

杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
审计报告
天职业字[2023]26318 号

目 录

审 计 报 告	1
2022 年度财务报表	4
2022 年度财务报表附注	16



杭州钱塘智慧城投资开发有限公司：

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“贵公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

贵公司管理层（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，管理层负责评估贵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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

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

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

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

[以下无正文]



审计报告（续）

天职业字[2023]26318号

[此页无正文]



二〇二三年四月二十七日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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

2022年12月31日

金额单位：元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	391,681,696.09	1,085,795,916.91	八、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9	622,412,447.59	4,578,823.60	八、（二）
应收款项融资	10			
预付款项	11	100,093,471.41	100,000,000.00	八、（三）
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	3,618,897,310.74	1,667,243,315.23	八、（四）
其中：应收股利	17			
△买入返售金融资产	18			
存货	19	16,023,858,028.73	14,833,128,983.32	八、（五）
其中：原材料	20			
库存商品（产成品）	21	121,829,717.00	121,829,717.00	八、（五）
合同资产	22			
持有待售资产	23			
一年内到期的非流动资产	24			
其他流动资产	25	36,930,835.01	20,748,121.70	八、（六）
流动资产合计	26	20,793,583,789.57	17,711,494,160.76	
非流动资产：	27			
△发放贷款和垫款	28			
债权投资	29			
△可供出售金融资产	30			
其他债权投资	31			
△持有至到期投资	32			
长期应收款	33			
长期股权投资	34	16,726,351.51	15,245,438.05	八、（七）
其他权益工具投资	35			
其他非流动金融资产	36	9,471,201.09	22,500,000.00	八、（八）
投资性房地产	37	4,241,842,357.00	3,524,793,661.00	八、（九）
固定资产	38	178,747,197.28	187,684,238.99	八、（十）
其中：固定资产原价	39	200,677,696.98	199,856,304.80	八、（十）
累计折旧	40	21,930,399.70	12,172,065.81	八、（十）
固定资产减值准备	41			
在建工程	42	395,002,199.33	16,726,577.51	八、（十一）
生产性生物资产	43			
油气资产	44			
使用权资产	45	505,756,900.60	601,460,782.04	八、（十二）
无形资产	46			
开发支出	47			
商誉	48			
长期待摊费用	49	11,505,767.64		八、（十三）
递延所得税资产	50	43,785,194.81	12,731,066.20	八、（十四）
其他非流动资产	51		148,720,000.00	八、（十五）
其中：特准储备物资	52			
非流动资产合计	53	5,403,728,229.26	4,529,861,763.79	
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
资产总计	74	26,197,312,018.83	22,241,355,924.55	

法定代表人：朱波

主管会计工作负责人：朱铁军

会计机构负责人：陈洁



朱铁军

陈洁



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

2022年12月31日

金额单位：元

	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	75			
货币资金	76	340,370,150.00		八、（十六）
△向中央银行借款	77			
△拆入资金	78			
交易性金融资产	79			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	80			
衍生金融资产	81			
应付票据	82	50,000,000.00		八、（十七）
应付账款	83	52,552.27	4,218,472.40	八、（十八）
预收款项	84	23,947,393.92	24,125,558.30	八、（十九）
合同负债	85	8,277,970.86	6,924,499.23	八、（二十）
△卖出回购金融资产款	86			
△吸收存款及同业存放	87			
△代理买卖证券款	88			
△代理承销证券款	89			
应付职工薪酬	90	35,456.22	82,281.60	八、（二十一）
其中：应付工资	91	11,458.13	11,457.91	八、（二十一）
应付福利费	92			
其中：职工奖励及福利基金	93			
应交税费	94	40,993,823.04	81,559,410.72	八、（二十二）
其中：应交税金	95	40,415,010.38	80,872,851.07	八、（二十二）
其他应付款	96	1,550,578,345.26	240,419,804.51	八、（二十三）
其中：应付股利	97			
△应付手续费及佣金	98			
△应付分保账款	99			
持有待售负债	100			
一年内到期的非流动负债	101	1,749,372,612.27	156,979,942.93	八、（二十四）
其他流动负债	102			
流动负债合计	103	3,773,828,303.83	514,369,789.69	
非流动负债：	104			
△保险合同准备金	105			
长期借款	106	818,710,000.00	2,392,449,178.80	八、（二十五）
应付债券	107	3,901,117,193.32	3,620,276,020.03	八、（二十六）
其中：优先股	108			
永续债	109			
租赁负债	110	437,455,538.82	531,149,781.21	八、（二十七）
长期应付款	111	8,159,231,390.91	6,510,849,440.91	八、（二十八）
长期应付职工薪酬	112			
预计负债	113			
递延收益	114			
递延所得税负债	115	642,385,032.87	469,941,481.73	八、（二十九）
其他非流动负债	116		315,000,000.00	八、（二十九）
其中：特准储备基金	117			
非流动负债合计	118	13,988,899,155.92	13,839,866,882.68	
负债合计	119	17,762,727,459.75	14,353,975,662.37	
所有者权益：	120			
实收资本	121	2,010,000,000.00	2,010,000,000.00	八、（三十）
国家资本	122			
国有法人资本	123	2,010,000,000.00	2,010,000,000.00	八、（三十）
集体资本	124			
民营资本	125			
外商资本	126			
△减：已归还投资	127			
实收资本净额	128	2,010,000,000.00	2,010,000,000.00	八、（三十）
其他权益工具	129			
其中：优先股	130			
永续债	131			
资本公积	132	4,000,899,218.89	3,960,899,218.89	八、（三十一）
减：库存股	133			
其他综合收益	134	1,208,585,615.93	1,191,282,869.45	八、（四十五）
其中：外币报表折算差额	135			
专项储备	136			
盈余公积	137	92,542,430.52	56,121,341.40	八、（三十二）
其中：法定公积金	138	92,542,430.52	56,121,341.40	八、（三十二）
任意公积金	139			
△储备基金	140			
△企业发展基金	141			
△利润归还投资	142			
△一般风险准备	143			
未分配利润	144	1,081,274,471.90	625,569,271.06	八、（三十三）
归属于母公司所有者权益合计	145	8,393,601,737.24	7,843,872,700.80	
△少数股东权益	146	41,182,821.84	43,507,571.38	
所有者权益合计	147	8,434,784,559.08	7,887,380,272.18	
负债和所有者权益总计	148	26,197,512,018.83	22,241,355,934.55	

法定代表人：朱波

主管会计工作负责人：朱铁军

会计机构负责人：熊洁



朱铁军

熊洁





合并利润表

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2022年度

金额单位：元

	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	1,375,156,077.39	864,848,230.40	
其中：营业收入	2	1,375,156,077.39	864,848,230.40	八、(三十四)
△利息收入	3			
△手续费及佣金收入	4			
二、营业总成本	5	1,395,005,233.11	571,597,081.02	
其中：营业成本	6	1,290,320,672.23	465,628,722.49	八、(三十四)
△利息支出	7			
△手续费及佣金支出	8			
△退保金	9			
△赔付支出净额	10			
△提取保险责任准备金净额	11			
△保单红利支出	12			
△分保费用	13			
税金及附加	14	14,357,400.18	30,592,752.46	
销售费用	15	2,825,321.25	9,684,312.23	八、(三十五)
管理费用	16	31,805,146.37	31,077,325.22	八、(三十六)
研发费用	17			
财务费用	18	55,696,693.08	34,625,971.62	八、(三十七)
其中：利息费用	19	72,661,619.95	38,395,406.34	八、(三十七)
利息收入	20	18,794,857.72	3,830,351.06	八、(三十七)
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	21			
其他	22			
加：其他收益	23	-8,735,876.55	9,653,477.66	八、(三十八)
投资收益(损失以“-”号填列)	24	1,980,913.46	5,018,490.79	八、(三十九)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25	1,980,913.46	854,633.18	八、(三十九)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	26			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	27			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	28			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	29	678,211,548.09	54,345,433.00	八、(四十)
信用减值损失(损失以“-”号填列)	30	-306,728.90	2,219,849.55	八、(四十一)
资产减值损失(损失以“-”号填列)	31			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	32			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	33	651,300,800.38	344,518,397.38	
加：营业外收入	34	47,124.34	1,298,508.56	八、(四十二)
其中：政府补助	35	33,859.00	900,422.52	八、(四十二)
减：营业外支出	36	2,793,370.45	58,876.52	八、(四十三)
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	37	648,554,554.27	396,758,029.42	
减：所得税费用	38	158,753,013.85	84,153,429.57	八、(四十四)
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	39	489,801,540.42	281,604,599.85	
(一)按所有权归属分类：	40			
归属于母公司所有者的净利润	41	492,126,289.96	279,874,192.02	
*少数股东损益	42	-2,324,749.54	1,730,407.83	
(二)按经营持续性分类：	43			
持续经营净利润	44	489,801,540.42	281,604,599.85	
终止经营净利润	45			
六、其他综合收益的税后净额	46	17,602,746.48	446,912.48	八、(四十五)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	47	17,602,746.48	446,912.48	八、(四十五)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	48			
1.重新计量设定受益计划变动额	49			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	50			
3.其他权益工具投资公允价值变动	51			
4.企业自身信用风险公允价值变动	52			
5.其他	53			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	54	17,602,746.48	446,912.48	八、(四十五)
1.权益法下可转损益的其他综合收益	55			
2.其他债权投资公允价值变动	56			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	57			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	58			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	59			
6.其他债权投资信用减值准备	60			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	61			
8.外币财务报表折算差额	62			
9.其他	63			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	64			
七、综合收益总额	65	507,404,286.90	282,051,512.33	
归属于母公司所有者的综合收益总额	66	509,729,036.44	280,321,104.50	
*归属于少数股东的综合收益总额	67	-2,324,749.54	1,730,407.83	
八、每股收益：	68			
基本每股收益	69			
稀释每股收益	70			

法定代表人：朱波

主管会计工作负责人：朱铁军

会计机构负责人：熊洁



朱铁军

熊洁



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

2022年度

金额单位：元

	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	904,968,559.32	1,454,060,434.53	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14	638,584.28		
收到其他与经营活动有关的现金	15	2,029,736,432.93	135,290,420.60	
经营活动现金流入小计	16	2,935,343,576.53	1,589,350,855.13	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	2,314,402,780.86	1,229,716,056.67	
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	22,494,709.46	23,056,370.75	
支付的各项税费	25	88,392,617.54	120,059,440.16	
支付其他与经营活动有关的现金	26	936,434,930.15	203,773,930.14	
经营活动现金流出小计	27	3,361,725,038.01	1,576,605,797.72	
经营活动产生的现金流量净额	28	-426,381,461.48	12,745,057.41	八、（四十六）
二、投资活动产生的现金流量：	29			
收回投资收到的现金	30	15,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	31	500,000.00	4,763,857.61	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33			
收到其他与投资活动有关的现金	34	515,000,000.00		
投资活动现金流入小计	35	530,500,000.00	4,763,857.61	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	250,823,857.77	162,256,483.60	
投资支付的现金	37	2,000,000.00	17,000,000.00	
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
支付其他与投资活动有关的现金	40	970,000,000.00		
投资活动现金流出小计	41	1,222,823,857.77	179,256,483.60	
投资活动产生的现金流量净额	42	-692,323,857.77	-174,492,625.99	
三、筹资活动产生的现金流量：	43			
吸收投资收到的现金	44		200,000,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
取得借款所收到的现金	46	2,325,840,000.00	1,929,070,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	792,780,000.00		
筹资活动现金流入小计	48	3,118,620,000.00	2,129,070,000.00	
偿还债务所支付的现金	49	1,937,990,294.08	1,613,804,219.87	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50	161,804,574.46	256,454,307.85	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51			
支付其他与筹资活动有关的现金	52	594,235,033.03	80,442,106.27	
筹资活动现金流出小计	53	2,694,029,901.57	1,950,700,633.99	
筹资活动产生的现金流量净额	54	424,590,098.43	178,369,366.01	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55			
五、现金及现金等价物净增加额	56	-694,115,220.82	16,621,797.43	八、（四十六）
加：期初现金及现金等价物余额	57	1,085,796,916.91	1,069,175,119.48	八、（四十六）
六、期末现金及现金等价物余额	58	391,681,696.09	1,085,796,916.91	八、（四十六）

