236.73	417,664,428.60	
（一）综合收益总额	200,000,000.00				-122,334.84		6,457,611.52			211,329,151.92	217,786,763.44	
（二）所有者投入和减少资本	200,000,000.00										199,877,665.16	
1、所有者投入的普通股	200,000,000.00										200,000,000.00	
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配					-122,334.84				21,132,915.19	-21,132,915.19	-122,334.84	
1、提取盈余公积									21,132,915.19	-21,132,915.19		
2、对所有者的分配									21,132,915.19	-21,132,915.19		
3、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,010,000,000.00				3,960,899,218.89		637,360,583.04		56,121,341.40	505,354,925.09	7,169,736,068.42	

法定代表人：董明

主管会计工作负责人：董明

会计机构负责人：王利军



所有者权益变动表 (续)

编制单位：杭州钱城智慧城投资开发有限公司 金额单位：人民币元

项	2020年度				未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益		
	优先股	永续债	其他	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	1,680,000,000.00		722,556,480.06	605,875,682.57	3,416,680.02	3,042,598,962.84
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年末余额	1,680,000,000.00		722,556,480.06	605,875,682.57	3,416,680.02	3,042,598,962.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	130,000,000.00		3,238,465,073.67	25,027,288.95	31,571,746.19	3,709,209,824.56
（一）综合收益总额	130,000,000.00		3,238,465,073.67	25,027,288.95		340,744,750.89
（二）所有者投入和减少资本	130,000,000.00					3,368,465,073.67
1、所有者投入的普通股						130,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积					31,571,746.19	3,238,465,073.67
2、对所有者的分配					31,571,746.19	
3、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	1,810,000,000.00		3,961,021,553.73	630,902,971.52	34,988,426.21	6,751,808,787.40

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位: 元 币种: 人民币)

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

杭州钱塘智慧城投资开发有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名为“杭州江干科技经济开发有限公司”, 成立于 2001 年 4 月 30 日, 原始注册资本为 3,000 万元, 其中: 杭州高新技术产业开发区江干科技经济园管理委员会投资 2,500 万元、西子电梯集团有限公司投资 500.00 万元。

2004 年 12 月 31 日根据股东会决议和修改后公司章程, 公司增加注册资本 8,000.00 万元, 增资后公司注册资本为人民币 11,000.00 万元, 其中: 杭州高新技术产业开发区江干科技经济园管理委员会投资 9,500 万元、西子电梯集团有限公司投资 1,500.00 万元。

2010 年 6 月 30 日根据股东会决议和股权转让协议, 公司股东西子电梯集团有限公司将持有的公司 16.67%股权转让给股东杭州高新技术产业开发区江干科技经济园管理委员会, 股权转让后杭州高新技术产业开发区江干科技经济园管理委员会出资额变更为人民币 11,000.00 万元。

2014 年 4 月 17 日根据杭州市江干区机构编制委员会《关于杭州高新技术产业开发区江干科技经济园管理委员会(东方电子商务园管理办公室)更名的通知》(江编[2013]61 号), 股东杭州高新技术产业开发区江干科技经济园管理委员会更名为杭州市江干区科技经济园开发管理办公室。

2015 年 12 月 22 日根据杭州市江干区机构编制委员会《关于杭州钱塘智慧城管理委员会所属事业单位机构编制事项的通知》(江编[2015]57 号), 股东杭州市江干区科技经济园开发管理办公室名称变更为杭州钱塘智慧城产业建设中心。

2016 年 2 月 24 日经杭州市江干区市场监督管理局核准, 公司名称由“杭州江干科技经济开发有限公司”变更为“杭州钱塘智慧城投资开发有限公司”。

2017 年 1 月 20 日根据股东会决议和修改后公司章程, 公司增加注册资本 50,000.00 万元, 增资后公司注册资本为人民币 61,000.00 万元, 其中: 原股东杭州钱塘智慧城产业建设中心投资 11,000 万元、新股东杭州江干区基础设施投资管理合

伙企业（有限合伙）投资 50,000.00 万元。

2017 年 4 月 19 日根据股东会决议和修改后公司章程，公司增加注册资本 120,000.00 万元，增资后公司注册资本为人民币 181,000.00 万元，其中：原股东杭州钱塘智慧城产业建设中心投资 11,000 万元、原股东杭州江干区基础设施投资管理合伙企业（有限合伙）投资 130,000.00 万元、新股东杭州江干区城中村改造投资管理合伙企业（有限合伙）投资 40,000.00 万元。

2018 年 8 月 26 日根据股东会决议和股权转让协议，公司股东杭州江干区基础设施投资管理合伙企业（有限合伙）将持有的公司 23.2044%股权转让给股东杭州钱塘智慧城产业建设中心，公司股东杭州江干区城中村改造投资管理合伙企业（有限合伙）将持有的公司 12.7072%股权转让给股东杭州钱塘智慧城产业建设中心，前述股权转让后，股东杭州钱塘智慧城产业建设中心认缴出资额为人民币 76,000.00 万元、杭州江干区基础设施投资管理合伙企业（有限合伙）投资 88,000.00 万元、杭州江干区城中村改造投资管理合伙企业（有限合伙）投资 17,000.00 万元。

2019 年 10 月 9 日根据股东会决议和股权转让协议，公司股东杭州江干区基础设施投资管理合伙企业（有限合伙）分别将持有的公司 38.1215%、10.4972%股权转让给股东杭州钱塘智慧城产业建设中心、新股东杭州江干区国有资产管理有限公司，股东杭州江干区城中村改造投资管理合伙企业（有限合伙）将持有的公司 9.3923%股权转让给股东杭州钱塘智慧城产业建设中心，股权转让后，股东杭州钱塘智慧城产业建设中心认缴出资额为人民币 162,000.00 万元、杭州江干区国有资产管理有限公司认缴出资额为人民币 19,000.00 万元。

2020 年 12 月 14 日根据股东会决议，公司增加注册资本 20,000.00 万元，新增注册资本由杭州钱塘智慧城产业建设中心认缴出资。经上述增资及股权变更后，公司注册资本为 201,000.00 万元，其中杭州钱塘智慧城产业建设中心认缴出资额为人民币 182,000.00 万元，杭州江干区国有资产管理有限公司认缴出资额为人民币 19,000.00 万元。

2021 年 1 月根据股权转让协议，杭州钱塘智慧城产业建设中心将持有公司的 56.34%的股权转让给杭州市江干区财政局，股权转让后，股东杭州市江干区财政局认缴出资额为人民币 113,250.00 万元，杭州江干区国有资产管理有限公司认缴出资额为人民币 19,000.00 万元，杭州钱塘智慧城产业建设中心认缴出资额为人民币 68,750.00 万元。

2021 年 10 月根据关于对区国有企业股权实施无偿划转（第一批）的通知（上财[2021]33 号），杭州钱塘智慧城产业建设中心、杭州江干区国有资产经营管理有限公司、杭州市江干区财政局划转 201,000.00 万元股权至杭州上城区城市建设发展集团有限公司；股权转让后，杭州上城区城市建设发展集团有限公司认缴出资额为人民币 201,000.00 万元，持有本公司 100.00%股权。

公司类型：有限责任公司。

公司注册地址：浙江省杭州市上城区九盛路九号 25 幢四楼。

统一社会信用代码：91330104728484765T。

公司法定代表人：翟暘。

2、经营范围

本公司经营范围：从事本园区的土地开发建设（凭资质证书经营）；城市基础设施建设，从事高科技产业的实业投资，物业管理，视听工程、网络技术工程承接，仓储服务（除化学危险品及易制毒化学品）；货物进出口（国家法律、行政法规规定禁止经营的项目除外，法律、行政法规规定限制经营的项目取得许可证后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3、营业期限有限的特殊企业信息

