

杭州萧山钱江世纪城开发建设

有限责任公司

审计报告

勤信审字【2023】第 0933 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京231XLZRKMT



目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 母公司资产负债表	6-7
3. 合并利润表	8
4. 母公司利润表	9
5. 合并现金流量表	10
6. 母公司现金流量表	11
7. 合并所有者权益变动表	12-13
8. 母公司所有者权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-76



中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2023】第 0933 号

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司（以下简称世纪城开发公司）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，公允反映了世纪城开发公司 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，我们独立于世纪城开发公司，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、其他信息

世纪城开发公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。



四、管理层和治理层对财务报表的责任

世纪城开发公司管理层（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，管理层负责评估世纪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世纪城开发公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世纪城开发公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能导致对世纪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世纪城开发公司不能持续经营。

（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）就世纪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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二三年四月二十六日

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：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	2,005,374,094.48	2,499,775,963.16
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、2	3,450,000.00	1,360,000.00
应收账款	五、3	2,372,929,084.73	662,832,883.41
应收款项融资			
预付款项	五、4	101,267,781.65	610,368,246.76
其他应收款	五、5	1,938,342,759.77	566,547,859.32
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、6	48,378,688,706.76	43,711,296,818.72
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	22,011,029.68	10,067,285.13
流动资产合计		54,822,063,457.07	48,062,249,056.50
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
可供出售金融资产		—	
长期应收款			
长期股权投资	五、8	1,120,319,798.47	1,541,111,869.59
其他权益工具投资	五、9	61,430,713.25	61,366,351.71
其他非流动金融资产	五、10	581,820,614.33	198,091,326.48
投资性房地产	五、11	2,388,435,200.00	2,387,473,700.00
固定资产	五、12	39,931,551.00	71,617,422.58
在建工程	五、13	88,278,759.15	2,457,547.17
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、14	895,069,888.59	1,151,219,816.64
无形资产	五、15	864,971,842.39	888,139,237.14
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、16	8,497,845.64	10,823,977.04
递延所得税资产	五、17	7,797,948.36	3,127,719.75
其他非流动资产	五、18	582,260,000.53	64,000,000.00
非流动资产合计		6,638,814,161.71	6,379,428,968.10
资产总计		61,460,877,618.78	54,441,678,024.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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）

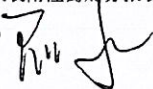
编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

金额单位：人民币元

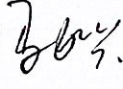
项 目	注 释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、19	300,398,750.00	400,565,277.78
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、20	1,790,659,694.85	274,023,976.90
预收款项	五、21	15,172,590.83	54,991,915.95
合同负债	五、22	356,245.99	3,363,897.12
应付职工薪酬	五、23	502,928.33	1,640,570.08
应交税费	五、24	181,413,662.72	178,176,051.12
其他应付款	五、25	4,262,826,621.78	1,363,871,541.78
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	五、26	4,428,654,485.85	2,195,613,084.44
其他流动负债	五、27	11,180.58	178,301.90
流动负债合计		10,979,996,160.93	4,472,424,617.07
非流动负债：			
长期借款	五、28	4,980,222,500.00	4,928,422,500.00
应付债券	五、29	8,662,557,684.26	8,254,270,456.38
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、30	679,579,889.77	969,886,222.22
长期应付款	五、31	3,329,679,300.00	3,519,679,300.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、17	390,362,791.51	384,174,004.16
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,042,402,165.54	18,056,432,482.76
负债合计		29,022,398,326.47	22,528,857,099.83
所有者权益：			
实收资本	五、32	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、33	26,563,980,354.68	26,535,096,296.47
减：库存股			
其他综合收益	五、34	1,069,074,765.49	1,069,026,494.34
专项储备			
盈余公积		261,042,594.90	261,042,594.90
未分配利润	五、35	4,037,673,602.28	3,541,641,316.68
归属于母公司所有者权益合计		32,431,771,317.35	31,906,806,702.39
少数股东权益		6,707,974.96	6,014,222.38
所有者权益合计		32,438,479,292.31	31,912,820,924.77
负债和所有者权益总计		61,460,877,618.78	54,441,678,024.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




母公司资产负债表

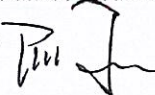
编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,886,799,978.80	2,415,582,284.46
交易性金融资产	330109		
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		1,923,847,779.98	
应收款项融资			
预付款项		100,000,000.00	100,025,000.00
其他应收款	十三、1	3,077,617,051.21	1,607,021,718.62
其中：应收利息			
应收股利			
存货		48,378,866,626.00	43,706,522,321.98
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		55,367,131,435.99	47,829,151,325.06
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
可供出售金融资产			
长期应收款			
长期股权投资	十三、2	2,777,324,878.68	3,158,116,949.80
其他权益工具投资		61,430,713.25	61,366,351.71
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		25,609,305.46	27,487,395.83
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		5,899,989.68	1,298,962.02
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,293,912.06	5,218,732.27
递延所得税资产		2,280,551.99	2,292,101.60
其他非流动资产		64,000,000.00	64,000,000.00
非流动资产合计		2,940,839,351.12	3,319,780,493.23
资产总计		58,307,970,787.11	51,148,931,818.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




母公司资产负债表（续）

编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

金额单位：人民币元

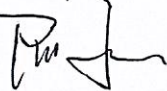
项 目	注 释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			200,290,277.78
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,715,004,998.91	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		136,500,557.52	137,764,385.69
其他应付款		4,579,446,407.02	1,941,084,053.33
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,055,088,065.69	1,959,302,799.05
其他流动负债			
流动负债合计		10,486,040,029.14	4,238,441,515.85
非流动负债：			
长期借款		4,755,222,500.00	4,528,422,500.00
应付债券		8,662,557,684.26	8,254,270,456.38
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,415,180.31	
长期应付款		3,329,679,300.00	3,519,679,300.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		16,090.39	
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,749,890,754.96	16,302,372,256.38
负债合计		27,235,930,784.10	20,540,813,772.23
所有者权益：			
实收资本		500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		26,563,980,354.68	26,535,096,296.47
减：库存股			
其他综合收益		999,622.86	951,351.71
专项储备			
盈余公积		261,042,594.90	261,042,594.90
未分配利润		3,746,017,430.57	3,311,027,802.98
所有者权益合计		31,072,040,003.01	30,608,118,046.06
负债和所有者权益总计		58,307,970,787.11	51,148,931,818.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：