法定代表人：朱波

主管会计工作负责人：朱铁军

会计机构负责人：熊洁

朱铁军

熊洁



合并所有者权益变动表

金额单位：元

2022年度

归 属 于 母 公 司 所 有 者 权 益														所有者权益合计	
本 年 金 额															
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	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1	2,010,000,000.00		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
加：会计政策变更	2					3,000,800,218.89		1,191,282,885.45		55,121,341.40		625,509,271.05	7,883,872,700.80	43,507,571.38	7,887,380,272.18
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年末余额	5	2,010,000,000.00				3,000,800,218.89		1,191,282,885.45		55,121,341.40		625,509,271.05	7,883,872,700.80	43,507,571.38	7,887,380,272.18
三、本和增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					40,000,000.00		17,602,746.48		36,421,089.12		455,705,200.84	549,729,036.44	3,324,749.54	547,404,286.90
（一）综合收益总额	7							17,602,746.48				455,705,200.84	549,729,036.44	3,324,749.54	507,404,286.90
（二）所有者投入和减少资本	8					40,000,000.00							40,000,000.00		40,000,000.00
1.所有者投入的普通股	9														
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12					40,000,000.00							40,000,000.00		40,000,000.00
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17									36,421,089.12		36,421,089.12			
其中：法定公积金	18									36,421,089.12		36,421,089.12			
任意公积金	19											36,421,089.12			
盈余公积	20														
盈余发展基金	21														
利润分配还投资	22														
△ 提取一般风险准备	23														
3.对所有者的分配	24														
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增股本	27														
2.盈余公积转增股本	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
5.其他综合收益结转留存收益	31														
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	2,010,000,000.00				4,000,800,218.89		1,208,885,631.93		92,542,430.52		1,081,274,471.90	8,393,601,737.24	41,182,821.84	8,434,784,559.08

主管会计工作负责人：朱波

会计机构负责人：张洁

朱波

合并所有者权益变动表（续）

金额单位：元

2022年度

中国主母公司所有者权益															
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	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债												其他
			16	17											
一、上年年末余额	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
加:会计政策变更	1,810,000,000.00				3,981,021,553.73		1,190,855,956.97		34,988,426.21		366,827,994.23	7,363,073,931.14	41,777,103.55	7,406,451,094.69	
前期差错更正															
其他															
二、本年年末余额	1,810,000,000.00				3,981,021,553.73		1,190,855,956.97		34,988,426.21		366,827,994.23	7,363,073,931.14	41,777,103.55	7,406,451,094.69	
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	480,198,766.68	1,730,407.83	481,922,177.49	
(一)综合收益总额							446,912.48				273,874,192.02	280,321,104.50	1,730,407.83	282,051,512.33	
(二)所有者投入和减少资本	200,000,000.00				122,334.84							199,877,655.16		199,877,655.16	
1.所有者投入的普通股	200,000,000.00											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)专项储备提取和使用					122,334.84							-122,334.84		-122,334.84	
1.提取专项储备															
2.使用专项储备															
(四)利润分配															
1.提取盈余公积									21,132,915.19		21,132,915.19				
其中:法定公积金									21,132,915.19		21,132,915.19				
任意公积金									21,132,915.19		21,132,915.19				
盈余公积															
企业发展基金															
利润分配还投资															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者的分配															
4.其他															
(五)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															
四、本年年末余额	2,010,000,000.00				3,981,021,553.73		1,191,282,869.45		56,121,341.40		625,569,271.06	7,843,872,700.80	43,507,571.38	7,887,340,272.18	

会计机构负责人：张淑平

朱铁军

朱铁军





资产负债表

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2022年12月31日

单位：元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	178,359,043.72	832,627,566.35	
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9	469,256,358.22	4,412,906.35	十二、（一）
应收款项融资	10			
预付款项	11	100,001,500.00	100,000,000.00	
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	4,059,416,260.90	2,410,270,291.04	十二、（二）
其中：应收股利	17			
△买入返售金融资产	18			
存货	19	14,332,201,414.11	13,521,875,855.70	
其中：原材料	20			
库存商品(产成品)	21	121,829,717.00	121,829,717.00	
合同资产	22			
持有待售资产	23			
一年内到期的非流动资产	24			
其他流动资产	25			
流动资产合计	26	19,139,234,576.95	16,869,186,619.44	
非流动资产：	27			
△发放贷款和垫款	28			
债权投资	29			
☆可供出售金融资产	30			
其他债权投资	31			
☆持有至到期投资	32			
长期应收款	33			
长期股权投资	34	1,126,281,595.23	831,800,681.77	十二、（三）
其他权益工具投资	35			
其他非流动金融资产	36	865,261.10	100,000.00	
投资性房地产	37	2,340,742,499.00	1,727,738,598.00	
固定资产	38	177,645,508.61	187,127,155.33	
其中：固定资产原价	39	198,789,126.37	198,685,586.55	
累计折旧	40	21,143,617.76	11,558,431.22	
固定资产减值准备	41			
在建工程	42	6,466,582.21	10,872,390.35	
生产性生物资产	43			
油气资产	44			
使用权资产	45	506,756,960.60	601,460,782.04	
无形资产	46			
开发支出	47			
商誉	48			
长期待摊费用	49	10,865,909.52		
递延所得税资产	50	41,678,591.86	11,968,467.89	
其他非流动资产	51			
其中：特准储备物资	52			
非流动资产合计	53	4,211,302,908.13	3,371,068,075.38	
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
资产总计	72	23,350,537,485.08	20,240,254,694.82	

法定代表人：朱波

主管会计工作负责人：朱铁军

会计机构负责人：熊洁



熊洁



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

2022年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	73			
短期借款	74	300,311,666.67		
△向中央银行借款	75			
△拆入资金	76			
交易性金融负债	77			
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78			
衍生金融负债	79			
应付票据	80			
应付账款	81			
预收款项	82	20,997,578.02	12,133,522.54	
合同负债	83	47,047.78		
△卖出回购金融资产款	84			
△吸收存款及同业存放	85			
△代理买卖证券款	86			
△代理承销证券款	87			
应付职工薪酬	88	23,998.09	70,823.69	
其中：应付工资	89			
应付福利费	90			
其中：职工奖励及福利基金	91			
应交税费	92	23,159,439.82	77,417,131.34	
其中：应交税金	93	22,582,014.66	76,846,972.13	
其他应付款	94	770,331,379.68	90,013,185.33	
其中：应付股利	95			
△应付手续费及佣金	96			
△应付分保账款	97			
持有待售负债	98			
一年内到期的非流动负债	99	1,748,074,159.99	155,618,145.94	
其他流动负债	100			
流动负债合计	101	2,863,535,270.05	335,262,808.84	
非流动负债：	102			
△保险合同准备金	103			
长期借款	104		1,510,000,000.00	
应付债券	105	3,901,117,193.32	3,620,276,020.03	
其中：优先股	106			
永续债	107			
租赁负债	108	437,455,538.82	531,149,781.21	
长期应付款	109	8,158,231,390.91	6,510,849,440.91	
长期应付职工薪酬	110			
预计负债	111			
递延收益	112			
递延所得税负债	113	397,648,385.85	247,990,575.31	
其他非流动负债	114		315,000,000.00	
其中：特准储备基金	115			
非流动负债合计	116	12,895,452,508.90	12,735,265,817.56	
负 债 合 计	117	15,758,987,778.95	13,070,518,626.40	
所有者权益：	118			
实收资本	119	2,010,000,000.00	2,010,000,000.00	
国家资本	120			
国有法人资本	121	2,010,000,000.00	2,010,000,000.00	
集体资本	122			
民营资本	123			
外商资本	124			
△减：已归还投资	125			
实收资本净额	126	2,010,000,000.00	2,010,000,000.00	
其他权益工具	127			
其中：优先股	128			
永续债	129			
资本公积	130	4,000,899,218.89	3,960,899,218.89	
减：库存股	131			
其他综合收益	132	664,963,329.52	637,360,583.04	
其中：外币报表折算差额	133			
专项储备	134			
盈余公积	135	92,542,430.52	56,121,341.40	
其中：法定公积金	136	92,542,430.52	56,121,341.40	
任意公积金	137			
△储备基金	138			
△企业发展基金	139			
△利润归还投资	140			
△一般风险准备	141			
未分配利润	142	833,144,727.20	505,364,925.09	
所有者权益合计	143	7,591,549,706.13	7,169,736,068.42	
负债和所有者权益总计	144	23,350,537,485.08	20,240,254,694.82	

法定代表人：朱波

主管会计工作负责人：朱铁军

会计机构负责人：熊洁



朱铁军

熊洁



利润表

编制单位：杭州钱隆智慧城投资开发有限公司

2022年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	528,862,369.41	417,427,747.72	
其中：营业收入	2	528,862,369.41	417,427,747.72	十二、（四）
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	615,044,791.02	174,264,068.95	
其中：营业成本	7	518,180,515.95	112,066,473.40	十二、（四）
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险责任准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
税金及附加	15	5,892,943.24	7,321,778.84	
销售费用	16			
管理费用	17	16,132,590.78	21,822,631.67	
研发费用	18			
财务费用	19	74,838,740.05	33,253,185.04	
其中：利息费用	20	80,826,854.50	33,204,676.17	
利息收入	21	5,794,881.25		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			
其他	23			
加：其他收益	24	-9,648,952.60	9,653,477.06	
投资收益（损失以“-”号填列）	25	1,980,913.46	1,854,633.18	十二、（五）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	1,880,913.46	854,633.18	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	675,160,913.10	24,215,102.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	-299,232.25	2,225,849.55	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	481,011,230.10	281,112,741.16	
加：营业外收入	35	46,844.34	94,419.04	
其中：政府补助	36	33,869.00	9,568.00	
减：营业外支出	37	2,767,068.90	39,876.52	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	478,290,995.54	281,167,283.68	
减：所得税费用	39	114,080,104.31	69,838,131.76	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	364,210,891.23	211,329,151.92	
（一）按所有权归属分类：	41			
归属于母公司所有者的净利润	42			
*少数股东损益	43			
（二）按经营持续性分类：	44			
持续经营净利润	45	364,210,891.23	211,329,151.92	
终止经营净利润	46			
六、其他综合收益的税后净额	47	17,602,746.48	6,457,611.52	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49			
1.重新计量设定受益计划变动额	50			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
3.其他权益工具投资公允价值变动	52			
4.企业自身信用风险公允价值变动	53			
5.其他	54			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55	17,602,746.48	6,457,611.52	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56			
2.其他债权投资公允价值变动	57			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60			
6.其他债权投资信用减值准备	61			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62			
8.外币财务报表折算差额	63			
9.其他	64	17,602,746.48	6,457,611.52	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65			
七、综合收益总额	66	381,813,637.71	217,786,763.44	
归属于母公司所有者的综合收益总额	67			
*归属于少数股东的综合收益总额	68			
八、每股收益：	69			
基本每股收益	70			
稀释每股收益	71			