营业期限至 2051-04-30。

4、公司业务性质和主要经营活动

公司主要从事代建管理、房产开发、租赁。

本财务报表业经本公司全体董事会于 2022 年 4 月 27 日批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

子公司名称	子公司类型	持股比例（%）	表决权比例（%）
杭州江滨物业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00
杭州九鑫投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00
杭州钱塘智慧城产业投资有限公司	控股子公司	60.00	60.00
杭州智合物业管理有限公司	控股子公司	51.00	60.00
杭州智鑫茂物资贸易有限公司	全资子公司	100.00	100.00
杭州慧视明科技有限公司	全资子公司	100.00	100.00

本期纳入合并范围的子公司包括 6 家，新增杭州慧视明科技有限公司，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制；按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本公司对报告期末起 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。

四、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、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，自公历 1 月 1 日起至 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。

（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四、(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。购买日,是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价

值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,属于“一揽子交易”的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”

的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（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公司视为一个会计主体，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，反映企业公司整体财务状况、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；站在企业公司角度对特殊交易事项予以调整。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与

处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（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。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（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）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2、金融资产的确认和计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

3、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负

债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

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

(2) 其他金融负债

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

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

5、金融负债终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方签订协议,以承担新金融负债的方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的,终止确认原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

7、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包

括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

8、权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（十）金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

4、金融资产减值的会计处理方法

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

5、各类金融资产信用损失的确定方法

（1）应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合为除特定项目组合及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款，本公司根据以往的历史经验对应收款计提比例作出最佳估计，参考应收款的账龄进行信用风险组合分类

项 目	确定组合的依据
特定项目组合	此类应收款项根据以往历史经验，发生预期信用损失风险极低

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用应收账款账龄为基础来评估各类应收账款的预期信用损失。应收账款的信用风险与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率
1 年以内（含 1 年）	0.00%
1-2 年	5.00%
2-3 年	10.00%
3-4 年	30.00%
4-5 年	50.00%
5 年以上	100.00%

（2）其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本公司基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合为除特定项目组合及单项计提坏账准备的其他应收款项之外的应收款，本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考应收款的账龄进行信用风险组合分类
特定项目组合	此类应收款项根据以往历史经验，发生预期信用损失风险极低

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用其他应收款账龄为基础来评估各类其他应收款的预期信用损失。其他应收款的信用风险与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率
1 年以内（含 1 年）	0.00%
1-2 年	5.00%
2-3 年	10.00%

账 龄	预期平均损失率
3-4 年	30.00%
4-5 年	50.00%
5 年以上	100.00%

(十一) 存货

1、存货的分类

存货分类为：合同履约成本、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、工程施工、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。

存货发出时按个别认定法计价。

存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。①发出材料、设备采用月末一次加权平均法；②项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本；③发出开发产品按建筑面积平均法核算；④如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

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；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

低值易耗品采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

7、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

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

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

8、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

9、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

（十二）合同资产

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。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、

（十）金融工具减值。

（十三）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、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

(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四、(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四、(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。

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，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

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。

（十四）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。

2、投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

（1）选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

（2）公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时,以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础,确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时,由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研,并出具市场调研报告,以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时,公司聘请具有相关资质的评估机构,对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估,以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时,应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构,或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产,参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格,并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正,以此为基础,最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表,根据投资性房地产的类型,分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用;

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化;

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认:

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的,首次转换日公允价值小于账面价值的差额,借记公允价值变动损益,公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量:

采用公允价值模式计量的,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发

生大幅变动时,以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益,同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

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

(十五) 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、电子设备、通用设备、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。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、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	年限平均法	5-20	5.00	4.75-19.00
电子设备	年限平均法	5	0.00-5.00	19.00-20.00
通用设备	年限平均法	3-10	0.00-5.00	9.50-31.67
其他	年限平均法	5	5.00	19.00

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的,确认为融资租入资产:

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司;
- (2) 公司具有购买资产的选择权,购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值;
- (3) 即使资产的所有权不转移,但租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分;
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值,与该资产的公允价值不存在较大的差

异。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(十六) 在建工程

在建工程以立项项目分类核算，成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

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。

(十七) 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。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

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。

(十八) 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、（二十七）“租赁”。

本公司对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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（十九）合同负债

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

（二十）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

期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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，其中非货币性福利按公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。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。

（二十一）租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、（二十七）“租赁”。

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。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，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- （1）扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- （3）在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- （4）在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括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。

本公司按照固定的折现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应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（二十二）预计负债

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

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

（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。

（二十三）收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，

并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

2. 可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

3. 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

4. 应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

5. 交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

6. 主要责任人/代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

7. 合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

（1）如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

（2）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

（3）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

8. 收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

（1）销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

（2）房地产开发业务的收入

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间

内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下,按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入,已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则,收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时,若融资成分重大,本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

(二十四) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产:

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本,如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述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,在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销,计入当期损益。

4. 合同成本减值

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项差额的,本公司将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(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的,应当转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价

值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十五）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，冲减相关资产的账面价值。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，计入当期损益或冲减相关成本。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（二十六）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。

（二十七）租赁

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

（1） 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋。

① 初始计量

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

② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧(详见本附注四、(十五)“固定资产”),能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

③ 短期租赁和低价值资产租赁

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

(2) 本公司作为出租人

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

① 经营租赁

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

② 融资租赁

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

（1）本公司作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现/减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

（2）本公司作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现/减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

（二十八）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联计划的一部分；

3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（二十九）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本公司于 2021 年度执行了财政部颁布的以下企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整：

- 《企业会计准则第 14 号——收入(修订)》（“新收入准则”）；
- 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）
- 《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》（“新租赁准则”）

采用上述企业会计准则修订的主要影响如下：

（1）新收入准则

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》（统称“原收入准则”）。

在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。本公司销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入本公司，本公司既没有保留通常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。[提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

- 本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款

项。

本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了合同成本等相关会计政策。

本公司依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同时，本公司依据新收入准则对与收入相关的信息披露的要求提供更多披露，例如相关会计政策、有重大影响的判断、与客户合同相关的信息、与合同成本有关的资产的信息等。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

(2) 新金融工具准则

新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；及 (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司根据原金融工具准则计量的 2020 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2021 年年初损失准备无重大差异。

本公司按照新金融工具准则的衔接规定,对新金融工具准则施行日(即 2021 年 1 月 1 日)未终止确认的金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整。本公司未调整比较报表数据,将金融工具的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 年年初留存收益或其他综合收益。

2021 年 1 月 1 日,本公司没有将任何金融资产或金融负债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,也没有撤销之前的指定。

(3) 新租赁准则

新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“原租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则,对会计政策相关内容进行调整。

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

(a) 本公司作为承租人

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

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

在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时,本公司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。

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

对于首次执行日前的经营租赁,本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并按照以下方法计量使用权资产:

- 与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。本公司对所有其他租赁采用此方法。

对于首次执行日前的经营租赁,本公司在应用上述方法时同时采用了如

下简化处理：

- 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，对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；
- 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；
- 作为使用权资产减值测试的替代，根据首次执行日前按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》计入资产负债表的亏损合同的亏损准备金额调整使用权资产；
- 对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

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。

(b) 本公司作为出租人

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

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

在新租赁准则下，本公司根据新收入准则关于交易价格分摊的规定将合同对价在每个租赁组成部分和非租赁组成部分之间进行分摊。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收账款	19,327,961.46	15,326,675.14	19,702,195.96	15,700,909.64
预付款项	112,711,468.20	112,711,468.20	104,947,254.73	104,947,254.73
其他应收款	1,652,354,941.41	1,802,299,643.59	1,652,337,176.81	1,802,275,878.99