合并利润表

编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021年度
一、营业总收入		3,043,129,469.79	4,037,171,902.10
其中：营业收入	五、36	3,043,129,469.79	4,037,171,902.10
二、营业总成本		3,329,758,171.33	4,376,686,720.32
其中：营业成本	五、36	3,008,860,056.36	4,045,161,073.40
税金及附加	五、37	12,959,454.29	17,737,906.58
销售费用	五、38	2,434,184.50	13,400.00
管理费用	五、39	80,919,936.84	101,018,060.72
研发费用			
财务费用	五、40	224,584,539.34	212,756,279.62
其中：利息费用		225,348,883.81	213,106,224.27
利息收入		822,018.68	474,966.46
加：其他收益	五、41	827,864,774.00	827,034,663.40
投资收益（损失以“-”号填列）	五、42	-20,471,407.88	29,020,462.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-20,471,407.88	29,020,462.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、43	24,690,787.85	112,057,588.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、44	-18,680,914.43	-9,917,594.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、45	-690.79	52,521,233.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		526,773,847.21	671,201,534.79
加：营业外收入	五、46	1,774,586.11	868,381.10
减：营业外支出	五、47	21,994,969.81	14,728,856.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		506,553,463.51	657,341,059.75
减：所得税费用	五、48	9,827,425.33	35,212,621.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		496,726,038.18	622,128,437.80
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		496,726,038.18	622,128,437.80
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）		496,032,285.60	621,059,769.24
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		693,752.58	1,068,668.56
六、其他综合收益的税后净额	五、49	48,271.15	558,579.37
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		48,271.15	558,579.37
1、不能重分类进损益的其他综合收益		48,271.15	558,579.37
（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		48,271.15	558,579.37
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		496,774,309.33	622,687,017.17
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		496,080,556.75	621,618,348.61
（二）归属于少数股东的综合收益总额		693,752.58	1,068,668.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021年度
一、营业收入		2,649,718,009.14	2,969,376,325.28
减：营业成本		2,516,587,029.95	2,827,977,452.65
税金及附加		1,925,388.17	1,000,998.93
销售费用			
管理费用		48,592,094.24	67,820,910.10
研发费用			
财务费用		167,911,598.40	158,547,137.55
其中：利息费用		167,895,249.27	158,526,311.32
利息收入			
加：其他收益		548,165,000.00	526,832,993.89
投资收益（损失以“-”号填列）		-20,471,407.88	29,020,462.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-20,471,407.88	29,020,462.56
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		46,198.44	-6,575,121.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		442,441,688.94	463,308,160.58
加：营业外收入		1,144,571.64	464,430.04
减：营业外支出		8,585,083.38	14,395,856.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		435,001,177.20	449,376,734.48
减：所得税费用		11,549.61	-1,643,780.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		434,989,627.59	451,020,514.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		434,989,627.59	451,020,514.96
（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		48,271.15	558,579.37
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		48,271.15	558,579.37
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		48,271.15	558,579.37
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		435,037,898.74	451,579,094.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021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		1,159,282,839.29	1,214,491,185.41
收到的税费返还		1,461,003.20	468.98
收到其他与经营活动有关的现金		8,112,691,848.45	6,659,009,320.29
经营活动现金流入小计		9,273,435,690.94	7,873,500,974.68
购买商品、接受劳务支付的现金		5,029,957,877.29	7,589,967,202.75
支付给职工以及为职工支付的现金		44,737,195.87	33,485,050.37
支付的各项税费		31,480,189.91	57,983,062.65
支付其他与经营活动有关的现金		8,288,854,147.25	6,074,105,836.62
经营活动现金流出小计		13,395,029,410.32	13,755,541,152.39
经营活动产生的现金流量净额		-4,121,593,719.38	-5,882,040,177.71
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		47,360,016.68	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		700.00	394,362,180.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,404,574.21	31,394,981.43
投资活动现金流入小计		49,765,290.89	425,757,161.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		102,693,670.98	539,409,610.41
投资支付的现金		360,000,000.00	42,000,000.00
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			165,999,550.00
投资活动现金流出小计		462,693,670.98	747,409,160.41
投资活动产生的现金流量净额		-412,928,380.09	-321,651,998.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		6,192,750,000.00	11,107,060,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,828,735,000.00	1,879,060,760.00
筹资活动现金流入小计		9,021,485,000.00	12,986,120,760.00
偿还债务支付的现金		3,901,420,303.95	4,371,847,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		792,201,315.68	644,819,266.87
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		287,796,637.03	1,166,000.00
筹资活动现金流出小计		4,981,418,256.66	5,017,832,766.87
筹资活动产生的现金流量净额		4,040,066,743.34	7,968,287,993.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		53,487.45	-40,598.22
五、现金及现金等价物净增加额		-494,401,868.68	1,764,555,218.22
加：期初现金及现金等价物余额		2,499,775,963.16	735,220,744.94
六、期末现金及现金等价物余额		2,005,374,094.48	2,499,775,963.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021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		713,072,012.73	400,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,254,784,788.13	7,856,207,697.16
经营活动现金流入小计		7,967,856,800.86	8,256,207,697.16
购买商品、接受劳务支付的现金		4,721,667,113.30	6,563,213,852.49
支付给职工以及为职工支付的现金		31,371,676.03	18,587,001.42
支付的各项税费		1,178,551.35	461,384.54
支付其他与经营活动有关的现金		8,082,526,269.18	7,168,646,645.32
经营活动现金流出小计		12,836,743,609.86	13,750,908,883.77
经营活动产生的现金流量净额		-4,868,886,809.00	-5,494,701,186.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		47,360,016.68	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,404,574.21	31,394,981.43
投资活动现金流入小计		49,764,590.89	31,394,981.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		387,145.00	128,900.00
投资支付的现金		40,000,000.00	
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			95,999,550.00
投资活动现金流出小计		40,387,145.00	96,128,450.00
投资活动产生的现金流量净额		9,377,445.89	-64,733,468.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,192,750,000.00	10,507,060,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,828,735,000.00	1,839,060,760.00
筹资活动现金流入小计		8,021,485,000.00	12,346,120,760.00
偿还债务支付的现金		2,893,920,303.95	4,371,847,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		796,837,638.60	642,328,581.93
支付其他与筹资活动有关的现金			1,166,000.00
筹资活动现金流出小计		3,690,757,942.55	5,015,342,081.93
筹资活动产生的现金流量净额		4,330,727,057.45	7,330,778,678.07
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		-528,782,305.66	1,771,344,022.89
加：期初现金及现金等价物余额		2,415,582,284.46	644,238,261.57
六、期末现金及现金等价物余额		1,886,799,978.80	2,415,582,284.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	2022年度									
	归属于母公司所有者权益									
	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
一、上年年末余额	500,000,000.00		26,535,096,296.47		1,089,026,494.34		261,042,594.90		3,541,641,316.68	31,906,806,702.39
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、本年年初余额	500,000,000.00		26,535,096,296.47		1,089,026,494.34		261,042,594.90		3,541,641,316.68	31,906,806,702.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额					48,271.15				496,032,285.60	524,964,614.96
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	500,000,000.00		26,563,990,354.68		1,089,074,765.49		261,042,594.90		4,037,673,602.28	32,431,771,317.35

后附财务报表附注为财务报表不可分割组成部分。

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：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2021年度									
	归属于母公司所有者权益									
	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	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	500,000,000.00	优先股 永续债 其他	20,150,882,635.05		1,068,467,914.97		261,042,594.90	2,860,903,162.21	23,772,828,392.16	4,945,553.82
加：会计政策变更								59,678,385.23	1,128,146,300.20	
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	500,000,000.00		20,150,882,635.05		1,068,467,914.97		261,042,594.90	2,920,581,547.44	24,900,974,692.36	4,945,553.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			6,384,213,661.42		558,579.37			621,059,769.24	7,005,832,010.03	1,068,668.56
（一）综合收益总额					558,579.37			621,059,769.24	621,618,348.61	1,068,668.56
（二）所有者投入和减少资本			6,384,213,661.42						6,384,213,661.42	
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			6,384,213,661.42						6,384,213,661.42	
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者的分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	500,000,000.00		26,535,096,296.47		1,069,026,494.34		261,042,594.90	3,541,641,316.68	31,906,806,702.39	6,014,222.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 金额单位：人民币元