法定代表人：朱波

主管会计工作负责人：朱铁军

会计机构负责人：陈倩



现金流量表

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2022年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	88,666,009.51	954,529,599.37	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14	499.48		
收到其他与经营活动有关的现金	15	1,531,258,176.42	502,298,268.79	
经营活动现金流入小计	16	1,619,924,685.41	1,456,827,868.16	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	1,166,676,502.17	762,937,984.37	
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	4,742,103.46	10,091,923.99	
支付的各项税费	25	67,095,169.96	60,530,350.82	
支付其他与经营活动有关的现金	26	1,251,708,558.12	1,091,992,124.11	
经营活动现金流出小计	27	2,490,222,633.71	1,925,552,383.29	
经营活动产生的现金流量净额	28	-870,297,948.30	-468,724,515.13	十二、（六）
二、投资活动产生的现金流量：	29			
收回投资收到的现金	30			
取得投资收益收到的现金	31	500,000.00	1,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33			
收到其他与投资活动有关的现金	34	250,000,000.00		
投资活动现金流入小计	35	250,500,000.00	1,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	9,213,527.70	8,291,559.60	
投资支付的现金	37	293,000,000.00		
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		50,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	40	250,000,000.00		
投资活动现金流出小计	41	552,213,527.70	58,291,559.60	
投资活动产生的现金流量净额	42	-301,713,527.70	-57,291,559.60	
三、筹资活动产生的现金流量：	43			
吸收投资收到的现金	44		200,000,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
取得借款所收到的现金	46	2,060,000,000.00	1,780,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	687,920,000.00		
筹资活动现金流入小计	48	2,767,920,000.00	1,980,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	49	1,695,775,894.68	1,155,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50	91,925,910.58	186,568,507.72	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51			
支付其他与筹资活动有关的现金	52	462,445,241.37	80,412,106.27	
筹资活动现金流出小计	53	2,260,147,046.63	1,422,010,613.99	
筹资活动产生的现金流量净额	54	517,772,953.37	557,989,386.01	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55			
五、现金及现金等价物净增加额	56	-654,268,522.63	31,973,311.28	十二、（六）
加：期初现金及现金等价物余额	57	832,627,566.35	800,654,255.07	十二、（六）
六、期末现金及现金等价物余额	58	178,359,043.72	832,627,566.35	十二、（六）

法定代表人：朱波

主管会计工作负责人：朱铁军

会计机构负责人：熊洁



朱铁军

熊洁





所有者权益变动表

编制单位：新嘉坡智慧城投资有限公司 2022年度 金额单位：元

行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	本年金额			专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			7	8	9					
一、上年年末余额	2,010,000,000.00				3,980,856,218.89		637,386,583.04		56,121,341.40		505,354,925.09			7,190,736,068.42
二、本年增减变动														
（一）综合收益总额							637,386,583.04							
（二）所有者投入和减少资本														
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
（三）专项储备提取和使用														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
（四）利润分配														
1.提取盈余公积														
其中：法定盈余公积														
任意盈余公积														
储备基金														
企业发展基金														
利润分配投资														
△2.提取一般风险准备														
3.对所有者分配														
4.其他														
（五）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														
四、本年年末余额	2,010,000,000.00				4,000,856,218.89		637,386,583.04		92,542,430.52		833,144,727.20			7,591,549,706.13

法定代表人：朱波 主管会计工作负责人：张微军 会计机构负责人：陈洁

朱波



所有者权益变动表（续）

金额单位：元

2022年度

行次	所有者权益	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	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	1	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
二、本年年初余额	2	1,810,000,000.00				3,961,021,553.73		630,902,971.52		34,988,428.21		315,158,688.36	6,752,071,638.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	3												
（一）综合收益总额	4												
1. 所有者投入和减少资本	5	1,810,000,000.00				3,961,021,553.73		630,902,971.52		34,988,428.21		315,158,688.36	6,752,071,638.82
2. 所有者投入的普通股	6	200,000,000.00				-122,334.84		6,457,811.52		21,132,915.19		180,196,236.73	417,684,428.60
3. 股份支付计入所有者权益的金额	7							6,457,811.52				211,329,151.92	217,786,783.44
4. 其他	8	200,000,000.00				-122,334.84						199,877,665.16	200,000,000.00
（二）专项储备提取和使用	9	200,000,000.00											
1. 提取专项储备	10												
2. 使用专项储备	11												
（三）利润分配	12												
1. 提取盈余公积	13												
其中：法定公积金	14												
任意公积金	15												
2. 提取专项储备	16												
（四）所有者权益内部结转	17												
1. 资本公积转增资本	18												
2. 盈余公积转增资本	19												
3. 盈余公积弥补亏损	20												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21												
5. 其他综合收益结转留存收益	22												
6. 其他	23												
四、本年年末余额	24	2,010,000,000.00				3,960,899,218.89		637,360,583.04		56,121,341.40		505,351,925.09	7,189,736,086.42

会计机构负责人：朱波

主管会计工作负责人：朱波

朱铁军

朱波



杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

2022 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

（一）企业历史沿革、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，初始注册资本为 3,000.00 万元，股东认缴注册资本额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	出资比例（%）
杭州高新技术产业开发区江干区科技经济园管理委员会	2,500.00	83.33
西子电梯集团有限公司	500.00	16.67
合计	<u>3,000.00</u>	<u>100.00</u>

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，股东认缴注册资本额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	出资比例（%）
杭州高新技术产业开发区江干区科技经济园管理委员会	9,500.00	86.36
西子电梯集团有限公司	1,500.00	13.64
合计	<u>11,000.00</u>	<u>100.00</u>

2010 年 6 月 30 日根据股东汇聚已和股权转让协议，公司股东西子电梯集团有限公司将持有的公司 13.64%股权转让给股东杭州市江干区科技经济园开发管理办公室，股权转让后杭州市江干区科技经济园开发管理办公室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区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区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, 股东认缴注册资本额和出资比例如下:

股东名称	认缴出资金额(万元)	出资比例(%)
杭州江干区基础设施投资管理合伙企业(有限合伙)	50,000.00	81.97
杭州钱塘智慧城产业建设中心	11,000.00	18.03
合计	<u>61,000.00</u>	<u>100.00</u>

2017年4月19日根据股东会决议和修改后的公司章程, 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, 股东认缴注册资本额和出资比例如下:

股东名称	认缴出资金额(万元)	出资比例(%)
杭州江干区基础设施投资管理合伙企业(有限合伙)	130,000.00	71.82
杭州江干区城中村改造投资管理合伙企业(有限合伙)	40,000.00	22.10
杭州钱塘智慧城产业建设中心	11,000.00	6.08
合计	<u>181,000.00</u>	<u>100.00</u>

2018年8月26日根据股东会决议和股东转让协议, 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, 股东认缴注册资本额和出资比例如下:

股东名称	认缴出资金额(万元)	出资比例(%)
杭州江干区基础设施投资管理合伙企业(有限合伙)	87,994.23	48.62
杭州钱塘智慧城产业建设中心	76,004.80	41.99
杭州江干区城中村改造投资管理合伙企业(有限合伙)	17,000.97	9.39
合计	<u>181,000.00</u>	<u>100.00</u>

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，股东认缴注册资本额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	出资比例（%）
杭州钱塘智慧城产业建设中心	162,000.00	89.50
杭州江干区国有资产管理有限公司	19,000.00	10.50
合计	<u>181,000.00</u>	<u>100.00</u>

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。景上述增资以及股权变更后，公司注册资本为 201,000.00 万元，股东认缴注册资本额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	出资比例（%）
杭州钱塘智慧城产业建设中心	182,000.00	90.55
杭州江干区国有资产管理有限公司	19,000.00	9.45
合计	<u>201,000.00</u>	<u>100.00</u>

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%股权转让给杭州市上城区财政局，股权转让后，股东认缴注册资本额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	出资比例（%）
杭州市上城区财政局	113,250.00	56.34
杭州钱塘智慧城产业建设中心	68,750.00	34.21
杭州江干区国有资产管理有限公司	19,000.00	9.45
合计	<u>201,000.00</u>	<u>100.00</u>

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、杭州市上城区财政局划转 201,000.00 万元股权至杭州上城区城市建设发展公司有限公司。股权转让后，杭州上城区城市建设发展公司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（非自然人投资或控股的法人独资）

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：朱波

（二）企业的业务性质和主要经营活动

公司所处行业为商务服务业，主要从事土地整理开发、租赁、贸易等。

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）。

（三）母公司以及公司总部的名称

本公司的母公司为杭州上城区城市建设发展公司有限公司，最终控制方为杭州市上城区财政局。

（四）财务报表的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表经公司管理层于 2023 年 4 月 27 日批准报出。

（五）营业期限

营业期限：2001 年 04 月 30 日至 2051 年 04 月 30 日

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司对自报告期末起 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和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在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计量。本公司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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（五）合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

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。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当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。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（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、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资

产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。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，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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

3. 金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）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。

4. 金融工具抵销

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

5. 金融资产减值

本公司对于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和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，

并按其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入(若该工具为金融资产,下同)。

第二阶段:信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段:初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产,企业应当按其摊余成本(账面余额减已计提减值准备,也即账面价值)和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产,企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备,并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,选择不与其初始确认时的信用风险进行比较,而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强,并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化,也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力,那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分(包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项,采用预期信用损失的简化模型,始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款,本公司作出会计政策选择,选择采用预期信用损失的简化模型,即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。

6. 金融资产转移

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

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

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

将被要求偿还的最高金额。

(九) 应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

1. 单项计提坏账准备的应收款项

	期末对于单项的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。经单独进行减值测试未发生减值的，再按组合计提坏账准备。
单项计提坏账准备的计提方法	

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	账龄状态
特定项目组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
特定项目组合	经分析期末能全部收回应收款项单独作为一个组合

(2) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	0.00	0.00
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	10.00	10.00
3-4 年	30.00	30.00
4-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

(3)特定项目组合

组合名称	方法说明
特定项目组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量，一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的则按公司既定的坏账政策计提坏账准备。

特定项目组合：应收政府机构、事业单位款项、银行转贷款项、关联方款项以及应收政府主管部门的派出机构（包括相关建设指挥部）款项等一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的，则按公司既定的坏账政策计提坏账准备。对预付款项，如有确凿证据表明其不符合预付账款的性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物的，按上述原则计提坏账准备。对持有未到期的应收票据，如有确凿证据表明其不能收回或收回的可能性不大时，则将账面余额转入应收账款，并按上述原则计提坏账准备。对应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。本公司存货主要包括土地开发产品、开发成本。