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
可供出售金融资产	7,100,000.00	1,100,000.00		
其他非流动金融资产			7,100,000.00	1,100,000.00
使用权资产			331,076,236.96	331,076,236.96
递延所得税资产	16,155,685.08	12,612,547.76	16,066,567.60	12,524,930.28
预收款项	39,935,496.26		13,750,381.26	
合同负债			24,938,204.76	
其他应付款	323,920,169.40	100,072,398.59	289,917,630.28	69,411,253.65
一年内到期的非流动负债			67,172,518.47	63,831,124.29
其他流动负债			1,246,910.24	
租赁负债			290,142,044.14	290,142,044.14
未分配利润	366,560,641.81	314,895,835.94	366,827,994.23	315,158,688.36

2、本报告期本公司其他会计政策未发生变更。

3、本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、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	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴增值税	7%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育费附加	实缴增值税	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的	1.2%

税种	计税依据	税率或征收率
	70%-90%为计税依据	
	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%[注]

注：根据《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 2 号)规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，企业资产总额 5000 万元以下，从业人数 300 人以下，应纳税所得额 300 万元以下，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。其中，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明上年年末余额的均为期末余额。)

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	102.30	102.30
银行存款	1,085,294,253.45	1,069,175,017.18
其他货币资金	502,561.16	
合计	1,085,796,916.91	1,069,175,119.48
其中：存放在境外的款项总额		

期末，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

(二) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	4,578,823.60
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
小 计	4,578,823.60
减：坏账准备	
合 计	4,578,823.60

2、按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：					
账龄组合	4,578,823.60	100.00			4,578,823.60
特定项目组合					
合 计	4,578,823.60	100.00			4,578,823.60

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	19,702,195.96	100.00	374,234.50	1.90	19,327,961.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	19,702,195.96	100.00	374,234.50	1.90	19,327,961.46

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款：无

(2) 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	4,578,823.60		
合 计	4,578,823.60		

3、坏账准备的情况：无

4、本期实际核销的应收账款情况：无

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	账面余额	占应收账款 账面余额的比例%	坏账准备
杭州联核科技有限公司	4,412,906.35	96.38	
杭州可纯实业有限公司	138,815.44	3.03	
个人	14,060.38	0.31	
杭州纽冠电子有限公司	13,041.34	0.28	
快鱼服饰有限公司	0.09		
合 计	4,578,823.60	100.00	

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内			11,633,871.20	10.32
1-2 年			50,000,000.00	44.36
2-3 年	50,000,000.00	50.00	50,000,000.00	44.36
3 年以上	50,000,000.00	50.00	1,077,597.00	0.96
合计	100,000,000.00	100.00	112,711,468.20	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	杭州中宸城镇建设有限公司	100,000,000.00	工程未完工
合计	/	100,000,000.00	/

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
杭州中宸城镇建设有限公司	受同一控制	100,000,000.00	100.00	2018.12	工程尚未完工
合计	/	100,000,000.00	100.00	/	/

(四) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,667,243,315.23	1,652,354,941.41
合 计	1,667,243,315.23	1,652,354,941.41

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	15,558,523.45
1 至 2 年	1,635,135,062.80
2 至 3 年	16,570,276.74
3 至 4 年	30,000.00

账 龄	期末余额
4 至 5 年	
5 年以上	47,832,323.83
小 计	1,715,126,186.82
减：坏账准备	47,882,871.59
合 计	1,667,243,315.23

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	7,026,787.20	337,387.20
往来款	1,705,604,545.88	1,685,415,960.79
代垫款	443,200.86	429,787.03
物业维修金		16,222,330.54
工程款	1,203,205.70	
代收代付款	20,312.70	
其他	828,134.48	34,432.39
小 计	1,715,126,186.82	1,702,439,897.95
减：坏账准备	47,882,871.59	50,084,956.54
合 计	1,667,243,315.23	1,652,354,941.41

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	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	102,721.14		50,000,000.00	50,102,721.14
2021 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	30,150.45			30,150.45
本期转回			2,250,000.00	2,250,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	132,871.59		47,750,000.00	47,882,871.59

(4) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按 单 项 计 提 坏账准备	50,000,000.00		2,250,000.00		47,750,000.00
按 组 合 计 提 坏账准备:					
其中: 账龄组 合	102,721.14	30,150.45			132,871.59
合 计	50,102,721.14	30,150.45	2,250,000.00		47,882,871.59

其中: 本期坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款

单位名称	转回或收回金额	收回方式
祐康食品集团有限公司	2,250,000.00	现金
合 计	2,250,000.00	——

(5) 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
中国杭州四季青服装发 展有限公司	往来款	1,635,000,000.00	1-2 年	95.33	
祐康食品集团有限公司	往来款	47,750,000.00	5 年以上	2.78	47,750,000.00
杭州市物业维修资金管 理中心	物 业 维 修 金	16,222,330.54	2-3 年	0.95	
杭州纽冠电子有限公司	保证金	2,500,000.00	1 年以内	0.15	
杭州联和机械有限公司	保证金	2,000,000.00	1 年以内	0.12	
合 计	——	1,703,472,330.54	——	99.32	47,750,000.00

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌 价 准 备	账面价值	账面余额	跌 价 准 备	账面价值
库 存 商品	121,829,717.00		121,829,717.00	121,829,717.00		121,829,717.00
开 发 成本	1,308,276,036.64		1,308,276,036.64	1,025,305,912.52		1,025,305,912.52
开 发 产品	2,977,090.98		2,977,090.98	176,153,324.03		176,153,324.03
工 程 施工	13,400,046,138.70		13,400,046,138.70	12,592,773,670.18		12,592,773,670.18
合计	14,833,128,983.32		14,833,128,983.32	13,916,062,623.73		13,916,062,623.73

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	上年年末余额
杭州国际商贸城单元 JG1804-08 地块	2021/8/27	2023/12/17	69,298.00	231,198,813.87	165,396,113.06
杭州九堡中心单元 JG1702-09 地块	2020/11/8	2024/2/21	207,030.83	1,077,077,222.77	859,909,799.46
合计	/	/	276,328.83	1,308,276,036.64	1,025,305,912.52

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
创智绿谷发展中心	2018.9	176,153,324.03		173,176,233.05	2,977,090.98
合计		176,153,324.03		173,176,233.05	2,977,090.98

(3) 工程施工

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
工程项目	12,592,773,670.18	1,580,344,921.03	773,072,452.51	13,400,046,138.70
合计	12,592,773,670.18	1,580,344,921.03	773,072,452.51	13,400,046,138.70

2、存货期末余额含有借款费用资本化的金额

项目	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
开发成本	94,173,906.20	60,939,451.97
工程项目	1,294,333,859.61	223,272,210.27
合计	1,388,507,765.81	284,211,662.24

3、权属受限存货

项目名称	上年年末账面价值	期末账面价值	受限原因
杭州九堡中心单元 JG1702-09 地块	859,909,799.46	1,077,077,222.77	银行借款抵押
合计	859,909,799.46	1,077,077,222.77	/

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预交税费	1,349,025.54	1,463,694.56

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	4,764.62	
增值税留抵税额	19,392,331.54	
合计	20,746,121.70	1,463,694.56

(七) 可供出售金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
按成本计量：可供出售权益工具		7,100,000.00
合计		7,100,000.00

(八) 长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	上年年末余额
浙江高校科技园发展有限公司	15,000,000.00	13,513,139.71
杭州创意设计中心有限公司	1,000,000.00	
合计	16,000,000.00	13,513,139.71

续表一

被投资单位	本期增加				
	追加投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	其他
浙江高校科技园发展有限公司		411,954.52			
杭州创意设计中心有限公司		442,678.66			
合计		854,633.18			

续表二

被投资单位	本期减少					
	减少投资	权益法下确认的投资损失	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	其他
浙江高校科技园发展有限公司				122,334.84		
杭州创意设计中心有限公司						
合计				122,334.84		