项 目	2022年度						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000,000.00	优先股 永续债 其他	26,535,096,296.47		951,351.71		30,608,118,046.06
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年年初余额	500,000,000.00		26,535,096,296.47		951,351.71		30,608,118,046.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			28,884,058.21		48,271.15		463,921,956.95
（一）综合收益总额					48,271.15		435,037,898.74
（二）所有者投入和减少资本			28,884,058.21				28,884,058.21
1、所有者投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
（三）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对所有者分配的分配							
3、其他							
（四）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本（或股本）							
2、盈余公积转增资本（或股本）							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
四、本期期末余额	500,000,000.00		26,563,980,354.68		999,622.86		31,072,040,003.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人： 王 强

主管会计工作负责人： 王 强

会计机构负责人： 王 强

母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限公司

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

1、企业注册地和总部地址

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司成立于 2006 年 5 月 10 日, 营业执照号为 9133010978825956X6, 法定代表人: 陈国飞, 注册资本: 5 亿元, 注册地址: 萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室, 公司类型: 其他有限责任公司。

2、公司经营范围: 投资咨询(除证券、期货、证券投资基金外); 房地产开发; 市政建筑工程、园林绿化工程、建筑装饰工程施工; 物业服务。

3、财务报告的批准报出日

本财务报表经公司董事会于 2023 年 4 月 26 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司纳入合并范围的子公司共计 8 家, 详见本附注七、在其他主体中的权益。

本公司 2022 年度内合并范围的变化情况详见本附注六、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表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——基本准则》、具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及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》的披露规定编制。

2、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估, 未发现影响本公司持续经营能力的事项, 本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 对存货的计价方法、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见本附注三、11“存货”、26“收入”。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明, 请参阅附注三、32“重大会计判断和估计”。

1、遵循企业会计准则的声明

本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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司采用年度，即每年自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止会计年度。

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并程序

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，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本公司集团整体财务状况、经营成果和现金流量。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数所有者权益。

（3）增加子公司或业务的处理

在报告期内，对于同一控制下企业合并取得的子公司及吸收合并下的被合并方，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。

(4) 处置子公司

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,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与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动,在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注三、14、“长期股权投资”或本附注三、8、“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”(详见本附注三、14、“长期股权投资”)和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。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。

(5) 合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本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，应当按照本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。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数所有者权益。

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司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；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取得进一步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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值

加上合并日新支付对价的账面价值之和,与合并中取得的净资产账面价值的差额,调整资本公积(股本溢价/资本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日,在个别财务报表中,按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和,作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

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,但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司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。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动,在丧失控制权时转入当期损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中,应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的,在个别财务报表中,对丧失子公司控制权之前的各项交易,结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值,所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益;在合并财务报表中,应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的,应当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;在个别财务报表中,在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的

长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当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。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 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。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面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（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，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（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币报表折算

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时

的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率近似汇率折算。外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。年初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数所有者权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

(7) 权益工具

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

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

9、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产、租赁应收款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) 预期信用损失的计量

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。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收票据组合 1	银行承兑汇票
应收票据组合 2	商业承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

② 应收账款及合同资产/应收款项融资

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。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	

项目	确定组合的依据
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	除无收回风险的应收账款组合之外的应收款项, 适用于账龄分析法组合
组合 2: 无收回风险的应收账款	政府部门, 国企客户及关联方等无收回风险的应收账款, 根据对其信用风险评估结果和历史经验数据, 属于信用风险很低的组合
组合 3: 免租期确认收入形成的应收账款	租赁合同免租期内确认租赁收入形成的应收账款

③其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	除无收回风险的应收账款组合之外的应收款项, 适用于账龄分析法组合
组合 2: 无收回风险的其他应收款	本组合为应收关联方款项、日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金应收政府款项等, 根据对其信用风险评估结果和历史经验数据, 属于信用风险很低的组合。

对于划分为组合的其他应收款, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

④按账龄划分组合的坏账准备计提比例

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, 下同)	0%	0%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	30%	30%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

10、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款, 自取得起期限在一年内 (含一年) 的部分, 列示为应收款项融资; 自取得起期限在一年以上的, 列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注三、8、“金融工具”及附注三、9、“金融资产减值”。

11、存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司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, 主要包括: 存货包括储备土地、土地开发、基础建设工程等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别认定法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司产成品用于出售的材料等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。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。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。

存货跌价准备一般按单个存货项目提取，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

12、合同资产

本公司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。本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。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。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注三、9、金融资产减值。

13、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。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。

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

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

14、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，应全额确认。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2021 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③处置长期股权投资

在合并财务报表中，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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、5、“合并财务报表编制的方法”（4）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入

所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本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。

③本公司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为。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以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。

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。

16、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

(2) 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	3-30	3-5	32.33-3.17
运输设备	年限平均法	3-5	3-5	32.33-19
办公设备	年限平均法	3-5	3-5	32.33-19

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21、“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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。与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终

止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

17、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，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。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21、“长期资产减值”。

18、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

19、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、29、“租赁”。

20、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期

损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

其中，使用寿命有限的无形资产项目的使用寿命及摊销方法如下：

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
土地	40 年	直线法	法定使用权
软件使用费	5 年	直线法	软件使用费

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21、“长期资产减值”。

21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的

可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

23、合同负债

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

24、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各种形式的报酬或补偿。本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，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，并计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

25、租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、29、“租赁”。

26、收入

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

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

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

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

27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公

司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税的抵销

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

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

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

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

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。使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。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（详见本附注三、16“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，应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五部分内容：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率计算其在租赁期内各期间的利息费用，并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于实际发生时计入当期损益或计入相关资产成本。

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使用权资产的减值测试方法及减值准备计提方法

使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21、“长期资产减值”。

④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/（其他系统、合理的摊销方法）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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、8、金融工具”进行会计处理。

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。

（3）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

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

②租赁变更未作为一项单独租赁

本公司作为承租人：在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

本公司作为出租人：经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

30、其他重要的会计政策和会计估计

无。

31、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
	追溯调整法			
1	本公司原对投资性房地产后续计量采用成本法核算，为更加客观地反映投资性房地产的价值，自 2022 年 1 月 1 日起，改按公允价值模式计量。此项会计政策变更采用追溯调整法。	经本公司董事会批准	2021 年 1 月 1 日 投资性房地产 递延所得税负债 未分配利润 其他综合收益 2021 年度 营业成本 公允价值变动收益 所得税费用 净利润	增加 1,482,576,582.03 增加 21,126,125.00 增加 59,678,385.23 增加 1,068,075,142.63 减少 27,903,454.15 增加 84,504,500.00 增加 21,126,125.00 增加 91,281,829.15

(2) 会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

32、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 收入确认

如本附注三、26、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及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；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本公司主要依靠过去的经验和作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本公司作为承租人时，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。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产的分类及减值

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

（4）存货跌价准备

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

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）折旧和摊销

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

（8）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（9）未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

33、其他

无。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税种
增值税	应税收入按13%、9%、6%、5%、3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴	城市维护建设税
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴	教育费附加
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴	地方教育费附加
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴	企业所得税

2、税收优惠及批文

根据财政部税务总局公告 2021 年第 12 号《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》一、对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财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）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》一、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。