2. 发出存货的计价方法

各类存货在取得时按实际成本核实。公司为优化土地资源而对委托整理的土地进行收购、整治发生的各项成本费用计入土地开发成本，土地开发采用个别认定法计价。

土地开发成本按实际成本入账，完工时结转至开发产品，按实际成本除以可售面积计算出开发产品单位成本；销售开发产品按实际销售面积乘以单位成本结转相应的开发产品销售成本。

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

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十一) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十二) 投资性房地产

1. 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. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量

公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。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、报废或者发生毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十三）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
公共配套基础设施	50	0.00	2.00
房屋及建筑物	5-20	5.00	4.75-19.00
办公设备	5	5.00	19.00
电子设备	5	0.00-5.00	19.00-20.00
运输工具	3-10	0.00-5.00	9.50-33.33

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十四）在建工程

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

2. 资产负债表日，对在建工程进行全面检查，当存在下列一项或几项情况时，按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额，计提在建工程减值准备。

（1）长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；

(2) 在建项目无论在性能上、还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

(3) 有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括软件，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
软件	5

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（十七）长期待摊费用

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

（十八）职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

（1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

（2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2. 离职后福利

（1）设定提存计划

本公司在职工为其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。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，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

（1）在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

（2）在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，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公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按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。

（十九）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十）收入

收入，是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司的业务主要包括市政工程、道路基础工程，房地产开发等。

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控制权时确认收入。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。

1. 收入的确认

公司应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。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。

当公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，公司应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- （1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- （2）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- （3）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- （4）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- （5）公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于在某一时点履行的履约义务，公司应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。公司在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当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，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

公司应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。公司应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

本公司作为杭州市上城区做地主体，将开发整理完成的土地交由杭州市土地储备中心收储并出让，杭州市土地储备中心将收取的土地开发补偿费扣除相应的开发整理成本后通过杭州市财政局返还给本公司，公司于出让宗地交付受让方作为收入确认时点，若提前交地的，交付宗地时间按交地协议签订日期为准。

（二十一）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 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。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

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

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

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

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

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十三）租赁

1. 承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

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。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。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当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，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损

益。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

2. 出租人

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的金额较大的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

（二十四）持有待售

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流

动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（二十五）公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司公允价值计量按《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

1. 公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

2. 公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情形下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

3. 价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

以上层次划分具体表现为：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。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

1. 执行《企业会计准则解释第 15 号》

本公司自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的相关规定，此会计政策变更对本财务报表无影响。

本公司自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）中“关于亏损合同的判断”的相关规定，此会计政策变更对本财务报表无影响。

2. 执行《企业会计准则解释第 16 号》

本公司自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，此会计政策变更对本财务报表无影响。

本公司自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的相关规定，此会计政策变更对本财务报表无影响。

（二）会计估计变更情况

无。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
房产税	从价计征，按房产原值*扣除率后余值的 1.2%计征；从租计征，按租金收入的 12%计征	1.2%、12%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

（二）税收优惠政策

1. 根据《财政部、税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税〔2021〕12号）：“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。”根据《财政部、税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财税〔2022〕13号）：“对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。”子公司杭州江滨物业管理有限公司适用该优惠政策。

2. 《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

七、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	杭州江滨物业管理有限公司	2	1	浙江省	浙江省	商务服务业	50.00	100.00	100.00	50.00	1
2	杭州九鑫投资有限公司	2	1	浙江省	浙江省	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
3	杭州钱塘智慧城产业投资有限公司	2	1	浙江省	浙江省	商务服务业	10,000.00	60.00	60.00	6,000.00	1
4	杭州智合物业管理有限公司	2	1	浙江省	浙江省	物业管理	500.00	51.00	51.00	255.00	1
5	杭州智鑫茂物资贸易有限公司	2	1	浙江省	浙江省	批发业	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
6	杭州慧视明科技有限公司	2	1	浙江省	浙江省	研究和试验发展	3,000.00	100.00	100.00	3,000.00	1

注 1：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位

注 2：取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

注 3：级次：本公司为 1 级公司，本公司的子公司为 2 级公司，以此类推。

（二）母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

无。

（三）母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

无。

（四）重要非全资子公司情况

无。

（五）子公司与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法。

无。

（六）本年不再纳入合并范围的原子公司

无。

（七）本年新纳入合并范围的主体

无。

（八）本年发生的同一控制下企业合并情况

无。

（九）本年发生的非同一控制下企业合并情况

无。

（十）本年发生的反向购买

无。

(十一) 本年发生的吸收合并

无。

(十二) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团的债务的重大限制。

无。

(十三) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息。

无。

(十四) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况。

无。

(十五) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况。

无。

八、合并财务报表重要项目的说明

说明：“期初”指 2022 年 1 月 1 日，“期末”指 2022 年 12 月 31 日，“本期”指 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上期”指 2021 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(一) 货币资金

1. 货币资金余额

项目	期末余额	期初余额
库存现金	102.30	102.30
银行存款	391,505,435.98	1,085,794,253.45
其他货币资金	176,157.81	2,561.16
合计	<u>391,681,696.09</u>	<u>1,085,796,916.91</u>

其中：存放境外的款项总额

2. 期末不存在受限制的货币资金。

3. 期末不存在存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

(二) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	618,164,078.73		4,578,823.60	
1 至 2 年	4,469,014.18	220,645.32		

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合 计	<u>622,633,092.91</u>	<u>220,645.32</u>	<u>4,578,823.60</u>	

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项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	<u>622,633,092.91</u>	<u>100.00</u>	<u>220,645.32</u>		<u>622,412,447.59</u>
其中：账龄分析法组合	149,871,073.96	24.07	220,645.32	0.15	149,650,428.64
特定项目组合	472,762,018.95	75.93			472,762,018.95
合计	<u>622,633,092.91</u>	<u>100.00</u>	<u>220,645.32</u>		<u>622,412,447.59</u>

(续上表)

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项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	<u>4,578,823.60</u>	<u>100.00</u>			<u>4,578,823.60</u>
其中：账龄分析法组合	4,578,823.60	100.00			4,578,823.60
特定项目组合					
合计	<u>4,578,823.60</u>	<u>100.00</u>			<u>4,578,823.60</u>

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数		坏账准备	期初数		
	账面余额 金额	比例 (%)		账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	145,458,167.61	97.06		4,578,823.60	100.00	
1 至 2 年	4,412,906.35	2.94	220,645.32			
合计	<u>149,871,073.96</u>	<u>100.00</u>	<u>220,645.32</u>	<u>4,578,823.60</u>	<u>100.00</u>	

(2) 特定项目组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
特定项目组合	472,762,018.95					
合计	<u>472,762,018.95</u>					

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
杭州市上城区财政局	424,417,847.30	68.16	
杭州乾兴贸易有限公司	59,650,500.00	9.58	
宁波宏路供应链管理有限公司	50,827,000.00	8.16	
杭州钱塘智慧城产业建设中心	48,344,171.65	7.76	
浙江乾青企业管理有限公司	14,588,517.60	2.34	
合计	<u>597,828,036.55</u>	<u>96.00</u>	

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
	金额	比例 (%)	备	金额		备
1 年以内 (含 1 年)	3,471.41	明显微小				
1 至 2 年						
2 至 3 年				100,000,000.00	100.00	
3 年以上	100,000,000.00	100.00				
合计	<u>100,003,471.41</u>	<u>100.00</u>		<u>100,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	杭州中宸城镇建设有限公司	100,000,000.00	3 年以上	工程未竣工
合计		<u>100,000,000.00</u>		

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
杭州中宸城镇建设有限公司	100,000,000.00	100.00	

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
杭州合度服装辅料有限公司	1,500.00	明显微小	
牛田苑物业费	1,971.41	明显微小	
合计	<u>100,003,471.41</u>	<u>100.00</u>	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	3,618,697,310.74	1,667,243,315.23
合计	<u>3,618,697,310.74</u>	<u>1,667,243,315.23</u>

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	1,960,365,388.41		15,558,523.45	
1 至 2 年	7,130,035.48	356,501.78	1,635,135,062.80	6,753.14
2 至 3 年	1,635,086,106.39	8,610.64	16,570,276.74	34,794.62
3-4 年	16,570,276.74	104,383.86	30,000.00	9,000.00
4-5 年	30,000.00	15,000.00		
5 年以上	47,484,458.89	47,484,458.89	47,832,323.83	47,832,323.83
合计	<u>3,666,666,265.91</u>	<u>47,968,955.17</u>	<u>1,715,126,186.82</u>	<u>47,882,871.59</u>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	47,425,000.00	1.29	47,425,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	<u>3,619,241,265.91</u>	<u>98.71</u>	<u>543,955.17</u>		<u>3,618,697,310.74</u>
其中：账龄分析法组合	14,961,706.67	0.41	543,955.17	3.64	14,417,751.50
特定项目组合	3,604,279,559.24	98.30			3,604,279,559.24
合计	<u>3,666,666,265.91</u>	<u>100.00</u>	<u>47,968,955.17</u>		<u>3,618,697,310.74</u>

(续上表)

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	47,750,000.00	2.78	47,750,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	<u>1,667,376,186.82</u>	<u>97.22</u>	<u>132,871.59</u>		<u>1,667,243,315.23</u>
其中：账龄分析法组合	9,077,748.77	0.53	132,871.59	1.46	8,944,877.18
特定项目组合	1,658,298,438.05	96.69			1,658,298,438.05
合计	<u>1,715,126,186.82</u>	<u>100.00</u>	<u>47,882,871.59</u>		<u>1,667,243,315.23</u>

单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
祐康食品集团有限公司	47,425,000.00	47,425,000.00	100.00	已破产清算
合计	<u>47,425,000.00</u>	<u>47,425,000.00</u>		

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	7,308,159.71	48.85		8,482,415.94	93.44	
1至2年	7,130,035.48	47.66	356,501.78	135,062.80	1.49	6,753.14
2至3年	86,106.39	0.58	8,610.64	347,946.20	3.83	34,794.62
3-4年	347,946.20	2.33	104,383.86	30,000.00	0.33	9,000.00
4-5年	30,000.00	0.20	15,000.00			
5年以上	59,458.89	0.38	59,458.89	82,323.83	0.91	82,323.83
合计	<u>14,961,706.67</u>	<u>100.00</u>	<u>543,955.17</u>	<u>9,077,748.77</u>	<u>100.00</u>	<u>132,871.59</u>

②特定项目组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
特定项目组合	3,604,279,559.24			1,658,298,438.05		
合计	<u>3,604,279,559.24</u>			<u>1,658,298,438.05</u>		

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额		132,871.59	47,750,000.00	<u>47,882,871.59</u>
期初余额在本期				
--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		411,083.58		<u>411,083.58</u>
本期转回			325,000.00	<u>325,000.00</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		<u>543,955.17</u>	<u>47,425,000.00</u>	<u>47,968,955.17</u>

(4) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回方式
祐康食品集团有限公司	325,000.00	47,750,000.00	现金
合计	<u>325,000.00</u>	<u>47,750,000.00</u>	