续表三

被投资单位	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
浙江高校科技园发展有限公司	13,802,759.39		
杭州创意设计中心有限公司	1,442,678.66		

被投资单位	期末余额	本期计提减值准备	减值准备 期末余额
合计	15,245,438.05		

(九) 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资	22,500,000.00	
衍生金融资产		
混合工具投资		
其他		
合 计	22,500,000.00	

(十) 投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

(1) 公允价值变动表

项目	房屋、建筑物	合计
一、上年年末余额	3,357,006,223.00	3,357,006,223.00
二、本期变动	167,787,438.00	167,787,438.00
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	142,172,288.00	142,172,288.00
企业合并增加		
减：处置	28,730,283.00	28,730,283.00
其他转出		
公允价值变动	54,345,433.00	54,345,433.00
三、期末余额	3,524,793,661.00	3,524,793,661.00

2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
创智绿谷发展中心地下停车场	387,568,500.00	停车位无法办理产权证书
大学科技园	326,742,346.00	合作开发建设尚未析产
金叶大楼地下车库	9,840,000.00	停车位无法办理产权证书
科晟大楼地下车库	2,948,800.00	停车位无法办理产权证书
久福综合大楼地下车库	3,033,084.00	停车位无法办理产权证书

(十一) 固定资产

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	187,684,238.99	197,178,023.49
固定资产清理		
合计	187,684,238.99	197,178,023.49

2、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值：					
1. 上年年末余额	195,754,569.57	94,800.00	3,101,011.36	709,146.00	199,659,526.93
2. 本期增加金额		41,504.42	145,583.18	9,690.27	196,777.87
(1) 购置		41,504.42	145,583.18	9,690.27	196,777.87
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	195,754,569.57	136,304.42	3,246,594.54	718,836.27	199,856,304.80
二、累计折旧					
1. 上年年末余额	240,719.55	14,259.50	1,552,835.69	673,688.70	2,481,503.44
2. 本期增加金额					
(1) 计提	9,286,306.08	9,663.16	394,593.13		9,690,562.37
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	9,527,025.63	23,922.66	1,947,428.82	673,688.70	12,172,065.81
三、减值准备					
1. 上年年末余额					
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	186,227,543.94	112,381.76	1,299,165.72	45,147.57	187,684,238.99
2. 上年年末账面价值	195,513,850.02	80,540.50	1,548,175.67	35,457.30	197,178,023.49

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
九堡文体中心	186,214,874.49	权属暂未变更

(十二) 在建工程

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	16,726,577.51	3,416,634.71
工程物资		
合计	16,726,577.51	3,416,634.71

2、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
标准厂房改造工程	2,370,112.88			955,992.34		
大学科技园 3、4 号楼改造工程	4,087,775.81			1,731,228.41		
杭州钱塘智慧城规划展示厅	5,156,269.34			729,413.96		
标准厂房停车场及充电桩	557,229.97					
纽创电子产业园改造工程	3,762,872.36					
丰收湖公园停车场	626,678.80					
JG1707-B1/B2-09 地块	140,687.85					
其他	24,950.50					
合计	16,726,577.51			3,416,634.71		

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	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
标准厂房停车场及充电桩		557,229.97			557,229.97	

项目名称	上年年末余额	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
标准厂房改造工程	955,992.34	1,414,120.54			2,370,112.88	
大学科技园 3、4 号楼改造工程	1,731,228.41	2,356,547.40			4,087,775.81	
纽创电子产业园改造支出		3,762,872.36			3,762,872.36	
丰收湖公园停车场		626,678.80			626,678.80	
JG1707-B1/B2-09 地块		140,687.85			140,687.85	
杭州钱塘智慧城规划展示厅	729,413.96	4,426,855.38			5,156,269.34	
其他		24,950.50			24,950.50	
合计	3,416,634.71	13,309,942.80			16,726,577.51	

(十三) 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	331,076,236.96	331,076,236.96
2、本年增加金额	341,714,754.08	341,714,754.08
3、本年减少金额		
4、年末余额	672,790,991.04	672,790,991.04
二、累计折旧		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提	71,330,209.00	71,330,209.00
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	71,330,209.00	71,330,209.00
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		

项 目	房屋及建筑物	合 计
3、本年减少金额		
（1）处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	601,460,782.04	601,460,782.04
2、年初账面价值	331,076,236.96	331,076,236.96

(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		上年年末余额	
	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
预提工程款	3,041,393.24	760,348.31	14,136,549.28	3,540,887.32
税前可弥补亏损				
资产减值准备	47,882,871.56	11,970,717.89	50,459,191.04	12,614,797.76
合计	50,924,264.80	12,731,066.20	64,595,740.32	16,155,685.08

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	647,169,583.04	184,862,538.66	1,488,641,960.72	372,160,490.18
投资性房地产折旧摊销影响	37,210,623.92	21,539,070.92	69,181,862.96	17,295,465.74
投资性房地产其他综合收益变动	307,582,094.68	263,539,852.15	298,971,946.00	74,742,986.50
合计	991,962,301.64	469,941,461.73	1,856,795,769.68	464,198,942.42

3、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	8,916,759.27	8,779,435.97
合计	8,916,759.27	8,779,435.97

4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	上年年末金额	备注
2022 年	103,999.69	103,999.69	

年份	期末金额	上年年末金额	备注
2023 年	529,018.76	529,018.76	
2024 年	2,279,876.34	2,279,876.34	
2025 年	5,866,541.18	5,866,541.18	
2026 年	137,323.30		
合计	8,916,759.27	8,779,435.97	

(十五) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预付土地出让金	148,720,000.00	
合计	148,720,000.00	

(十六) 应付账款

1、应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
货款	3,000.00	
工程款	4,215,472.40	29,848,245.96
租金		53,918.36
其他		1,274,125.26
合 计	4,218,472.40	31,176,289.58

2、账龄超过 1 年的重要应付账款：无

(十七) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款		26,192,553.00
租赁	23,954,131.64	13,672,185.25
物管费		
其他	171,426.66	70,758.01
合计	24,125,558.30	39,935,496.26

(十八) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收物管费	6,924,499.23	
房款		24,938,204.76
合计	6,924,499.23	24,938,204.76

(十九) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,073.23	21,846,972.54	21,799,283.75	50,762.02
二、离职后福利-设定提存计划		1,151,979.20	1,120,459.62	31,519.58
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,073.23	22,998,951.74	22,919,743.37	82,281.60

2、短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		18,202,999.62	18,191,541.71	11,457.91
二、职工福利费	3,073.23	1,040,949.92	1,044,023.15	
三、社会保险费		834,747.99	812,793.02	21,954.97
其中：医疗保险费		817,682.82	796,162.60	21,520.22
工伤保险费		17,065.17	16,630.42	434.75
生育保险费				
四、住房公积金		1,349,120.00	1,349,120.00	
五、工会经费和职工教育经费		419,155.01	401,805.87	17,349.14
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	3,073.23	21,846,972.54	21,799,283.75	50,762.02

3、设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险		1,114,659.93	1,084,227.29	30,432.64
2. 失业保险费		37,319.27	36,232.33	1,086.94
3. 企业年金缴费				
合计		1,151,979.20	1,120,459.62	31,519.58

(二十) 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	10,756,547.86	13,737,311.11
企业所得税	64,523,653.66	52,269,169.50
个人所得税	24.34	24.34
城市维护建设税	918,193.73	1,558,240.83
教育费附加	392,293.48	666,283.17
地方教育费附加	260,176.07	442,458.13
土地增值税	747,928.43	

项目	期末余额	上年年末余额
房产税	2,916,902.08	1,034,639.10
城镇土地使用税	1,009,501.00	271,667.50
营业税	99.97	99.97
印花税	34,090.10	800,850.33
合计	81,559,410.72	70,780,743.98