本公司子公司杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司、杭州钱江世纪城城市综合服务有限公司、杭州萧山钱江世纪城市政园林建设有限责任公司属于小微企业，享受上述优惠政策

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2022 年 1 月 1 日，年末指 2022 年 12 月 31 日，上年年末指 2021 年 12 月 31 日，本年指 2022 年度，上年指 2021 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	116.20	71.15
银行存款	2,005,361,367.41	2,499,769,002.98
其他货币资金	12,610.87	6,889.03
合计	2,005,374,094.48	2,499,775,963.16

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,450,000.00	1,360,000.00
商业承兑汇票	2,000,000.00	
小计	3,450,000.00	1,360,000.00

项目	年末余额	年初余额
减：坏账准备		
合计	3,450,000.00	1,360,000.00

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	2,128,337,037.82
1 至 2 年	212,356,906.42
2 至 3 年	53,816,321.36
小计	2,394,510,265.60
减：坏账准备	21,581,180.87
合计	2,372,929,084.73

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,394,510,265.60	100.00	21,581,180.87	0.90	2,372,929,084.73
其中：					
组合 1：	370,136,750.92	15.46	21,581,180.87	5.83	348,555,570.05
组合 2：	1,924,841,647.81	80.38			1,924,841,647.81
组合 3：	99,531,866.87	4.16			99,531,866.87
合计	2,394,510,265.60	100.00	21,581,180.87	—	2,372,929,084.73

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	666,175,355.99	100.00	3,342,472.58	0.50	662,832,883.41
其中：					

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 1:	595,271,567.89	89.36	3,342,472.58	0.56	591,929,095.31
组合 2:					
组合 3:	70,903,788.10	10.64			70,903,788.10
合计	666,175,355.99	100.00	3,342,472.58	—	662,832,883.41

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	3,342,472.58	18,238,708.29				21,581,180.87
合计	3,342,472.58	18,238,708.29				21,581,180.87

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	1,923,847,779.98	80.34	
杭州融创至臻商业管理有限公司	80,077,502.94	3.34	
中国建筑第八工程局有限公司	44,262,008.16	1.85	4,700,524.26
潮峰钢构集团有限公司	39,530,173.14	1.65	1,806,146.77
中国建筑一局(集团)有限公司	38,880,156.21	1.62	2,345,481.69
合计	2,126,597,620.43	88.80	8,852,152.72

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,249,334.90	1.23	510,247,138.74	83.60
1 至 2 年	18,446.75	0.02	100,025,000.00	16.39
2 至 3 年	100,000,000.00	98.75	2,058.02	
3 年以上			94,050.00	0.02

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	101,267,781.65	—	610,368,246.76	—

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

债务人名称	款项的性质	账面余额	账龄	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司	工程款	100,000,000.00	2-3 年	98.75	
杭州世华帝宝物业服务有限公司	物业费	322,732.44	1 年以内	0.32	
杭州金域物业有限公司	物业费	310,250.28	1 年以内	0.31	
杭州滨江物业管理有限公司萧山分公司	物业费	140,682.84	1 年以内	0.14	
杭州萧山宁东万丰加油站有限公司	油卡预充款	115,626.05	1 年以内	0.11	
合计	—	100,889,291.61	—	—	

5、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,938,342,759.77	566,547,859.32
合计	1,938,342,759.77	566,547,859.32

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	1,613,356,866.78
1 至 2 年	31,372,657.89
2 至 3 年	120,663,576.64
3 至 4 年	74,430,535.48
4 至 5 年	102,794,604.74
5 年以上	5,335,130.80
小计	1,947,953,372.33
减：坏账准备	9,610,612.56
合计	1,938,342,759.77

②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）	
2022 年 1 月 1 日余额	9,168,406.42			9,168,406.42
2022 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	442,206.14			442,206.14
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额	9,610,612.56			9,610,612.56

③坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	9,168,406.42	442,206.14				9,610,612.56
合计	9,168,406.42	442,206.14				9,610,612.56

④按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
杭州奥体博览中心萧山建设投资有限公司	往来款	970,520,503.00	1 年以内	49.82	
杭州萧山供水有限公司	往来款	401,049,079.13	1 年以内：400,613,507.00 1-2 年：117,602.40 4-5 年：317,969.73	20.59	266,136.02
杭州学军中学教育集团	往来款	182,871,122.24	一年以内：50,108,774.80	9.39	

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
文渊中学			1-2 年: 4,352,867.54 2-3 年: 57,101,548.20 3-4 年: 39,118,843.70 4-5 年: 32,189,088.00		
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	往来款	100,000,000.00	1 年以内	5.13	
杭州市萧山区崇文世纪城实验学校	设备款	93,693,735.40	1 年以内: 9,271,501.85 2-3 年: 7,465,645.89 3-4 年: 12,653,571.65 4-5 年: 64,303,016.01	4.81	
合计	—	1,748,134,439.77	—	89.66	266,136.02

6、 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
安置房项目	11,427,961,258.52		11,427,961,258.52
基础设施建设	23,779,982,009.74		23,779,982,009.74
土地整理	13,170,745,438.50		13,170,745,438.50
合计	48,378,688,706.76		48,378,688,706.76

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	4,952,415.98		4,952,415.98
安置房项目	11,182,975,289.33		11,182,975,289.33
基础设施建设	18,771,439,671.26		18,771,439,671.26
土地整理	13,751,929,442.15		13,751,929,442.15
合计	43,711,296,818.72		43,711,296,818.72

7、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	22,011,029.68	10,067,285.13
合计	22,011,029.68	10,067,285.13

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动
一、联营企业						
杭州亚运村建设有限公司	1,541,111,869.59		400,000,000.00	-20,792,071.12		
合计	1,541,111,869.59		400,000,000.00	-20,792,071.12		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额 (账面价值)	减值准备年末余 额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
杭州亚运村建设有限公司				1,120,319,798.47	
合计				1,120,319,798.47	

9、其他权益工具投资

项目	年末余额	年初余额
杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司	61,430,713.25	61,366,351.71
合计	61,430,713.25	61,366,351.71

10、其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金 融资产	581,820,614.33	198,091,326.48
合计	581,820,614.33	198,091,326.48

11、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、年初余额	2,387,473,700.00	2,387,473,700.00
二、本年变动		
加：外购		

项目	房屋、建筑物	合计
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	961,500.00	961,500.00
三、年末余额	2,388,435,200.00	2,388,435,200.00

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注五、52、所有权或使用权受限制的资产。

12、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	39,931,551.00	71,617,422.58
固定资产清理		
合计	39,931,551.00	71,617,422.58