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款	坏账准备
				合计的比例(%)	
杭州上城区城市建设发展集团有限公司	往来款	1,707,936,027.40	1 年以内	46.58	
中国杭州四季青服装发展有限公司	往来款	1,640,557,639.47	1 年以内、 2 至 3 年	44.74	
杭州建隆投资开发有限公司	项目建设拨款	232,429,315.25	1 年以内	6.34	
祐康食品集团有限公司	往来款	47,425,000.00	3 年以上	1.29	47,425,000.00
杭州市物业服务与维修资金管理中心	物业维修资金	16,222,330.54	3 年以上	0.44	
合计		<u>3,644,570,312.66</u>		<u>99.39</u>	<u>47,425,000.00</u>

(五) 存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	2,977,090.98		2,977,090.98	2,977,090.98		2,977,090.98
库存商品	121,829,717.00		121,829,717.00	121,829,717.00		121,829,717.00
开发成本	1,693,201,409.52		1,693,201,409.52	1,308,276,036.64		1,308,276,036.64
工程施工	14,205,849,811.23		14,205,849,811.23	13,400,046,138.70		13,400,046,138.70
合计	<u>16,023,858,028.73</u>		<u>16,023,858,028.73</u>	<u>14,833,128,983.32</u>		<u>14,833,128,983.32</u>

1. 存货期末余额中含有借款费用资本化金额

项目	本期	期末累计
工程施工	133,902,516.50	2,572,215,510.82
开发成本	78,933,912.94	172,904,242.75
合计	<u>212,836,429.44</u>	<u>2,745,119,753.57</u>

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	5,910,531.18	4,764.62
预缴税金		1,349,025.54
增值税留抵税额	31,020,303.83	19,392,331.54
合计	<u>36,930,835.01</u>	<u>20,746,121.70</u>

(七) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资	15,245,438.05	1,980,913.46	500,000.00	16,726,351.51
小计	<u>15,245,438.05</u>	<u>1,980,913.46</u>	<u>500,000.00</u>	<u>16,726,351.51</u>
减:长期股权投资减值准备				
合计	<u>15,245,438.05</u>	<u>1,980,913.46</u>	<u>500,000.00</u>	<u>16,726,351.51</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投 资 成 本	期 初 余 额	追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	本期增减变动				其 他 综 合 收 益 调 整	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其 他	期 末 余 额	减 值 准 备 期 末 余 额
合计	16,000,000.00	15,245,438.05			1,980,913.46						500,000.00			16,726,351.51	
一、联营企业	16,000,000.00	15,245,438.05			1,980,913.46						500,000.00			16,726,351.51	
其中：浙江高校科技园发展有限公司	15,000,000.00	13,802,759.39			321,509.97									14,124,269.36	
杭州创意设计中心有限公司	1,000,000.00	1,442,678.66			1,659,403.49						500,000.00			2,602,082.15	

(八) 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
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	9,471,201.09	22,500,000.00
其中：权益工具投资	9,471,201.09	22,500,000.00
合计	9,471,201.09	22,500,000.00

(九) 投资性房地产

1. 以公允价值计量

项目	期初公允价值	本期增加		本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货 转入	公允价值变动损 益	处 置 转为自用 房地产	
一、成本合计	1,731,184,097.74		15,137,920.36			1,746,322,018.10
其中：房屋、建筑物	1,731,184,097.74		15,137,920.36			1,746,322,018.10
二、公允价值变动合计	1,793,609,563.26		23,470,328.64	678,240,447.00		2,495,320,338.90
其中：房屋、建筑物	1,793,609,563.26		23,470,328.64	678,240,447.00		2,495,320,338.90
三、投资性房地产账面 价值合计	3,524,793,661.00		38,608,249.00	678,240,447.00		4,241,642,357.00
其中：房屋、建筑物	3,524,793,661.00		38,608,249.00	678,240,447.00		4,241,642,357.00

注：公司聘请杭州正大房地产评估有限公司对公司的投资性房地产交易情况进行调查，并对投资性房地产公允价值进行合理测算评估，出具了杭政大房评字（2023）第 B037 号房地产市场价值评估报告和杭正大房评字（2023）第 B036 号房地产市场价值评估报告，确定的投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

(十) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	178,747,197.28	187,684,238.99
固定资产清理		
合计	178,747,197.28	187,684,238.99

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	199,856,304.80	821,292.18		200,677,596.98
其中：房屋及建筑物	195,554,569.57			195,554,569.57
运输工具	448,764.60	186,017.69		634,782.29
电子设备	1,029,049.12	332,218.72		1,361,267.84
办公设备	2,823,921.51	303,055.77		3,126,977.28

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、累计折旧合计	<u>12,172,065.81</u>	<u>9,758,333.89</u>		<u>21,930,399.70</u>
其中：房屋及建筑物	9,337,025.63	9,286,306.08		18,623,331.71
运输工具	92,350.54	78,581.81		170,932.35
电子设备	849,597.35	53,278.41		902,875.76
办公设备	1,893,092.29	340,167.59		2,233,259.88
三、固定资产账面净值合计	<u>187,684,238.99</u>			<u>178,747,197.28</u>
其中：房屋及建筑物	<u>186,217,543.94</u>			<u>176,931,237.86</u>
运输工具	<u>356,414.06</u>			<u>463,849.94</u>
电子设备	<u>179,451.77</u>			<u>458,392.08</u>
办公设备	<u>930,829.22</u>			<u>893,717.40</u>
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	<u>187,684,238.99</u>			<u>178,747,197.28</u>
其中：房屋及建筑物	<u>186,217,543.94</u>			<u>176,931,237.86</u>
运输工具	<u>356,414.06</u>			<u>463,849.94</u>
电子设备	<u>179,451.77</u>			<u>458,392.08</u>
办公设备	<u>930,829.22</u>			<u>893,717.40</u>

3. 未办妥产权证书的固定资产

项 目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
九堡文体中心	176,928,568.41	权属暂未变更
合计	<u>176,928,568.41</u>	

(十一) 在建工程

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
在建工程	395,002,199.33		16,726,577.51	
合计	<u>395,002,199.33</u>		<u>16,726,577.51</u>	

1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数（万元）	期初余额	本期增加额	本期转入固定		期末余额	工程累计投入占预算比例（%）	利息			
				资产	金额			工程进展	资本其中：本		
									本期其他减少额	期利息资	本期利
标准厂房改造工程		2,381,026.59	360,766.85							自有资金	
大学科技园 3、4 号楼改造工程		4,087,775.81	2,378,806.40							自有资金	
纽创电子产业园改造工程		3,762,872.36	2,314,425.94							自有资金	
丰收湖公园停车场		626,678.80	656,339.03							自有资金	
杭政工出 16 号地块工业厂房项目		14,036.79	1,023,341.48							自有资金	
2021 年度自有及自管园区零星维修项目（房建类）			1,062,109.00							自有资金	
杭州钱塘智慧城规划展示厅		5,156,269.34	338,355.00							自有资金	
标准厂房停车场及充电桩		557,229.97	261,374.40							自有资金	

项目名称	预算数 (万元)	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产	本期其他减少额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	利息		
								资本化率	其中：本期利息资本化率 (%)	资金来源
JG1707-B1/B2-09 地块	90,000.00	140,687.85	382,900,304.93			383,040,992.78	42.56	未完工		自有资金
合计	<u>90,000.00</u>	<u>16,726,577.51</u>	<u>391,295,823.03</u>		<u>13,020,201.21</u>	<u>395,002,199.33</u>				

注：本期在建工程主要为改造工程，无工程预算数，完工的在建工程转入长期待摊费用。

(十二) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>672,790,991.04</u>		<u>158,627.24</u>	<u>672,632,363.80</u>
其中：房屋及建筑物	672,790,991.04		158,627.24	672,632,363.80
二、累计折旧合计	<u>71,330,209.00</u>	<u>94,545,194.20</u>		<u>165,875,403.20</u>
其中：房屋及建筑物	71,330,209.00	94,545,194.20		165,875,403.20
三、使用权资产账面净值合计	<u>601,460,782.04</u>			<u>506,756,960.60</u>
其中：房屋及建筑物	<u>601,460,782.04</u>			<u>506,756,960.60</u>
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	<u>601,460,782.04</u>			<u>506,756,960.60</u>
其中：房屋及建筑物	601,460,782.04			506,756,960.60

(十三) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费		100,726.82	6,560.99		94,165.83	
工程费		14,350,940.21	2,848,338.40		11,502,601.81	
合计		<u>14,451,667.03</u>	<u>2,854,899.39</u>		<u>11,596,767.64</u>	

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	<u>43,785,194.81</u>	<u>175,140,779.23</u>	<u>12,731,066.20</u>	<u>50,924,264.83</u>
信用减值损失	12,047,400.11	48,189,600.45	11,970,717.89	47,882,871.59
预提的其他费用			760,348.31	3,041,393.24
可抵扣亏损	28,167,295.26	112,669,181.02		
未实现内部交易损益	1,149,483.97	4,597,935.88		
新租赁准则调整使用权资产	2,222,500.47	8,890,001.88		
公允价值计量变动计入损益的资产				
负债（公允价值减值）	198,515.00	794,060.00		
二、递延所得税负债	<u>642,385,032.87</u>	<u>2,569,540,131.46</u>	<u>469,941,461.73</u>	<u>1,879,765,846.93</u>
投资性房地产公允价值变动	215,689,208.35	862,756,833.39	49,304,534.65	197,218,138.61
投资性房地产折旧摊销影响	21,539,070.92	86,156,283.68	21,539,070.92	86,156,283.68

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税	可抵扣/应纳税	递延所得税	可抵扣/应纳税
	资产/负债	暂时性差异	资产/负债	暂时性差异
投资性房地产其他综合收益变动	404,965,438.32	1,619,861,753.28	399,097,856.16	1,596,391,424.64
其他非流动金融资产公允价值变动	191,315.28	765,261.11		

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
信用减值损失	0.04	
未确认递延资产的可抵扣亏损	11,597,465.79	
合计	<u>11,597,465.83</u>	

(十五) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付土地出让金		148,720,000.00
合计		<u>148,720,000.00</u>

(十六) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	40,058,483.33	
信用借款	300,311,666.67	
合计	<u>340,370,150.00</u>	

(十七) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	50,000,000.00	
合计	<u>50,000,000.00</u>	

(十八) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)		1,342,505.83
1-2年	30,764.00	2,854,178.30
2-3年		18,788.27
3年以上	21,788.27	3,000.00
合计	<u>52,552.27</u>	<u>4,218,472.40</u>

(十九) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	33,947,393.92	24,125,558.30
合计	<u>33,947,393.92</u>	<u>24,125,558.30</u>

(二十) 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收物管费	8,230,923.08	6,924,499.23
预收电费	47,047.78	
合计	<u>8,277,970.86</u>	<u>6,924,499.23</u>