(二十一) 其他应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		34,002,539.12
应付股利		
其他应付款	240,419,604.51	289,917,630.28
合计	240,419,604.51	323,920,169.40

2、应付利息

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息		7,374,574.74
企业债券利息		22,376,794.52
非金融机构借款应付利息		4,251,169.86
合计		34,002,539.12

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
往来资金拆借	130,203,576.39	130,012,430.00
往来款	8,515,311.39	70,215,409.82
安置费及安置房款	49,227,034.41	49,227,034.41
押金及保证金	29,947,977.90	33,777,071.97
代收代缴款	5,078,954.27	5,192,641.87
工程款	15,706,529.95	
其他	1,740,220.20	1,493,042.21
合计	240,419,604.51	289,917,630.28

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州市江干区格畈股份经济合作社	130,000,000.00	往来资金拆借
杭州市七格污水处理厂工程建设指挥部	23,059,700.00	工程未完工
杭州市江干区九堡镇蚕桑社区居民委员会	18,704,000.00	工程未完工
杭州市江干区建设局	5,901,110.00	工程未完工
杭州东谷互联数字科技有限公司	2,000,000.00	工程未完工
杭州四季青服装集团公司	1,971,405.15	工程未完工
合计	181,636,215.15	/

(二十二) 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利息	3,650,713.66	7,374,574.74
一年内到期的应付债券	71,642,526.03	22,376,794.52
一年内到期的租赁负债	77,435,533.38	33,169,979.35
其他	4,251,169.86	4,251,169.86
合计	156,979,942.93	67,172,518.47

(二十三) 其他流动负债

项目	2021.12.31	2021.1.1	2020.12.31
待转销项税额		1,246,910.24	
合计		1,246,910.24	

(二十四) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	1,510,000,000.00	2,665,000,000.00
抵押借款	882,449,178.80	1,192,183,398.67
合计	2,392,449,178.80	3,857,183,398.67

2、长期借款明细

借款单位	出借单位	期末金额(万元)	抵押/质押物	是否逾期
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	中国工商银行杭州江城支行	115,000.00	项目未来收益权	否
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	中国农业银行杭州城东支行	36,000.00	项目未来收益权	否
杭州九鑫投资有限公司	杭州银行江城支行	40,537.92	不动产	否
杭州九鑫投资有限公司	杭州银行江城支行	44,207.00	不动产	否
杭州九鑫投资有限公司	中国农业银行杭州江	1,500.00	不动产	否

借款单位	出借单位	期末金额(万元)	抵押/质押物	是否逾期
	锦支行			
杭州九鑫投资有限公司	北京银行杭州分行	1,000.00	不动产	否
杭州九鑫投资有限公司	上海银行萧山支行	1,000.00	不动产	否
合 计	-	239,244.92	-	-

(二十五) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
非公开发行公司债券融资	3,620,276,020.03	1,841,889,752.22
合计	3,620,276,020.03	1,841,889,752.22

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	上年年末余额	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 钱塘债	100.00	2020/9/4	3 年期	1,500,000,000.00	1,493,584,315.67			2,399,308.18		1,495,983,623.85
20 智慧 01	100.00	2020/9/17	5 年期	350,000,000.00	348,305,436.55			359,811.32		348,665,247.87
PPN001 募 集资金	100.00	2021/8/16	3 年期	680,000,000.00		680,000,000.00		-116,815.51		679,883,184.49
项目收益 债 21 智慧 01	100.00	2021/2/1	5 年期	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00		-4,256,036.18		1,095,743,963.82
合计	/	/	/	3,630,000,000.00	1,841,889,752.22	1,780,000,000.00		-1,613,732.19		3,620,276,020.03

(二十六) 租赁负债

项 目	2021. 12. 31	2021. 1. 1
长期租赁负债	608,585,314.59	323,312,023.49
减：一年内到期的租赁负债	77,435,533.38	33,169,979.35
合 计	531,149,781.21	290,142,044.14

(二十七) 长期应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款		
专项应付款	6,510,849,440.91	6,016,193,906.80
合 计	6,510,849,440.91	6,016,193,906.80

2、专项应付款

(1) 按款项性质列示专项应付款

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
项目建设专项资金	6,016,193,906.80	1,285,084,129.00	790,428,594.89	6,510,849,440.91
合 计	6,016,193,906.80	1,285,084,129.00	790,428,594.89	6,510,849,440.91

(二十八) 其他非流动负债

1、其他非流动负债明细

项目	期末余额	上年年末余额
财政转拨债券资金	315,000,000.00	315,000,000.00
合 计	315,000,000.00	315,000,000.00

(二十九) 实收资本(单位：万元)

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州钱塘智慧城产业建设中心	162,000.00	20,000.00	182,000.00	
杭州江干区国有资产管理公司	19,000.00		19,000.00	
杭州市江干区财政局		113,250.00	113,250.00	
杭州上城区城市建设发展集团有限公司			201,000.00	201,000.00
合 计	181,000.00	314,250.00	334,250.00	201,000.00

(三十) 资本公积

1、资本公积增减变动明细

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、资本溢价				
2、其他资本公积				
其中：原制度资本公积转入	-117,012.00			-117,012.00
长期股权投资除净损益以外的其他所有者权益变动	122,334.84		122,334.84	
无偿划转资产	3,961,016,230.89			3,961,016,230.89
合计	3,961,021,553.73		122,334.84	3,960,899,218.89

(三十一) 其他综合收益

1、其他综合收益明细

项目	上年末 余额	年初 余额	本期发生金额					期末 余额
			本期所得税前发 生额	减：前期计入其他 综合收益当期转 入损益(或留存收 益)	减：所得税费 用	税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	
二、将重分类 进损益的其他综合收益	1,190,835,956.97	1,190,835,956.97	8,610,148.71	8,014,265.40	148,970.83	446,912.48		1,191,282,869.45
其中：投资性 房地产转换 形成的其他 综合收益	1,190,835,956.97	1,190,835,956.97	8,610,148.71	8,014,265.40	148,970.83	446,912.48		1,191,282,869.45
合计	1,190,835,956.97	1,190,835,956.97	8,610,148.71	8,014,265.40	148,970.83	446,912.48		1,191,282,869.45

(三十二) 盈余公积

1、盈余公积明细

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	34,988,426.21	34,988,426.21	21,132,915.19		56,121,341.40
合计	34,988,426.21	34,988,426.21	21,132,915.19		56,121,341.40

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。

(三十三) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	366,560,641.81	192,652,302.40
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	267,352.42	
调整后期初未分配利润	366,827,994.23	192,652,302.40
加：本期归属于母公司所有者的净利润	279,874,192.02	205,480,085.60
减：提取法定盈余公积	21,132,915.19	31,571,746.19
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	625,569,271.06	366,560,641.81

(三十四) 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	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	858,144,694.04	465,626,722.49	554,655,600.34	245,978,425.90
其他业务	6,703,536.36		2,935,247.33	
合计	864,848,230.40	465,626,722.49	557,590,847.67	245,978,425.90

2、主营业务明细

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
土地开发整理服务	298,026,792.32	15,665,900.07	196,370,943.31	4,653,068.48
物管费	18,163,486.16	6,979,325.86	11,354,822.99	
代建管理	10,776,615.59	3,373,464.51	9,753,963.17	3,182,748.28
房产出售	226,860,094.28	193,892,250.66	204,844,634.29	180,262,446.46
房屋租赁	151,564,785.64	93,027,108.82	132,331,236.58	57,880,162.68

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
贸易	152,752,920.05	152,688,672.57		
合计	858,144,694.04	465,626,722.49	554,655,600.34	245,978,425.90