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	96,086,722.77	34,009,370.27	7,864,263.80	1,102,701.58	12,946,159.93	152,009,218.35
2、本年增加金额		19,292.04	19,256.63	98,243.36	353,388.31	490,180.34
(1) 购置		19,292.04	19,256.63	98,243.36	353,388.31	490,180.34
3、本年减少金额	51,819,025.75	14,853,913.61	5,752.21	453,955.18	5,138,992.91	72,271,639.66
(1) 处置或报废	51,819,025.75	14,853,913.61	5,752.21	453,955.18	5,138,992.91	72,271,639.66
4、年末余额	44,267,697.02	19,174,748.70	7,877,768.22	746,989.76	8,160,555.33	80,227,759.03
二、累计折旧						
1、年初余额	49,484,654.43	15,850,953.56	5,898,995.60	704,635.22	8,452,556.96	80,391,795.77
2、本年增加金额	6,014,371.62	1,237,549.72	669,046.98	218,944.22	822,126.65	8,962,039.19
(1) 计提	6,014,371.62	1,237,549.72	669,046.98	218,944.22	822,126.65	8,962,039.19
3、本年减少金额	34,600,652.04	10,911,282.35	3,123.42	376,839.30	3,165,729.82	49,057,626.93
(1) 处置或报废	34,600,652.04	10,911,282.35	3,123.42	376,839.30	3,165,729.82	49,057,626.93
4、年末余额	20,898,374.01	6,177,220.93	6,564,919.16	546,740.14	6,108,953.79	40,296,208.03
三、减值准备						
1、年初余额						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	合计
2、本年增加金额						
(1) 计提						
3、本年减少金额						
(1) 处置或报废						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	23,369,323.01	12,997,527.77	1,312,849.06	200,249.62	2,051,601.54	39,931,551.00
2、年初账面价值	46,602,068.34	18,158,416.71	1,965,268.20	398,066.36	4,493,602.97	71,617,422.58

13、在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	88,278,759.15	2,457,547.17
工程物资		
合计	88,278,759.15	2,457,547.17

① 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
水云间项目	87,521,106.66		87,521,106.66	2,457,547.17		2,457,547.17
SKP 综合体酒店项目	537,924.51		537,924.51			
搅拌站拆迁工程	219,727.98		219,727.98			
合计	88,278,759.15		88,278,759.15	2,457,547.17		2,457,547.17

② 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	年初余额	本年增加 金额	本年转入固 定资产金额	本年其他减少 金额	年末余额
水云间项目	2,457,547.17	85,063,559.49			87,521,106.66
合计	2,457,547.17	85,063,559.49			87,521,106.66

14、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	1,410,554,657.43	1,410,554,657.43
2、本年增加金额	6,851,600.92	6,851,600.92
3、本年减少金额		
4、年末余额	1,417,406,258.35	1,417,406,258.35

项目	房屋及建筑物	合 计
二、累计折旧		
1、年初余额	259,334,840.79	259,334,840.79
2、本年增加金额	263,001,528.97	263,001,528.97
(1) 计提	263,001,528.97	263,001,528.97
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	522,336,369.76	522,336,369.76
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	895,069,888.59	895,069,888.59
四、账面价值		
1、年末账面价值	895,069,888.59	895,069,888.59
2、年初账面价值	1,151,219,816.64	1,151,219,816.64

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	926,009,305.00	52,538.36	926,061,843.36
2、本年增加金额			
(1) 购置			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	926,009,305.00	52,538.36	926,061,843.36
二、累计摊销			
1、年初余额	37,903,988.41	18,617.81	37,922,606.22
2、本年增加金额	23,150,232.63	17,162.12	23,167,394.75
(1) 计提	23,150,232.63	17,162.12	23,167,394.75
3、本年减少金额			

项目	土地使用权	软件	合计
(1) 处置			
4、年末余额	61,054,221.04	35,779.93	61,090,000.97
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	864,955,083.96	16,758.43	864,971,842.39
四、账面价值			
1、年末账面价值	864,955,083.96	16,758.43	864,971,842.39
2、年初账面价值	888,105,316.59	33,920.55	888,139,237.14

16、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
人才俱乐部	5,605,244.77		1,401,311.19		4,203,933.58
展馆装修设计工程费用	751,993.27		530,818.68		221,174.59
盈丰街道办公用房改造装修	4,466,739.00		1,140,444.00		3,326,295.00
软件费		382,300.88	31,858.41		350,442.47
杭州雅康建设工程有限公司		432,000.00	36,000.00		396,000.00
合计	10,823,977.04	814,300.88	3,140,432.28		8,497,845.64

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	31,191,793.43	7,797,948.36	12,510,879.00	3,127,719.75
合计	31,191,793.43	7,797,948.36	12,510,879.00	3,127,719.75

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	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	85,466,000.00	21,366,500.00		

投资性房地产初始确认	1,424,100,190.16	356,025,047.54	1,424,100,190.16	356,025,047.54
其他权益工具投资公允价值变动	51,884,975.88	12,971,243.97	112,595,826.48	28,148,956.62
合计	1,561,451,166.04	390,362,791.51	1,536,696,016.64	384,174,004.16

18、其他非流动资产

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
小学开办费	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00
其他长期资产	60,000,000.00		60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00
SKP 预付购房款	518,260,000.53		518,260,000.53			
合计	582,260,000.53		582,260,000.53	64,000,000.00		64,000,000.00

19、短期借款**(1) 短期借款分类**

项目	年末余额	年初余额
保证借款		400,000,000.00
信用借款	300,000,000.00	
应付利息	398,750.00	565,277.78
合计	300,398,750.00	400,565,277.78

20、应付账款**(1) 应付账款列示**

项目	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,789,370,368.78	272,823,735.45
1-2 年 (含 2 年)	110,066.95	1,126,431.45
2-3 年 (含 3 年)	1,105,449.12	
3 年以上	73,810.00	73,810.00
合计	1,790,659,694.85	274,023,976.90

21、预收款项**(1) 预收款项列示**

项目	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	15,172,512.83	54,991,915.95
1-2 年	78.00	
合计	15,172,590.83	54,991,915.95

22、合同负债**(1) 合同负债情况**

项目	年末余额	年初余额
货款	350,000.00	807,929.30
物业费	17,426.57	2,734,269.72
减：计入其他流动负债（附注六、27）	11,180.58	178,301.90
合计	356,245.99	3,363,897.12

23、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	1,640,570.08	31,041,499.86	32,179,141.61	502,928.33
二、离职后福利-设定提存计划		1,437,564.75	1,437,564.75	
合计	1,640,570.08	32,479,064.61	33,616,706.36	502,928.33

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,617,861.58	27,537,456.73	28,652,389.98	502,928.33
2、职工福利费		668,416.11	668,416.11	
3、社会保险费		735,459.64	735,459.64	
其中：医疗保险费		714,919.58	714,919.58	
工伤保险费		20,540.06	20,540.06	
4、住房公积金		2,074,582.00	2,074,582.00	
5、工会经费和职工教育经费	22,708.50	25,585.38	48,293.88	
合计	1,640,570.08	31,041,499.86	32,179,141.61	502,928.33

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		1,373,526.58	1,373,526.58	
2、失业保险费		64,038.17	64,038.17	
合计		1,437,564.75	1,437,564.75	

24、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	69,358,362.76	71,328,862.25
企业所得税	87,797,628.84	82,856,128.03
城市维护建设税	5,352,920.04	5,534,745.26

项目	年末余额	年初余额
教育费附加	2,294,108.59	2,372,033.69
地方教育费附加	1,529,405.74	1,581,355.81
房产税	6,847,858.69	7,392,870.00
印花税	561,762.05	415,643.96
土地使用税	1,272,964.09	297,997.42
水利建设基金	1,076,564.08	1,076,564.08
其他税费	5,322,087.84	5,319,850.62
合计	181,413,662.72	178,176,051.12

25、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	4,262,826,621.78	1,363,871,541.78
合计	4,262,826,621.78	1,363,871,541.78