(二十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	50,762.02	20,343,493.61	20,358,799.47	35,456.16
二、离职后福利-设定提存计划	31,519.58	1,047,744.46	1,079,263.98	0.06
三、辞退福利		1,181,742.00	1,181,742.00	
合计	<u>82,281.60</u>	<u>22,572,980.07</u>	<u>22,619,805.45</u>	<u>35,456.22</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,457.91	18,195,142.92	18,195,142.70	11,458.13
二、职工福利费		548,056.43	548,056.43	
三、社会保险费	<u>21,954.97</u>	<u>727,754.76</u>	<u>749,709.73</u>	
其中：1. 医疗保险费及生育保险费	21,520.22	707,094.48	728,614.70	
2. 工伤保险费	434.75	20,660.28	21,095.03	
四、住房公积金		729,703.00	729,703.00	
五、工会经费和职工教育经费	17,349.14	142,836.50	136,187.61	23,998.03
合计	<u>50,762.02</u>	<u>20,343,493.61</u>	<u>20,358,799.47</u>	<u>35,456.16</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	30,432.64	1,012,361.00	1,042,793.64	
二、失业保险费	1,086.94	35,383.46	36,470.34	0.06
合计	<u>31,519.58</u>	<u>1,047,744.46</u>	<u>1,079,263.98</u>	<u>0.06</u>

(二十二) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	10,756,547.86	10,956,916.94	4,823,869.01	16,889,595.79
营业税	99.97			99.97
企业所得税	64,523,653.66	22,520,212.74	74,716,295.41	12,327,570.99
城市维护建设税	918,193.73	176,053.01	336,711.25	757,535.49
房产税	2,916,902.08	12,213,138.36	6,934,146.67	8,195,893.77
土地使用税	1,009,501.00	1,526,302.11	291,513.08	2,244,290.03
个人所得税	24.34	51,715.34	51,715.34	24.34
教育费附加(含地方教育费附加)	652,469.55	125,494.96	240,508.00	537,456.51
印花税	34,090.10	308,911.74	301,645.69	41,356.15
土地增值税	747,928.43		747,928.43	
合计	<u>81,559,410.72</u>	<u>47,878,745.20</u>	<u>88,444,332.88</u>	<u>40,993,823.04</u>

(二十三) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	1,550,578,345.25	240,419,604.51
合计	<u>1,550,578,345.25</u>	<u>240,419,604.51</u>

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	52,478,940.90	34,864,957.58
员工社保	5,598,055.63	5,853,486.07
单位往来款	1,113,345,313.03	184,338,684.26
回迁安置款	364,895,094.40	
工程款	13,572,580.09	15,220,914.95
其他	688,361.20	141,561.65
合计	<u>1,550,578,345.25</u>	<u>240,419,604.51</u>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
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

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
杭州市上城区九堡镇蚕桑社区居民委员会	18,704,000.00	工程未完工
浙江喜望实业有限公司	4,135,871.65	租赁保证金
杭州景澜智谷酒店投资管理有限公司	3,165,314.50	租赁保证金
合计	<u>49,064,886.15</u>	

（二十四）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,298,452.28	3,650,713.66
1 年内到期的应付债券	1,498,382,932.03	71,642,526.03
1 年内到期的租赁负债	118,690,269.07	77,435,533.38
1 年内到期的地方政府债利息	131,000,958.89	4,251,169.86
合计	<u>1,749,372,612.27</u>	<u>156,979,942.93</u>

（二十五）长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
抵押借款	848,710,000.00	2,392,449,178.80	4.75-5.20
合计	<u>848,710,000.00</u>	<u>2,392,449,178.80</u>	

（二十六）应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
20 钱塘债		1,495,983,623.85
20 智慧 01	349,025,059.19	348,665,247.87
21 智城开发 PPN001	679,927,737.95	679,883,184.49
21 智慧 01	1,096,785,850.61	1,095,743,963.82
22 智城开发 PPN001	819,657,129.79	
22 智慧 01	955,721,415.78	
合计	<u>3,901,117,193.32</u>	<u>3,620,276,020.03</u>

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息		溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
							值	利息				
20 钱塘债	1,500,000,000.00	2020-9-1	3 年	1,500,000,000.00	1,495,983,623.85				2,399,308.18		1,498,382,932.03	
20 智慧 01	350,000,000.00	2020-9-14	5 年	350,000,000.00	348,665,247.87				359,811.32			349,025,059.19
21 智城开发 PPN001	680,000,000.00	2021-8-12	3 年	680,000,000.00	679,883,184.49				44,553.46			679,927,737.95
21 智慧 01	1,100,000,000.00	2021-2-1	5 年	1,100,000,000.00	1,095,743,963.82				1,041,886.79			1,096,785,850.61
22 智城开发 PPN001	820,000,000.00	2022-3-15	3 年	820,000,000.00		820,000,000.00			-342,870.21			819,657,129.79
22 智慧 01	960,000,000.00	2022-4-26	7 年	960,000,000.00		960,000,000.00			-4,278,584.22			955,721,415.78
合计	5,410,000,000.00			5,410,000,000.00	3,620,276,020.03	1,780,000,000.00			-775,894.68		1,498,382,932.03	3,901,117,193.32

(二十七) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	645,393,398.55	608,585,314.59
减：未确认的融资费用金额	89,247,590.66	
重分类至一年内到期的非流动负债	118,690,269.07	77,435,533.38
租赁负债净额	<u>437,455,538.82</u>	<u>531,149,781.21</u>

(二十八) 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
专项应付款	6,510,849,440.91	1,688,381,950.00	40,000,000.00	8,159,231,390.91
合计	<u>6,510,849,440.91</u>	<u>1,688,381,950.00</u>	<u>40,000,000.00</u>	<u>8,159,231,390.91</u>

1. 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府购买服务	4,244,161,646.00	1,548,712,400.00		5,792,874,046.00
其他拨款	1,382,749,838.34	9,669,550.00		1,392,419,388.34
土地出让金拨款	219,789,098.65			219,789,098.65
产业中心转拨土地储备债				
券-四堡七堡单元	184,000,000.00			184,000,000.00
JG1406—R21—14 地块				
土地开发费拨款	140,000,000.00			140,000,000.00
合计	<u>6,170,700,582.99</u>	<u>1,558,381,950.00</u>		<u>7,729,082,532.99</u>

(二十九) 其他非流动负债

项目/类别	期末余额	期初余额
政府性债券		315,000,000.00
合计		<u>315,000,000.00</u>

(三十) 实收资本

投资者名称	期初余额		本 期 增 加	本 期 减 少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	<u>2,010,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>2,010,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
其中：杭州上城区城市建设发展集团有限公司	2,010,000,000.00	100.00			2,010,000,000.00	100.00

（三十一）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价				
二、其他资本公积	3,960,899,218.89	40,000,000.00		4,000,899,218.89
合计	<u>3,960,899,218.89</u>	<u>40,000,000.00</u>		<u>4,000,899,218.89</u>

其中：国有独享资本公积

注：本期其他资本公积增加 40,000,000.00 元系根据 2023 年 4 月 22 日《关于杭州上城区城市建设发展集团有限公司优化资产负债结构的请示和批复》，将杭州市上城区财政局拨付给本公司的一般债券 0.4 亿元转为资本公积。

（三十二）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	56,121,341.40	36,421,089.12		92,542,430.52
合计	<u>56,121,341.40</u>	<u>36,421,089.12</u>		<u>92,542,430.52</u>

注：本期盈余公积增加系按照母公司本期净利润的 10% 计提。

（三十三）未分配利润

项目	本期金额	上年金额
上年年末余额	625,569,271.06	366,827,994.23
期初调整金额		
本期期初余额	<u>625,569,271.06</u>	<u>366,827,994.23</u>
本期增加额	<u>492,126,289.96</u>	<u>279,874,192.02</u>
其中：本期净利润转入	492,126,289.96	279,874,192.02
本期减少额	<u>36,421,089.12</u>	<u>21,132,915.19</u>
其中：本期提取盈余公积数	36,421,089.12	21,132,915.19
本期期末余额	<u>1,081,274,471.90</u>	<u>625,569,271.06</u>

（三十四）营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>1,365,549,017.90</u>	<u>1,290,106,512.73</u>	<u>858,144,694.04</u>	<u>465,626,722.49</u>
其中：土地开发整理	424,417,847.30	404,428,182.45	298,026,792.32	15,665,900.07
不动产租赁	165,668,308.11	115,356,511.54	151,564,785.64	93,027,108.82
贸易收入	754,604,424.38	754,489,646.02	152,752,920.05	152,688,672.57
房屋销售		-3,996,939.58	226,860,094.28	193,892,250.66
物业管理费收入	20,858,438.11	19,829,112.30	18,163,486.16	6,979,325.86

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
代建管理费收入			10,776,615.59	3,373,464.51
2. 其他业务小计	<u>9,607,059.49</u>	<u>214,159.50</u>	<u>6,703,536.36</u>	
其中：停车费收入	4,938,839.22	214,159.50	5,288,542.38	
物业管理费			114,993.98	
电费	527,946.29		1,300,000.00	
咨询费	4,140,273.98			
合计	<u>1,375,156,077.39</u>	<u>1,290,320,672.23</u>	<u>864,848,230.40</u>	<u>465,626,722.49</u>

（三十五）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,293,024.52	3,662,149.38
维保费	48,473.10	276,786.63
代理服务费	26,774.53	11,760.00
咨询评估费	12,662.00	126,163.00
办公费	6,085.32	398,266.46
折旧、摊销费	3,229.80	14,246.40
物业管理费		1,967,048.39
劳务费		1,758,692.48
其他	435,071.98	1,469,199.49
合计	<u>2,825,321.25</u>	<u>9,684,312.23</u>

（三十六）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	17,507,066.75	14,353,341.00
固定资产折旧费	9,615,221.36	9,676,315.97
咨询费	1,493,661.44	1,658,301.89
辞退福利	1,181,742.00	
使用权资产折旧摊销	802,039.68	
聘请中介机构费用	620,152.30	1,238,314.50
办公费	372,044.27	2,435,640.34
残疾人保障金	33,125.33	
其他	180,093.24	1,715,411.52
合计	<u>31,805,146.37</u>	<u>31,077,325.22</u>

(三十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	72,661,619.95	38,395,406.34
减:利息收入	18,794,857.72	3,830,351.06
金融机构手续费	40,139.19	60,916.34
其他	1,789,791.66	
合计	<u>55,696,693.08</u>	<u>34,625,971.62</u>

(三十八) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
增值税加计扣除抵减	-9,621,390.33	9,651,470.86
代扣个人所得税手续费返还	787.42	2,006.80
政府补助	884,726.36	
合计	<u>-8,735,876.55</u>	<u>9,653,477.66</u>

(三十九) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,980,913.46	854,633.18
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	<u>1,980,913.46</u>	<u>5,018,490.79</u>

(四十) 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	上期发生额
其他非流动金融资产	-28,798.91	
按公允价值计量的投资性房地产	678,240,447.00	54,345,433.00
合计	<u>678,211,648.09</u>	<u>54,345,433.00</u>

(四十一) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-306,728.90	2,219,849.55
合计	<u>-306,728.90</u>	<u>2,219,849.55</u>

(四十二) 营业外收入

1. 营业外收入明细情况

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
违约金、罚款收入	4,203.84	398,076.04	4,203.84

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
与企业日常活动无关的政府补助	33,859.00	900,432.52	33,859.00
其他	9,061.50		9,061.50
合计	<u>47,124.34</u>	<u>1,298,508.56</u>	<u>47,124.34</u>

2. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
公司运营补助		900,432.52
纾困补助	33,859.00	
合计	<u>33,859.00</u>	<u>900,432.52</u>