(三十五) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,157,506.33	1,059,757.39
教育费附加	521,934.20	466,852.55
地方教育附加	304,624.16	293,521.73
房产税	12,707,761.65	5,419,824.60
土地使用税	1,591,179.33	870,300.83
印花税	475,790.67	920,250.88
土地增值税	13,793,956.12	
合计	30,552,752.46	9,030,507.98

(三十六) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
邮电费	5,457.04	
业务宣传费	42,452.83	
制作费	28,571.50	85,237.60
代理服务费	11,760.00	90,614.32
职工薪酬	3,662,149.38	1,616,245.52
折旧费	14,246.40	15,931.15
咨询评估费	126,163.00	47,125.00
维修费	42,408.39	
交通费	400.00	
维保费	146,366.04	37,358.49
保洁费	320,003.66	216,336.00
检测费	3,773.58	52,526.44
服装费	21,991.11	99,363.73
培训费	485.44	
招聘费	98.00	
水电费	64,028.94	196,955.00
劳务费	1,758,692.48	1,330,335.71
物业费	1,967,048.39	2,231,163.85
广告费		41,720.00
办公费		68,811.57
其他	1,468,216.05	408,774.73

项目	本期发生额	上期发生额
合计	9,684,312.23	6,538,499.11

(三十七) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	2,241,857.98	2,438,706.88
水电费	56,143.84	121,428.36
中介机构费	1,075,632.37	168,859.54
维修费	24,706.84	1,380,490.41
职工薪酬	14,385,719.20	17,879,150.56
折旧费	9,676,315.97	303,870.60
劳保用品	34,766.70	41,210.16
邮电费	69,947.41	62,926.35
服务费	166,116.63	1,054,425.16
宣传费		245,888.26
诉讼费	3,468.56	
咨询费	1,658,301.89	
软件维护费	2,999.99	
差旅费	540.00	
业务招待费	3,774.51	
其他	1,677,033.33	927,992.42
合计	31,077,325.22	24,624,948.70

(三十八) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	38,395,406.34	33,610,221.46
利息收入	-3,830,351.06	-7,287,489.69
手续费及其他	60,916.34	58,855.21
合计	34,625,971.62	26,381,586.98

(三十九) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助		1,657,817.28	与收益相关
代扣个人所得税手续费返还	2,006.80	3,644.86	与收益相关
增值税加计扣除抵减	9,651,470.86		与收益相关
合计	9,653,477.66	1,661,462.14	/

(四十) 投资收益

项 目	本期发生额	上年同期发生额
-----	-------	---------

项 目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	854,633.18	246,235.66
其中：浙江高校科技园发展有限公司	411,954.52	246,235.66
其中：杭州创意设计中心有限公司	442,678.66	
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益		500,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	4,163,857.61	
合 计	5,018,490.79	746,235.66

(四十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	54,345,433.00	29,144,722.00
合 计	54,345,433.00	29,144,722.00

(四十二) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上年同期发生额
其他应收款坏账损失	2,219,849.55	
合 计	2,219,849.55	

(四十三) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上年同期发生额
其他应收款坏账损失		-51,296.11
合 计		-51,296.11

(四十四) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	900,432.52	1,010,000.00	900,432.52
违约金、罚款收入	398,076.04		398,076.04
处置费		84,070.01	
房租滞纳金		10,927.20	
其他		729.66	
合计	1,298,508.56	1,105,726.87	1,298,508.56

其中，与日常活动无关的政府补助明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
公司运营补助	900,432.52	1,000,000.00	与收益相关
合计	900,432.52	1,000,000.00	

(四十五) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
缴纳滞纳金	26,712.37		26,712.37
违约赔偿支出	9,000.00		9,000.00
税收滞纳金		645,470.26	
智谷装修支出		511,402.34	
诉讼费及赔偿		1,000.00	
其他	23,164.15	600.00	23,164.15
合计	58,876.52	1,158,472.60	58,876.52

(四十六) 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	75,224,379.68	30,710,216.29
递延所得税费用	8,929,049.89	39,802,633.60
合计	84,153,429.57	70,512,849.89

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	365,961,605.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	91,490,401.45
子公司适用不同税率的影响	-41,486.23
调整以前期间所得税的影响	-6,877,132.79
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-213,658.29
非应税收入的影响	-250,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,974.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	34,330.83
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	84,153,429.57

(四十七) 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	281,493,930.19	205,972,407.07
加: 资产减值准备		51,296.11

补充资料	本期金额	上期金额
信用减值损失	-2,219,849.55	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,690,562.37	319,801.75
使用权资产折旧	71,330,209.00	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		511,402.34
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-54,345,433.00	-29,144,722.00
财务费用（收益以“-”号填列）	40,014,757.83	33,610,221.46
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,018,490.79	-746,235.66
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,335,501.40	12,287,228.40
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	5,742,519.31	35,857,834.85
存货的减少（增加以“-”号填列）	-766,260,167.35	-3,176,309,298.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-588,991,984.19	-877,447,883.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,017,862,832.53	4,635,463,537.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	12,745,057.41	840,425,590.01
2. 不涉及现金收支的重大活动：		
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	1,085,796,916.91	1,069,175,119.48
减：现金的上年年末余额	1,069,175,119.48	939,509,361.74
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	16,621,797.43	129,665,757.74

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,085,796,916.91	1,069,175,119.48
其中：库存现金	102.30	102.30
可随时用于支付的银行存款	1,085,294,253.45	1,069,175,017.18
可随时用于支付的其他货币资金	502,561.16	

项目	期末余额	上年年末余额
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,085,796,916.91	1,069,175,119.48
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十八) 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
存货	1,077,077,222.77	银行借款抵押
投资性房地产	1,286,638,566.25	银行借款抵押
合计	2,363,715,789.02	

注：除以上抵押以及本公司用项目未来收益权质押合计借款 1,510,000,000.00 元外，本公司无其他资产受限情况。

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并：无

(二) 同一控制下企业合并：无

(三) 反向购买：无

(四) 处置子公司：无

(五) 其他原因的合并范围变动

1、合并范围内增加

合并公司名称	股权取得方式	股权取得时点
杭州慧视明科技有限公司	新设	工商设立日

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业公司的构成

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	
杭州江滨物业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		直接设立

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
杭州九鑫投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发	100.00		股权划转
杭州钱塘智慧城产业投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	实业投资	60.00		股权划转
杭州智合物业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	51.00		直接设立
杭州智鑫茂物资贸易有限公司	浙江杭州	浙江杭州	贸易	100.00		直接设立
杭州慧视明科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	研究和试验发展	100.00		直接设立

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
杭州钱塘智慧城产业投资有限公司	40.00	-5,069.76		36,853,085.90
杭州智合物业管理有限公司	49.00	1,735,477.59		6,654,485.48

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

项目	期末余额		上年年末余额	
	杭州钱塘智慧城产业投资有限公司	杭州智合物业管理有限公司	杭州钱塘智慧城产业投资有限公司	杭州智合物业管理有限公司
流动资产	70,782,778.43	23,465,562.80	87,168,690.09	12,028,233.51
非流动资产	22,400,000.00	426,137.36	6,000,000.00	415,912.02
资产合计	93,182,778.43	23,891,700.16	93,168,690.09	12,444,145.53
流动负债	1,050,063.68	10,311,117.53	1,023,300.94	2,405,353.91
非流动负债				
负债合计	1,050,063.68	10,311,117.53	1,023,300.94	2,405,353.91

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易：无

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、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	
①对联营企业投资						

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	
浙江高校科技园发展有限公司	浙江杭州	浙江杭州	实业投资	30.00		在长期股权投资按权益法核算
杭州创意设计中心有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商业服务业	10.00		在长期股权投资按权益法核算