(1) 其他应付款**①按款项性质列示**

项目	年末余额	年初余额
保证金/押金	162,765,929.78	275,538,761.19
往来款项	3,689,659,757.84	675,289,150.00
土地复垦费	1,402,350.00	1,402,350.00
安置房余款	401,568,732.12	403,732,262.36
工程款	4,660,000.00	5,195,639.80
社保	94,928.76	35,852.73
其他	2,674,923.28	2,677,525.70
合计	4,262,826,621.78	1,363,871,541.78

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
杭州亚运村建设有限公司	390,517,688.89	未结算
杭州市萧山区盈丰街道盈二村村民委员会	171,885,424.34	农户安置房价款尚未结算
浙江省杭州市萧山区盈丰街道新中村村民委员会	91,752,003.40	农户安置房价款尚未结算
浙江国泰建设集团有限公司	40,170,000.00	保证金未到期
浙江省杭州市萧山区盈丰街道合丰村村民委员会	34,133,383.36	农户安置房价款尚未结算

杭州市萧山区盈丰街道丰二村村民委员会	32,004,289.20	农户安置房价款尚未结算
合计	760,462,789.19	—

26、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注五、28）	888,185,000.00	1,226,315,000.00
1 年内到期的应付债券（附注五、29）	2,580,000,000.00	360,000,000.00
1 年内到期的租赁负债（附注五、30）	307,921,288.06	238,176,859.69
1 年内到期的长期应付款（附注五、31）	300,000,000.00	69,190,000.00
1 年内到期的应付利息	352,548,197.79	301,931,224.75
合计	4,428,654,485.85	2,195,613,084.44

（一）一年内到期的长期借款的明细

项目	借款类型	期末余额
江苏银行股份有限公司杭州萧山支行	保证借款	186,685,000.00
上海银行股份有限公司杭州萧山支行	保证借款	40,000,000.00
宁波通商银行股份有限公司杭州分行	保证借款	20,000,000.00
中国银行股份有限公司杭州萧山开发区支行	保证借款	200,000,000.00
杭州银行股份有限公司萧山支行	保证借款	80,000,000.00
交通银行股份有限公司杭州萧山支行	保证借款	98,000,000.00
兴业银行股份有限公司杭州钱江世纪城支行	信用借款	195,000,000.00
宁波银行股份有限公司杭州萧山支行	信用借款	1,000,000.00
中国民生银行股份有限公司杭州萧山支行	保证、抵押借款	67,500,000.00
合计	—	888,185,000.00

（二）一年内到期的应付债券明细

项目	期末余额
16 钱世纪城债	360,000,000.00
18 萧山钱江 MTN001	530,000,000.00
18 萧山钱江 MTN002	890,000,000.00
18 萧山钱江 MTN003	800,000,000.00
合计	2,580,000,000.00

（三）一年内到期的长期应付款明细

债权单位	期末余额
地方政府债券	300,000,000.00
合计	300,000,000.00

(四) 一年内到期的租赁负债明细

债权单位	期末余额
房屋租金	307,921,288.06
合计	307,921,288.06

27、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	11,180.58	178,301.90
合计	11,180.58	178,301.90

28、长期借款

项目	年末余额	年初余额
保证借款	5,282,407,500.00	4,458,237,500.00
保证、抵押借款	292,500,000.00	1,696,500,000.00
信用借款	293,500,000.00	
减：一年内到期的长期借款（附注五、26）	888,185,000.00	1,226,315,000.00
合计	4,980,222,500.00	4,928,422,500.00

①保证借款

贷款银行	期末余额	担保人
江苏银行股份有限公司杭州萧山支行	319,997,500.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
上海银行股份有限公司杭州萧山支行	327,410,000.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
宁波通商银行股份有限公司杭州分行	190,000,000.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
中信银行股份有限公司杭州萧山支行	350,000,000.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
中国银行股份有限公司杭州萧山开发区支行	710,000,000.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
中国农业银行股份有限公司萧山分行	780,000,000.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
杭州银行股份有限公司萧山支行	1,050,000,000.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
交通银行股份有限公司杭州萧山支行	740,000,000.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
中国建设银行股份有限公司杭州萧山支行	265,000,000.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
招商银行股份有限公司杭州萧东支行	190,000,000.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
广发银行股份有限公司杭州萧山支行	360,000,000.00	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
小计	5,282,407,500.00	—
减：一年内到期的长期借款	624,685,000.00	—
合计	4,657,722,500.00	—

②保证、抵押借款

贷款银行	期末余额	抵押资产
中国民生银行股份有限公司杭州萧山支行	292,500,000.00	担保人：杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司 抵押资产：杭州市萧山区宁围街道归谷大厦 1、2 幢
减：一年内到期的长期借款	67,500,000.00	—
合计	225,000,000.00	—

③信用借款

贷款银行	期末余额
兴业银行股份有限公司杭州钱江世纪城支行	195,000,000.00
宁波银行股份有限公司杭州萧山支行	98,500,000.00
小计	293,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	196,000,000.00
合计	97,500,000.00

29、应付债券

(1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
16 钱世纪城债	360,000,000.00	720,000,000.00
18 萧山钱江 MTN001	530,000,000.00	530,000,000.00
18 萧山钱江 MTN002	890,000,000.00	890,000,000.00
18 萧山钱江 MTN003	800,000,000.00	800,000,000.00
20 钱城 01	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
21 钱世纪城债 01	1,489,872,848.99	1,488,119,074.73
21 钱江世纪 PPN001	1,197,125,779.89	1,196,304,851.56
21 钱世纪城债 02	1,092,258,799.07	1,090,982,871.35
21 钱江世纪 PPN002	399,294,407.60	398,863,658.74
22 钱城债 01	1,492,180,801.02	
22 钱城债 02	1,491,825,047.69	
小计	11,242,557,684.26	8,614,270,456.38
减：一年内到期部分（附注五、26）	2,580,000,000.00	360,000,000.00
合计	8,662,557,684.26	8,254,270,456.38

(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	年初余额
16 钱世纪城债	1,800,000,000.00	2016-03-21	7 年	1,800,000,000.00	720,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
18 萧山钱江 MTN001	1,000,000,000.00	2018-03-09	3+2 年	1,000,000,000.00	530,000,000.00
18 萧山钱江 MTN002	1,000,000,000.00	2018-03-23	3+2 年	1,000,000,000.00	890,000,000.00
18 萧山钱江 MTN003	1,000,000,000.00	2018-04-03	3+2 年	1,000,000,000.00	800,000,000.00
20 钱城 01	1,500,000,000.00	2020-07-28	3+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
21 钱世纪城债 01	1,500,000,000.00	2021-01-18	5+2 年	1,500,000,000.00	1,488,119,074.73
21 钱江世纪 PPN001	1,200,000,000.00	2021-03-22	3+2 年	1,200,000,000.00	1,196,304,851.56
21 钱世纪城债 02	1,100,000,000.00	2021-04-16	5+2 年	1,100,000,000.00	1,090,982,871.35
21 钱江世纪 PPN002	400,000,000.00	2021-07-27	3 年	400,000,000.00	398,863,658.74
22 钱城债 01	1,500,000,000.00	2022-04-08	5+2 年	1,500,000,000.00	
22 钱城债 02	1,500,000,000.00	2022-08-04	5+2 年	1,500,000,000.00	
小计	13,500,000,000.00	—	—	13,500,000,000.00	8,614,270,456.38
减：一年内到期部 分年末余额（附注 五、26）					360,000,000.00
合计	13,500,000,000.00	—	—	13,500,000,000.00	8,254,270,456.38