（四十三）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
罚没及滞纳金支出	2,767,068.90	26,712.37	2,767,068.90
违约金支出	26,206.83	9,000.00	26,206.83
其他	94.72	23,164.15	94.72
合计	<u>2,793,370.45</u>	<u>58,876.52</u>	<u>2,793,370.45</u>

（四十四）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	23,231,153.48	67,231,569.92
递延所得税调整	135,521,860.37	16,921,859.65
合计	<u>158,753,013.85</u>	<u>84,153,429.57</u>

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	648,554,554.27
按适用税率计算的所得税费用	162,138,638.57
子公司适用不同税率的影响	129,865.14
调整以前期间所得税的影响	1,161,456.14
非应税收入的影响	-7,388,273.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,476.33
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	2,700,851.45

项目	本期发生额
其他	
所得税费用合计	<u>158,753,013.85</u>

(四十五) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益						
1. 其他	<u>23,470,328.64</u>	<u>5,867,582.16</u>	<u>17,602,746.48</u>	<u>595,883.30</u>	<u>148,970.82</u>	<u>446,912.48</u>
减：前期计入其他综合收益当期转入损益				8,014,265.39	2,003,566.35	6,010,699.04
小计	<u>23,470,328.64</u>	<u>5,867,582.16</u>	<u>17,602,746.48</u>	<u>595,883.30</u>	<u>148,970.82</u>	<u>446,912.48</u>
三、其他综合收益合计	<u>23,470,328.64</u>	<u>5,867,582.16</u>	<u>17,602,746.48</u>	<u>595,883.30</u>	<u>148,970.82</u>	<u>446,912.48</u>

2. 其他综合收益各项目的调节情况

项目	重新计 量设定 受益计 划 变动额	权益法 下不能 转损益 的其他 综合收 益	其他权 益工具 投资公 允价值 变动	企业自 身信用 风险公 允价值 变动	权益法 下可转 损益的 其他综 合收 益	其他 债权 投资 公允 价值 变动	可供出售金 融资产公 允价值变 动损益	金融资产重 分类计入 其他综合 收益的金 额	持有至到 期投资重 分类为可 供出售融 资产损益	其他债权投 资信用减 值准备	现金流量套 期储备（现 金流量套期 损益的有效 部分）	外币财 务报表 折算差 额	其他	小计
一、上年														
期初余额													<u>1, 190, 835, 956. 97</u>	<u>1, 190, 835, 956. 97</u>
二、上年														
增减变动														
金额（减														
少以													446, 912. 48	446, 912. 48
“-”号														
填列）														
三、本年														
期初余额													<u>1, 191, 282, 869. 45</u>	<u>1, 191, 282, 869. 45</u>
四、本年														
增减变动														
金额（减													17, 602, 746. 48	17, 602, 746. 48
少以														
“-”号														

项目	重新计 量设定 受益计 划 变动额	权益法 下不能 转损益 的其他 综合收 益	其他权 益工具 投资公 允价值 变动	企业自 身信用 风险公 允价值 变动	权益法 下可转 损益的 其他综 合收 益	其他 债权 投资 公允 价值 变动	可供出售金 融资产公 允价值变 动损益	金融资产重 分类计入 其他综合 收益的金 额	持有至到 期投资重 分类为可 供出售融 资产损益	其他债权投 资信用减 值准备	现金流量套 期储备（现 金流量套期 损益的有效 部分）	外币财 务报表 折算差 额	其他	小计
填列)														
五、本年 年末余额													1, 208, 885, 615. 93	1, 208, 885, 615. 93

(四十六) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	489,801,540.42	281,604,599.85
加: 资产减值损失		
信用减值损失	306,728.90	-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	9,758,333.89	9,690,562.37
使用权资产折旧	94,545,194.20	71,330,209.00
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	2,854,899.39	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-678,211,648.09	-54,345,433.00
财务费用(收益以“-”号填列)	72,661,619.95	40,014,757.83
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,980,913.46	-5,018,490.79
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-31,054,128.61	3,335,501.40
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	166,575,988.98	5,742,519.31
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,023,521,705.31	-766,260,167.35
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,330,354,270.13	-588,991,984.19
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,802,236,898.39	1,017,862,832.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-426,381,461.48</u>	<u>12,745,057.41</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

补充资料	本期发生额	上期发生额
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	391,681,696.09	1,085,796,916.91
减: 现金的期初余额	1,085,796,916.91	1,069,175,119.48
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-694,115,220.82</u>	<u>16,621,797.43</u>

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>391,681,696.09</u>	<u>1,085,796,916.91</u>
其中: 库存现金	102.30	102.30
可随时用于支付的银行存款	391,505,435.98	1,085,794,253.45
可随时用于支付的其他货币资金	176,157.81	2,561.16
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	<u>391,681,696.09</u>	<u>1,085,796,916.91</u>

其中: 母公司或公司内子公司使用受限制的

的现金及现金等价物

(四十七) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	1,295,729,633.89	银行借款抵押
投资性房地产	1,886,581,167.00	银行借款抵押

九、或有事项

1. 公司对子公司的担保

被担保方	担保借款金额	借款开始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
杭州智鑫茂贸易有限公司	40,058,500.00	2022/3/24	2023/3/23	尚未履行完毕
杭州九鑫投资有限公司	354,910,000.00	2021/1/26	2025/1/20	尚未履行完毕

关联担保情况说明:

① 江苏银行股份有限公司杭州分行向杭州智鑫茂贸易有限公司提供保证借款 4,005.85 万元, 借款具体用途为购买精对苯二甲酸, 并由本公司提供连带责任保证。

② 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签署了编号为“杭银浙银团2021江

城001号”银团贷款合同，向杭州九鑫投资有限公司与提供保证借款35,491.00万元，该借款采用保证加抵押的担保方式，由本公司提供连带责任保证保证。

十、资产负债表日后事项

2023年1月3日，子公司杭州钱塘智慧城产业投资有限公司的法定代表人发生变更，法定代表人由夏庆丰变更为沈鑫华。

十一、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
杭州上城区城市建设发展集团有限公司	浙江省	公共设施管理业	570,000.00	100.00	100.00

本公司最终控制方为杭州市上城区财政局。

（二）本公司的子公司

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
杭州江滨物业管理有限公司	浙江省	商务服务业	50.00	100.00	100.00
杭州九鑫投资有限公司	浙江省	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00
杭州钱塘智慧城产业投资有限公司	浙江省	商务服务业	25,000.00	60.00	60.00
杭州智合物业管理有限公司	浙江省	物业管理	500.00	51.00	51.00
杭州智鑫茂物资贸易有限公司	浙江省	批发业	10,000.00	100.00	100.00
杭州慧视明科技有限公司	浙江省	研究和试验发展	1,000.00	100.00	100.00

（三）本公司的合营企业、联营企业有关信息

详见八、（七）长期股权投资披露信息。

（四）其他关联方

公司名称	与本公司关系
杭州钱塘智慧城产业建设中心	原母公司
杭州中宸城镇建设有限公司	受同一母公司控制
浙江乾青企业管理有限公司	其他关联方
杭州市上城区财政局	最终控制方
中国杭州四季青服装发展有限公司	受同一母公司控制
杭州建隆投资开发有限公司	受同一母公司控制
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	同一最终控制方控制

(五) 关联交易

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额 占同类 交易总额 的比例 (%)	未结算 项目金额	未结算 项目金 额坏账 准备金 额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
咨询费	杭州上城区城市建设 发展集团有限公司	母公司	1,425,265.21	95.42	1,425,265.21		协议定价
二、销售商品、提供劳务的关联交易							
提供咨询服务	杭州中宸城镇建设有 限公司	受同一母 公司控制	1,534,246.58	37.06	1,534,246.58		协议定价
提供咨询服务	杭州上城区城市建设 发展集团有限公司	母公司	2,606,027.40	62.94	2,606,027.40		协议定价
物业管理费	杭州中宸城镇建设有 限公司	受同一母 公司控制	3,423,715.81	16.41			协议定价
租赁收入	杭州钱塘智慧城产业 建设中心	原母公司	46,022,581.46	27.78	48,344,171.65		协议定价
三、其他交易							
资金拆借本金借出	杭州中宸城镇建设有 限公司	受同一母 公司控制	250,000,000.00	25.77			协议定价
资金拆借本金借出	杭州上城区城市建设 发展集团有限公司	母公司	720,000,000.00	74.23	455,000,000.00		协议定价
资金拆借本金借入	杭州上城区城市建设 发展集团有限公司	母公司	792,780,000.00	100.00	407,780,000.00		协议定价
利息收入	杭州上城区城市建设 发展集团有限公司	母公司	9,920,000.00	52.78	9,920,000.00		协议定价
利息收入	杭州中宸城镇建设有 限公司	受同一母 公司控制	5,600,000.00	29.80	5,600,000.00		协议定价
利息支出	杭州上城区城市建设 发展集团有限公司	母公司	5,610,218.00	7.72	5,610,218.00		协议定价

2. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保借款金额	借款开始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
杭州中宸城镇建设有限公司	38,378,522.15	2022/4/14	2027/4/13	尚未履行完毕

关联担保情况说明：

杭州联合农村商业银行股份有限公司上城区支行向杭州中宸城镇建设有限公司提供保证借款 3,837.85 万元，借款具体用途为人才专项用房建造，并由本公司提供连带责任保证。

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保债券名称	担保债券金额	担保债券发行日	担保债券到期日
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	20 智慧 01	350,000,000.00	2020 年 9 月 11 日	2025 年 9 月 17 日
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	21 智慧 01	1,100,000,000.00	2021 年 1 月 26 日	2026 年 2 月 1 日
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	22 智慧 01	960,000,000.00	2022 年 4 月 26 日	2029 年 4 月 25 日

3. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备 余额
杭州钱塘智慧城产业建设中心	应收账款	48,344,171.65	
杭州市上城区财政局	应收账款	424,417,847.30	
浙江乾青企业管理有限公司	应收账款	14,588,517.60	
杭州中宸城镇建设有限公司	预付账款	100,000,000.00	
中国杭州四季青服装发展有限公司	其他应收款	1,640,557,639.47	
杭州上城区城市建设发展集团有限公司	其他应收款	1,707,936,027.40	
杭州建隆投资开发有限公司	其他应收款	232,429,315.25	
杭州中宸城镇建设有限公司	其他应收款	7,134,246.58	

关联方名称	应付项目	期末余额
杭州上城区城市建设发展集团有限公司	其他应付款	480,815,483.21
杭州中宸城镇建设有限公司	其他应付款	575,782,122.93
杭州市上城区财政局	长期应付款	130,000,000.00
杭州钱塘智慧城产业建设中心	长期应付款	469,000,000.00

十二、母公司会计报表的主要项目附注

(一) 应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	465,064,097.19			
1 至 2 年	4,412,906.35	220,645.32	4,412,906.35	

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计	<u>469,477,003.54</u>	<u>220,645.32</u>	<u>4,412,906.35</u>	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数		计提比例 (%)	账面价值
	账面余额	坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	
按单项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	<u>469,477,003.54</u>	<u>100.00</u>	<u>220,645.32</u>	<u>469,256,358.22</u>
其中：账龄分析法组合	34,714,077.18	7.39	220,645.32	0.64
特定项目组合	434,762,926.36	92.61		434,762,926.36
合计	<u>469,477,003.54</u>	<u>100.00</u>	<u>220,645.32</u>	<u>469,256,358.22</u>