2、合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	15,245,438.05	13,549,246.61
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	854,633.18	246,235.66
—其他综合收益		
—综合收益总额	854,633.18	246,235.66

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 (万元)	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 (%)
杭州上城区城市建设发展集团有限公司	浙江杭州	公共设施管理业	570,000.00	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本附注八、(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本附注八、(三)。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
杭州钱塘智慧城产业建设中心	本公司之原股东
杭州中宸城镇建设有限公司	受同一方控制
浙江乾青企业管理有限公司	本公司之参股企业

(五) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 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
杭州钱塘智慧城产业建设中心	工程代建服务	10,776,615.59	9,753,963.17
杭州钱塘智慧城产业建设中心	土地整理管理服务	298,026,792.32	196,370,943.31

2、关联受托管理/承包及委托管理/出包情况：无

3、关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
杭州钱塘智慧城产业建设中心	租赁收入	38,042,968.59	43,511,312.52
杭州创意设计中心有限公司	租赁收入	10,169,238.05	10,613,492.66

4、关联担保情况：无

5、关联方资金拆借：无

6、关联方资产转让、债务重组情况：无

(六) 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		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州创意设计中心有限公司			15,311,052.00	
预付账款	杭州中宸城镇建设有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
其他应收款	杭州钱塘智慧城产业建设中心	7,076,107.51			

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	杭州钱塘智慧城产业建设中心		70,000,000.00
专项应付款	杭州钱塘智慧城产业建设中心	6,510,849,440.91	6,016,193,906.80

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，除为银行借款提供资产抵押担保外，本公司不存在需要披露的其他重大承诺事项。

(二) 或有事项

按照房地产企业经营惯例，控股之房地产公司为相关业主按揭贷款提供保证担保，期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税法等房产登记手续止。

截至资产负债表日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至报告日，本公司无需要披露重要的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

1、本公司 2021 年非公开发行的第一期定向债务融资工具募集资金 6.8 亿元，债券期限 2021 年 8 月 16 日至 2024 年 8 月 16 日。截至 2021 年 12 月 31 日，应付该债券本金余额 680,000,000.00 元。

2、2015 年 8 月，根据本公司与祐康食品集团有限公司签订合作开发创新型产业用地协议，将启动资金 5,000.00 万元转入祐康食品集团有限公司账户，后本公司决定不与对方合作要求返还投资款，但由于对方经营不善，法院受理对方破产，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司收到破产清偿款 225.00 万元。

3、2017 年 6 月 2 日，本公司与中国农业银行股份有限公司杭州城东支行签署了编号为“33010420170000608”的《借款合同》，本次借款金额为人民币伍亿元整，总借款期限为二十五年，借款利率为按照每笔提款日单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率，浮动利率调整以 12 个月为一个周期。本次借款由本公司的项目未来收益权进行质押，质权金额为 1,178,258,163.00 元。

2017 年 6 月 2 日，本公司与中国农业银行股份有限公司杭州城东支行签署了编号为“33010420170000609”的《借款合同》，本次借款金额为人民币伍亿元整，总借款期限为二十五年，借款利率为按照每笔提款日单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率，浮动利率调整以 12 个月为一个周期。本次借款由本公司的项目未来收益权进行质押，质权金额为 1,180,332,655.00 元。

2017 年 7 月 27 日，本公司与中国农业银行股份有限公司杭州城东支行签署了编号为“33010420170000785”的《借款合同》，本次借款金额为人民币贰亿元整，总借款期限为二十五年，借款利率为按照每笔提款日单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率基础上浮 3%，浮动利率调整以 12 个月为一个周期。本次借款由本公司的项目未来收益权进行质押，质权金额为 472,133,066.00 元。

截至 2021 年 12 月 31 日，上述与中国农业银行股份有限公司杭州城东支行的质押借款的期末余额为 360,000,000.00 元。

4、2017 年 5 月 31 日，本公司与中国工商银行股份有限公司杭州江城支行签署了编号为“2017

私银理财直投（江城）002 号”的《借款合同》，本次借款金额为人民币伍拾亿元，总借款期限为 300 个月，借款利率为借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率上浮 2.04%，浮动利率调整日为每自然年 12 月 21 日。本次借款由本公司的项目未来收益权进行质押，质权金额为 115,469.30 万元。

2017 年 5 月 31 日，本公司与中国工商银行股份有限公司杭州江城支行签署了编号为“2017 私银理财直投（江城）003 号”的《借款合同》，本次借款金额为人民币伍拾亿元，总借款期限为 300 个月，借款利率为借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率上浮 2.04%，浮动利率调整日为每自然年 12 月 21 日。本次借款由本公司的项目未来收益权进行质押，质权金额为 306,272.72 万元。

2017 年 6 月 13 日，本公司与中国工商银行股份有限公司杭州江城支行签署了编号为“2017（江城）字 00039 号”的《借款合同》，本次借款金额为人民币贰亿元整，总借款期限为 300 个月，借款利率为借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率，浮动利率调整以 12 个月为一个周期。本次借款由本公司的项目未来收益权进行质押，质权金额为 47,118.88 万元。

2018 年 2 月 28 日，本公司与中国工商银行股份有限公司杭州江城支行签署了编号为“2018（江城）字 00100 号”的《借款合同》，本次借款金额为人民币伍亿元整，总借款期限为 291 个月，借款利率为借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率上浮 18%，浮动利率调整以 12 个月为一个周期。本次借款由本公司的项目未来收益权进行质押，质权金额为 115,469.30 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，上述与中国工商银行股份有限公司杭州江城支行的质押借款的期末余额为 1,150,000,000.00 元。

5、杭州九鑫投资有限公司与杭州银行股份有限公司江城支行、上海银行股份有限公司杭州分行、北京银行股份有限公司杭州分行、中国农业银行股份有限公司杭州江锦支行于 2021 年 1 月 26 日签署了编号为“杭银浙银团 2021 江城 001 号”银团贷款合同，借款金额为 900,000,000.00 元，借款期限为 2021 年 1 月 26 日至 2025 年 1 月 20 日，借款利率为浮动利率，以实际提款日为起息日，借款利率为每笔借款利率以定价基准加浮动点数确定，其中定价基准为每笔借款合同生效日前一工作日全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期以上贷款市场报价利率（LPR），浮动点数为加 110 个基点（一个基点为 0.01%）。该借款采用保证加抵押的担保方式，①由杭州钱塘智慧城投资开发有限公司为本合同项下贷款本金人民币伍亿元及利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及实现债权的费用提供连带责任保证担保。②杭州九鑫投资有限公司所有的不动产权证号为“浙（2020）杭州市不动产权 0206491 号”动产进行抵押。代理行杭州银行股份有限公司江城支行为抵押物他项权证的持证人，代理各贷款行按照贷款余额比例享有担保权利。抵押物协商价值人民币 77315 万元，截止 2021 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 797,451,393.72 元。截止 2021 年 12 月 31 日，上述借款的借款本金余额为 149,070,000.00 元。

6、杭州九鑫投资有限公司与杭州银行江城支行于 2019 年 6 月 19 日签署了编号为“010C217201900004”的《借款合同》，借款金额为人民币叁亿贰仟捌佰万元整，借款期限为 2019 年 6 月 19 日至 2034 年 6 月 17 日，自实际提款日起算。借款利率为浮动利率，以实际提款日为起息日，每季度为一个浮动周期，首期利率为实际提款日中国人民银行公布施行的一至五年（含五年）期贷款基准利率上浮至 6.12%。该借款由杭州九鑫投资有限公司所有的不动产权证号为“浙（2019）杭州市不动产权第 0059673 号”的不动产进行抵押，抵押合同金额为 328,790,000.00 元，截止 2021 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 425,226,629.00 元。截止 2021 年 12 月 31 日，上述借款的借款本金余额为 328,000,000.00 元。