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16 钱世纪城债				360,000,000.00	360,000,000.00
18 萧山钱江 MTN001					530,000,000.00
18 萧山钱江 MTN002					890,000,000.00
18 萧山钱江 MTN003					800,000,000.00
20 钱城 01					1,500,000,000.00
21 钱世纪城债 01			1,753,774.26		1,489,872,848.99

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
21 钱江世纪 PPN001			820,928.33		1,197,125,779.89
21 钱世纪城债 02			1,275,927.72		1,092,258,799.07
21 钱江世纪 PPN002			430,748.86		399,294,407.60
22 钱城债 01	1,500,000,000.00		-7,819,198.98		1,492,180,801.02
22 钱城债 02	1,500,000,000.00		-8,174,952.31		1,491,825,047.69
小计	3,000,000,000.00		-11,712,772.12	360,000,000.00	11,242,557,684.26
减：一年内到期部分年末余额（附注五、26）					2,580,000,000.00
合计	3,000,000,000.00		-11,712,772.12	360,000,000.00	8,662,557,684.26

30、租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	1,078,174,668.67	1,348,046,839.90
减：未确认融资费用	90,673,490.84	139,983,757.99
减：一年内到期的租赁负债（附注五、26）	307,921,288.06	238,176,859.69
合计	679,579,889.77	969,886,222.22

31、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	3,229,200,000.00	3,419,200,000.00
专项应付款	100,479,300.00	100,479,300.00
合计	3,329,679,300.00	3,519,679,300.00

（1）按款项性质列示长期应付款

项目	年末余额	年初余额
地方政府债券	3,529,200,000.00	3,488,390,000.00
减：一年内到期部分（附注五、26）	300,000,000.00	69,190,000.00
合计	3,229,200,000.00	3,419,200,000.00

（2）专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
新中高层安置小区	15,000,000.00			15,000,000.00	专项补助资金

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
新中北安置小区	54,791,300.00			54,791,300.00	专项补助资金
沿江景观带	30,688,000.00			30,688,000.00	专项补助资金
合计	100,479,300.00			100,479,300.00	

32、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	350,000,000.00	70.00			350,000,000.00	70.00
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	100,000,000.00	20.00			100,000,000.00	20.00
杭州萧山区宁围街道资产经营公司	50,000,000.00	10.00			50,000,000.00	10.00
合计	500,000,000.00	100.00			500,000,000.00	100.00

33、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本（资本）溢价				
其他资本公积	26,535,096,296.47	28,884,058.21		26,563,980,354.68
合计	26,535,096,296.47	28,884,058.21		26,563,980,354.68

注：

其他资本公积：根据杭州萧山钱江世纪城管理委员会文件，划入经营性资产 28,884,058.21 元。

34、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	951,351.71	64,361.54			16,090.39	48,271.15		999,622.86
其他权益工具投资公允价值变动	951,351.71	64,361.54			16,090.39	48,271.15		999,622.86
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,068,075,142.63							1,068,075,142.63

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
其中：自用房地产转投资性房地产并采用公允价值计量	1,068,075,142.63						1,068,075,142.63
其他综合收益合计	1,069,026,494.34	64,361.54			16,090.39	48,271.15	1,069,074,765.49

35、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	261,042,594.90			261,042,594.90
合计	261,042,594.90			261,042,594.90

36、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	3,541,641,316.68	2,920,581,547.44
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	3,541,641,316.68	2,920,581,547.44
加：本年归属于母公司股东的净利润	496,032,285.60	621,059,769.24
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	4,037,673,602.28	3,541,641,316.68

37、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	3,017,695,805.88	2,983,939,838.38	4,036,653,279.44	4,044,808,701.64
安置小区工程	1,099,971,194.43	1,047,591,613.74	1,325,866,845.34	1,262,730,328.90
基础设施建设	814,058,504.80	775,293,814.09	855,849,692.87	815,094,945.59

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地整理	702,779,781.49	669,314,077.62	787,659,787.07	750,152,178.16
租赁	164,704,141.69	265,796,336.09	148,335,575.06	359,329,292.98
销售混凝土	145,651,402.60	144,979,833.52	852,121,474.77	797,795,496.95
其他	90,530,780.87	80,964,163.32	66,819,904.33	59,706,459.06
其他业务小计	25,433,663.91	24,920,217.98	518,622.66	352,371.76
合计	3,043,129,469.79	3,008,860,056.36	4,037,171,902.10	4,045,161,073.40

38、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	781,407.90	2,223,769.07
教育费附加	334,664.96	953,043.90
地方教育费附加	223,483.53	635,362.61
房产税	8,354,824.18	12,897,370.39
土地使用税	1,276,167.00	357,446.58
印花税	1,988,873.17	670,914.03
车船使用税	33.55	
合计	12,959,454.29	17,737,906.58

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

39、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告宣传费	2,427,184.50	
会费	5,000.00	5,500.00
其他	2,000.00	7,900.00
合计	2,434,184.50	13,400.00

40、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬支出	25,668,391.99	23,886,600.80
折旧费	4,986,478.90	5,525,167.40
长期待摊费用	3,140,432.28	2,772,849.42
无形资产摊销	23,167,394.75	22,939,890.22
物业费	3,546,980.66	807,448.90
中介服务费	3,670,381.86	3,669,766.74

项目	本年发生额	上年发生额
差旅费	10,400.00	23,681.21
办公费	699,530.15	780,471.83
车辆费用	26,503.32	205,664.92
交通通讯费	9,875.12	10,835.06
网络费用	1,008.00	20,000.00
水电费	5,042,764.70	1,067,771.08
财产保险费	16,566.04	11,462.82
劳务费	8,929,294.34	36,885,694.21
房屋租赁费	399,518.43	600,465.88
维修费	75,238.76	308,196.65
其他	1,529,177.54	1,502,093.58
合计	80,919,936.84	101,018,060.72

41、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	225,348,883.81	213,106,224.27
其中：租赁负债利息费用	49,593,390.24	54,126,733.75
减：利息收入	822,018.68	474,966.46
汇兑损益	-44,964.05	40,598.22
银行手续费	102,638.26	84,423.59
合计	224,584,539.34	212,756,279.62

注：上表中，汇兑收益以“-”号填列。

42、其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
政府补助资金	827,680,000.00	826,660,000.00
增值税加计抵减	177,066.47	201,200.53
个税手续费返还	7,707.53	173,462.87
合计	827,864,774.00	827,034,663.40

43、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-20,471,407.88	29,020,462.56
合计	-20,471,407.88	29,020,462.56

44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	23,729,287.85	27,553,088.16
按公允价值计量的投资性房地产	961,500.00	84,504,500.00
合计	24,690,787.85	112,057,588.16

45、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-18,680,914.43	-9,917,594.50
合计	-18,680,914.43	-9,917,594.50

注：1、上表中，损失以“-”号填列。

46、资产处置收益

资产处置收益的来源	本年发生额	上年发生额
无形资产处置利得		52,521,233.39
固定资产处置利得	-690.79	
合计	-690.79	52,521,233.39