(续上表)

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项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	<u>4,412,906.35</u>	<u>100.00</u>			<u>4,412,906.35</u>
其中：账龄分析法组合	4,412,906.35	100.00			4,412,906.35
特定项目组合					
合计	<u>4,412,906.35</u>	<u>100.00</u>			<u>4,412,906.35</u>

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账龄	期末数		坏账准备	期初数		坏账准备
	账面余额	比例 (%)		账面余额	比例 (%)	
	金额	比例 (%)	金额	金额	比例 (%)	金额
1 年以内 (含 1 年)	30,301,170.83	87.29		4,412,906.35	100.00	
1 至 2 年	4,412,906.35	12.71	220,645.32			
合计	<u>34,714,077.18</u>	<u>100.00</u>	<u>220,645.32</u>	<u>4,412,906.35</u>	<u>100.00</u>	

特定项目组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
特定项目组合	434,762,926.36					
合计	<u>434,762,926.36</u>					

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
杭州市上城区财政局	424,417,847.30	90.40	
浙江乾青企业管理有限公司	14,588,517.60	3.11	
杭州钱塘智慧城产业建设中心	10,345,079.06	2.20	
杭州联智中扬科技有限公司	6,256,813.42	1.33	
杭州米果资产管理有限公司	5,552,441.73	1.18	
合计	<u>461,160,699.11</u>	<u>98.22</u>	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	4,059,416,260.90	2,410,270,291.04
合计	<u>4,059,416,260.90</u>	<u>2,410,270,291.04</u>

(1) 其他应收款项

1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	1,856,713,560.70		773,228,829.80	
1 至 2 年	566,151,582.63	356,498.67	1,635,735,062.80	6,753.14
2 至 3 年	1,635,671,171.00	7,117.10	347,946.20	34,794.62
3 至 4 年	347,946.20	104,383.86		
4 至 5 年			1,000,000.00	
5 年以上	48,484,458.89	47,484,458.89	47,832,323.83	47,832,323.83
合计	<u>4,107,368,719.42</u>	<u>47,952,458.52</u>	<u>2,458,144,162.63</u>	<u>47,873,871.59</u>

2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	47,425,000.00	1.16	47,425,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,059,943,719.42	98.84	527,458.52		4,059,416,260.90
其中：账龄分析法组合	14,841,864.80	0.36	527,458.52	3.55	14,314,406.28
特定项目组合	4,045,101,854.62	98.48			4,045,101,854.62
合计	4,107,368,719.42	100.00	47,952,458.52		4,059,416,260.90
(续上表)					

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)			
单项计提坏账准备的其他应收款项	47,750,000.00	1.94	47,750,000.00	100.00			
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,410,394,162.63	98.06	123,871.59				2,410,270,291.04
其中：账龄分析法组合	8,934,553.31	0.36	123,871.59	1.39			8,810,681.72
特定项目组合	2,401,459,609.32	97.70					2,401,459,609.32
合计	2,458,144,162.63	100.00	47,873,871.59				2,410,270,291.04
单项计提坏账准备的其他应收款项							

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
祐康食品集团有限公司	47,425,000.00	47,425,000.00	100.00	已破产清算
合计	47,425,000.00	47,425,000.00		

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项：

①账龄组合

账龄	期末数		坏账准备	期初数		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	7,233,315.40	48.74		8,369,220.48	93.67	
1 至 2 年	7,129,973.31	48.04	356,498.67	135,062.80	1.51	6,753.14

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
2 至 3 年	71,171.00	0.48	7,117.10	347,946.20	3.89	34,794.62
3 至 4 年	347,946.20	2.34	104,383.86			
4 至 5 年						
5 年以上	59,458.89	0.40	59,458.89	82,323.83	0.93	82,323.83
合计	<u>14,841,864.80</u>	<u>100.00</u>	<u>527,458.52</u>	<u>8,934,553.31</u>	<u>100.00</u>	<u>123,871.59</u>

③ 特定项目组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
特定项目组合	4,045,101,854.62			2,401,459,609.32		
合计	<u>4,045,101,854.62</u>			<u>2,401,459,609.32</u>		

3) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额		123,871.59	47,750,000.00	<u>47,873,871.59</u>
期初余额在本期				
--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		403,586.93		<u>403,586.93</u>
本期转回			325,000.00	<u>325,000.00</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		<u>527,458.52</u>	<u>47,425,000.00</u>	<u>47,952,458.52</u>

4) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或 收回金额	转回或收回前累计 已计提坏账准备金额	收回方式
祐康食品集团有限公司	325,000.00	47,750,000.00	现金
合计	<u>325,000.00</u>	<u>47,750,000.00</u>	

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款合计的比 例 (%)	坏账准备
中国杭州四季青服装发展有限公司	往来款	1,640,557,639.47	1 年以内、2-3 年	39.94	
杭州九鑫投资有限公司	往来款	1,232,936,073.32	1 年以内、1-2 年	30.02	
杭州上城区城市建设发展集团有限公司	往来款	556,600,000.00	1 年以内	13.55	
杭州智鑫茂物资贸易有限公司	往来款	213,980,000.00	1 年以内、1-2 年	5.21	
杭州慧视明科技有限公司	往来款	198,864,580.00	1 年以内	4.84	
合计		<u>3,842,938,292.79</u>		<u>93.56</u>	

(三) 长期股权投资

(1) 投资类别

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	816,555,243.72	293,000,000.00		1,109,555,243.72
对合营企业投资				
对联营企业投资	15,245,438.05	1,980,913.46	500,000.00	16,726,351.51
小计	<u>831,800,681.77</u>	<u>294,980,913.46</u>	<u>500,000.00</u>	<u>1,126,281,595.23</u>
减：长期投资减值准备				
合计	<u>831,800,681.77</u>	<u>294,980,913.46</u>	<u>500,000.00</u>	<u>1,126,281,595.23</u>

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投 资 成 本	期 初 余 额	本期增减变动					宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	其 他	期 末 余 额	减值 准备 期末 余额
			追 加 投 资	减 少 投 资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动				
合计	178,670,188.93	831,800,681.77	293,000,000.00		1,980,913.46			500,000.00		1,126,281,595.23	
一、子公司	162,670,188.93	816,555,243.72	293,000,000.00							1,109,555,243.72	
其中：杭州九鑫投资 有限公司	50,000,000.00	703,885,054.79								703,885,054.79	
杭州江滨物业 管理有限公司	500,000.00	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								59,620,188.93	
杭州智合物业 管理有限公司	2,550,000.00	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								20,000,000.00	
杭州慧视明科 技术有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	293,000,000.00							323,000,000.00	
二、联营企业	16,000,000.00	15,245,438.05			1,980,913.46			500,000.00		16,726,351.51	

被投资单位	投资成本	期 初 余 额	本期增减变动					宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	其 他 计 提 减 值 准 备	期 末 余 额	减 值 准 备 期 末 余 额
			追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动				
其中：浙江高校科技 园发展有限公司	15,000,000.00	13,802,759.39			321,509.97					14,124,269.36	
杭州创意设计 中心有限公司	1,000,000.00	1,442,678.66			1,659,403.49			500,000.00		2,602,082.15	

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	<u>527,328,122.83</u>	<u>518,180,516.95</u>	<u>417,427,747.72</u>	<u>112,066,473.40</u>
其中：土地开发整理	424,417,847.30	404,428,182.45	298,026,792.32	15,665,900.07
不动产租赁	102,910,275.53	113,752,334.50	108,624,339.81	93,027,108.82
代建管理费收入			10,776,615.59	3,373,464.51
其他业务小计	<u>1,534,246.58</u>			
其中：咨询费	1,534,246.58			
合计	<u>528,862,369.41</u>	<u>518,180,516.95</u>	<u>417,427,747.72</u>	<u>112,066,473.40</u>

(五) 投资收益

(1) 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,980,913.46	854,633.18
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	<u>1,980,913.46</u>	<u>1,854,633.18</u>

(六) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	364,210,891.23	211,329,151.92
加：资产减值损失		
信用减值损失	299,232.25	-2,225,849.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,585,186.54	9,562,880.52
使用权资产折旧	94,545,194.20	71,330,209.00
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	2,666,426.32	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
(收益以“－”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-575,160,913.10	-24,215,102.00
财务费用(收益以“－”号填列)	80,626,854.50	33,204,676.17
投资损失(收益以“－”号填列)	-1,980,913.46	-1,854,633.18
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-29,710,123.97	556,462.39

补充资料	本期发生额	上期发生额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	143,790,228.28	213,502.91
存货的减少（增加以“-”号填列）	-720,753,678.97	-717,562,397.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,328,291,088.50	-589,533,304.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,089,874,756.38	540,469,888.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-870,297,948.30</u>	<u>-468,724,515.13</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
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	178,359,043.72	832,627,566.35
减：现金的期初余额	832,627,566.35	800,654,255.07
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-654,268,522.63</u>	<u>31,973,311.28</u>

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十四、财务报表的批准

本年度财务报表经公司管理层批准报出。

杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

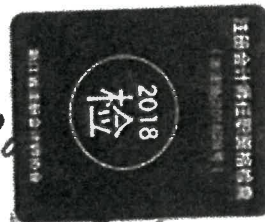
二〇二三年四月二十七日





姓名 肖小军
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1981-04-13
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所
Working unit
身份证号 33062426108104138414
Identity card No.

证书编号: 110101505092
Issued No of Certificate
批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2015 年 03 月 28 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



日
/d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

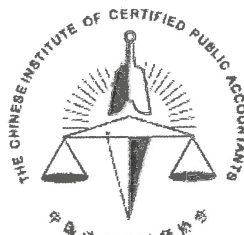
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



肖小军 110101505092
已通过 2022 年年检
浙江省注册会计师协会
2022 年 7 月

月
/m

日
/d



姓名 周俊
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-02-13
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所
Working unit
身份证号码 360421198702134014
Identity card No

59

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.



2018年3月30日

证书编号: 110101504922
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 03 月 27 日
Date of Issuance

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

天职上海
天职会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天职浙江
天职会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年7月

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年7月

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对 致
(XX)

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



周俊 110101504922
已通过 2022 年年检
浙江省注册会计师协会
2022 年 7 月



证书序号:0000175

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》。

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式：

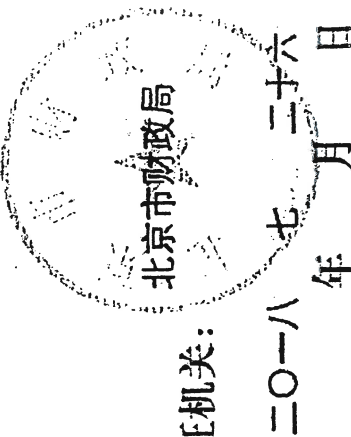
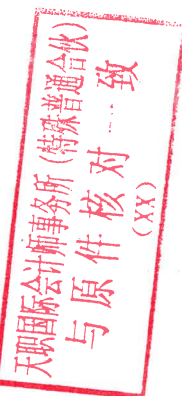
11010150

执业证书编号：

批准执业文号：京财会许可[2011]0105号

批准执业日期：2011年11月14日

发证机关：



中华人民共和国财政部制