7、杭州九鑫投资有限公司与杭州银行江城支行于 2019 年 7 月 31 日签署了编号为“010C217201900006”的《借款合同》，借款金额为人民币捌亿柒仟贰佰万元整，借款期限为 2019 年 7 月 31 日至 2034 年 7 月 3 日，自实际提款日起算。借款利率为浮动利率，以实际提款日为起息日，每季度为一个浮动周期，首期利率为实际提款日中国人民银行公布施行的一至五年（含五年）期贷款基准利率上浮至 6.12%。该借款由杭州九鑫投资有限公司所有的不动产权证号为“浙（2019）杭州市不动产权第 0154862 号”等 86 项不动产进行抵押，抵押合同金额为 875,250,000.00 元，截止 2021 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 984,259,934.00 元。截止 2021 年 12 月 31 日，上述借款的借款本金余额为 405,379,178.80 元。

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	期末余额
1 年以内	4,412,906.35
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
小 计	4,412,906.35
减：坏账准备	
合 计	4,412,906.35

2、按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	4,412,906.35	100.00			4,412,906.35
其中：					
账龄组合	4,412,906.35	100.00			4,412,906.35
低风险组合					
合 计	4,412,906.35	100.00		——	4,412,906.35

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,700,909.64	100.00	374,234.50	2.38	15,326,675.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	15,700,909.64	100.00	374,234.50	2.38	15,326,675.14

3、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	账面余额	占应收账款 账面余额的比例%	坏账准备
杭州联核科技有限公司	4,412,906.35	100.00	
合 计	4,412,906.35	100.00	

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,410,270,291.04	1,802,275,878.99
合 计	2,410,270,291.04	1,802,275,878.99

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	773,228,829.80
1 至 2 年	1,635,735,062.80
2 至 3 年	347,946.20

账 龄	期末余额
3 至 4 年	
4 至 5 年	1,000,000.00
5 年以上	47,832,323.83
小 计	2,458,144,162.63
减：坏账准备	47,873,871.59
合 计	2,410,270,291.04

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	6,996,787.20	337,387.20
往来款	2,448,709,609.32	1,851,600,000.00
代扣代缴款	444,042.46	418,715.93
其他	790,517.95	19,497.00
工程款	1,203,205.70	
小 计	2,458,144,162.63	1,852,375,600.13
减：坏账准备	47,873,871.59	50,075,956.54
合 计	2,410,270,291.04	1,802,299,643.59

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	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	99,721.14		50,000,000.00	50,099,721.14
2021 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	24,150.45			24,150.45
本期转回			2,250,000.00	2,250,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	123,871.59		47,750,000.00	47,873,871.59

(4) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按 单 项 计 提	50,000,000.00		2,250,000.00		47,750,000.00

坏账准备					
按组合计提坏账准备:					
其中: 账龄组合	99,721.14	24,150.45			123,871.59
合 计	50,099,721.14	24,150.45	2,250,000.00		47,873,871.59

其中: 本期坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款

单位名称	转回或收回金额	收回方式
祐康食品集团有限公司	2,250,000.00	现金
合 计	2,250,000.00	——

(5) 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
中国杭州四季青服装发展有限公司	往来款	1,635,000,000.00	1-2 年	66.51	
杭州九鑫投资有限公司	往来款	634,871,609.32	1 年以内	25.83	
杭州慧视明科技有限公司	往来款	118,988,000.00	1 年以内	4.84	
祐康食品集团有限公司	往来款	47,750,000.00	5 年以上	1.94	47,750,000.00
杭州智鑫茂物资贸易有限公司	往来款	10,000,000.00	1 年以内	0.41	
合 计	——	2,446,609,609.32	——	99.53	47,750,000.00

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	816,555,243.72		816,555,243.72	766,555,243.72		766,555,243.72
对联营、合营企业投资	15,245,438.05		15,245,438.05	13,513,139.71		13,513,139.71
合 计	831,800,681.77		831,800,681.77	780,068,383.43		780,068,383.43

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州江滨物业管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
杭州钱塘智慧城产业投资有限公司	59,620,188.93			59,620,188.93		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州九鑫投资有限公司	703,885,054.79			703,885,054.79		
杭州智合物业管理有限公司	2,550,000.00			2,550,000.00		
杭州智鑫茂物资贸易有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
杭州慧视明科技有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00		
合计	766,555,243.72	50,000,000.00		816,555,243.72		

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	初始投资成本	上年年末余额
浙江高校科技园发展有限公司	15,000,000.00	13,513,139.71
杭州创意设计中心有限公司	1,000,000.00	
合计	16,000,000.00	13,513,139.71

续表一

被投资单位	本期增加				
	追加投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	其他
浙江高校科技园发展有限公司		411,954.52			
杭州创意设计中心有限公司		442,678.66			
合计		854,633.18			

续表二

被投资单位	本期减少					
	减少投资	权益法下确认的投资损失	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	其他
浙江高校科技园发展有限公司				122,334.84		
杭州创意设计中心有限公司						
合计				122,334.84		

续表三

被投资单位	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
-------	------	----------	----------

被投资单位	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
浙江高校科技园发展有限公司	13,802,759.39		
杭州创意设计中心有限公司	1,442,678.66		
合计	15,245,438.05		

(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	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	417,427,747.72	112,066,473.40	295,283,352.74	65,715,979.44
其他业务				
合计	417,427,747.72	112,066,473.40	295,283,352.74	65,715,979.44

2、主营业务明细

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
土地开发整理服务	298,026,792.32	15,665,900.07	196,370,943.31	
代建管理	10,776,615.59	3,373,464.51	9,753,963.17	7,835,816.76
房屋租赁	108,624,339.81	93,027,108.82	89,158,446.26	57,880,162.68
合计	417,427,747.72	112,066,473.40	295,283,352.74	65,715,979.44

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	854,633.18	246,235.66
其中：浙江高校科技园发展有限公司	411,954.52	246,235.66
其中：杭州创意设计中心有限公司	442,678.66	
成本法核算的长期股权投资收益		145,000,000.00
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益		500,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,000,000.00	
合 计	1,854,633.18	145,746,235.66

杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

(公章)

二〇二二年四月二十七日



统一社会信用代码

911100000785632412

营业执照

(副本) (6-2)



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 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵庆军

成立日期 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至长期

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

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、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2021年12月20日



会计师事务所 执业证书

名称： 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人： 赵庆军

主任会计师：

经营场所： 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001



组织形式： 特殊普通合伙

执业证书编号： 11010075

批准执业文号： 京财会许可[2013]0052号

批准执业日期： 2013年08月09日

证书序号： 0014468

说明

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

发证机关： 北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制


 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

姓名 傅伟兵
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1972-02-22
 Date of birth _____
 工作单位 亚太(集团)会计师事务所有限公司
 Working unit 深圳分所
 身份证号码 44010619720222035X
 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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

亚太(集团)会计师事务所
 (特殊普通合伙) 深圳分所
 转所(出)协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2020 年 12 月 10 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

亚太(集团)会计师事务所
 转所(入)协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2020 年 12 月 15 日
 /y /m /d

事务所
 CPAs

12

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.



8

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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






证书编号: 110100750033
 No. of Certificate _____

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs _____

发证日期: 二〇一六年六月十六日
 Date of Issuance /y /m /d

5



姓名 钟顺宁
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1980-10-18
Date of birth
工作单位 中审众环会计师事务所(特
Working unit 殊普通合伙)广西分所
身份证号码 450104198010181011
Identity card No. (广西)

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

中审众环会计师事务所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年5月18日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚太(集团)会计师事务所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年5月18日

13

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate 450100050735

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 广西壮族自治区注册会计

发证日期:
Date of Issuance 始发 2014年05月26日
换发 2020年08月19日