47、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
违约赔偿收入	1,656,828.64	584,716.30
补贴收入	26,800.13	
其他	90,957.34	283,664.80
合计	1,774,586.11	868,381.10

48、营业外支出

项目	发生额	上年发生额
捐赠支出	150,000.00	300,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	8,436,215.95	14,427,356.13
其他	4,616.90	1,500.01
固定资产处置损失	13,404,136.96	
合计	21,994,969.81	14,728,856.14

49、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	8,324,956.98	9,677,623.54
递延所得税费用	1,502,468.35	25,534,998.41
合计	9,827,425.33	35,212,621.95

50、其他综合收益

详见附注五、34。

51、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	496,726,038.18	622,128,437.80
加：资产减值准备		
信用减值损失	18,680,914.43	9,917,594.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,962,039.19	17,805,325.24
使用权资产折旧	263,001,528.97	259,334,840.79
无形资产摊销	23,167,394.75	22,939,890.22
长期待摊费用摊销	3,140,432.28	2,772,849.42
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）	690.79	-52,521,233.39
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	13,404,136.96	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-24,690,787.85	-112,057,588.16
财务费用（收益以“-”号填列）	225,348,883.81	217,611,100.22
投资损失（收益以“-”号填列）	20,471,407.88	-29,020,462.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,670,228.61	-2,479,398.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	12,955,153.58	28,014,397.04
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,957,590,298.64	-6,326,473,963.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,572,790,636.66	1,560,687,322.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,894,195,486.28	-2,100,699,290.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,579,687,844.66	-5,882,040,177.71
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：		
现金的年末余额	2,005,374,094.48	2,499,775,963.16
减：现金的年初余额	2,499,775,963.16	735,220,744.94
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		

补充资料	本年金额	上年金额
现金及现金等价物净增加额	-494,401,868.68	1,764,555,218.22

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	2,005,374,094.48	2,499,775,963.16
其中：库存现金	116.20	71.15
可随时用于支付的银行存款	2,005,361,367.41	2,499,769,002.98
可随时用于支付的其他货币资金	12,610.87	6,889.03
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,005,374,094.48	2,499,775,963.16
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

52、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
投资性房地产	2,388,435,200.00	杭州市萧山区宁围街道归谷太厦 1、2 幢为本公司借款提供担保
合计	2,388,435,200.00	

53、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	86,716.20	6.9646	603,943.65
其中：美元	86,716.20	6.9646	603,943.65

六、合并范围的变更

1、合并范围的增加

被合并方名称	持股比例 (%)	表决权比例	取得方式	成立日期	核准日期
杭州萧山钱江世纪城市政园林建设有限责任公司	100.00	100.00	设立	2022-08-01	2022-08-01
杭州钱江世纪城城市综合服务有限公司	100.00	100.00	设立	2021-12-10	2022-07-25

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	

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	
杭州萧山钱江世纪城实业投资有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	实业投资	100.00		设立
杭州宁成置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	100.00		设立
萧山钱江世纪城城市运营有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业	100.00		设立
杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	非金属矿物制品业	100.00		设立
杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业	100.00		设立
杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产业	51.00		设立
杭州钱江世纪城城市综合服务有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	市场管理服务	100.00		设立
杭州萧山钱江世纪城市政园林建设有限责任公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	公共设施管理业	100.00		设立

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州亚运村建设有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	资本市场服务	40.00		权益法

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	浙江省杭州市	商业服务/建筑业/房地产业	500,000.00	70.00	70.00

注：本公司的最终控制方是杭州市萧山钱江世纪城管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、2、在合营安排或联营企业中的权益。

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①①出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
-----	--------	-------	-------

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	1,923,847,779.98			
预付款项：				
杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
其他应收款：				
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	56,140,516.23		4,553,213.47	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	1,715,004,998.91	
其他应付款：		
杭州亚运村建设有限公司	390,517,688.89	
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	3,298,044,818.93	

九、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

①为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位名称	担保事项	金额	截至日	担保是否已经履行完毕
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	保证担保	160,000.00	2034 年 2 月 28 日	否
浙江湘湖旅业投资有限公司	保证担保	50,000.00	2027 年 1 月 11 日	否
杭州萧山地铁投资开发有限公司	保证担保	13,400.00	2024 年 1 月 26 日	否
杭州萧山地铁投资开发有限公司	保证担保	50,000.00	2036 年 2 月 18 日	否
杭州国际博览中心有限公司	保证担保	50,000.00	2023 年 3 月 25 日	否

被担保单位名称	担保事项	金额	截至日	担保是否已经履行完毕
杭州国际博览中心有限公司	保证担保	20,000.00	2024 年 8 月 10 日	否
杭州国际博览中心有限公司	保证担保	10,000.00	2023 年 1 月 28 日	否
杭州国际博览中心有限公司	保证担保	20,000.00	2023 年 6 月 5 日	否
杭州国际博览中心有限公司	保证担保	10,000.00	2023 年 6 月 12 日	否
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	保证担保	6,750.00	2024 年 11 月 24 日	否
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	保证担保	25,500.00	2025 年 12 月 15 日	否
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	保证担保	31,949.79	2033 年 10 月 10 日	否
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	保证担保	25,100.00	2025 年 12 月 31 日	否
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	保证担保	27,866.40	2034 年 10 月 10 日	否
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	保证担保	60,000.00	2029 年 4 月 26 日	否
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	保证担保	17,000.00	2041 年 4 月 29 日	否

十、资产负债表日后事项

无。

十一、其他重要事项

无。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	1,923,847,779.98
减：坏账准备	
合计	1,923,847,779.98

(2) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	1,923,847,779.98	100.00	
合计	1,923,847,779.98	100.00	

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		

项目	年末余额	年初余额
应收股利		
其他应收款	3,077,617,051.21	1,607,021,718.62
合计	3,077,617,051.21	1,607,021,718.62

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	2,564,742,633.58
1 至 2 年	68,351,344.00
2 至 3 年	275,597,079.22
3 至 4 年	74,430,535.45
4 至 5 年	102,794,604.74
5 年以上	823,062.20
小计	3,086,739,259.19
减：坏账准备	9,122,207.98
合计	3,077,617,051.21

②坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用 损失（已发生信用减 值）	合计
2022 年 1 月 1 日余额	9,168,406.42			9,168,406.42
2022 年 1 月 1 日余额在本 年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-46,198.44			-46,198.44
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额	9,122,207.98			9,122,207.98

③本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	9,168,406.42	-46,198.44				9,122,207.98
合计	9,168,406.42	-46,198.44				9,122,207.98

④按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
杭州奥体博览中心萧山建设投资有限公司	往来款	970,000,000.00	1 年以内	31.42	
杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司	往来款	492,000,000.00	1 年以内: 360,000,000.00 1-2 年: 42,000,000.00 2-3 年: 90,000,000.00	15.94	
杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司	往来款	425,002,516.05	1 年以内: 360,000,000.00 2-3 年: 65,002,516.05	13.77	
杭州萧山供水有限公司	往来款	400,000,000.00	1 年以内	12.96	
杭州宁成置业有限公司	往来款	342,435,075.56	1 年以内	11.09	
合计	—	2,629,437,591.61	—	85.18	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	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	1,657,005,080.21		1,657,005,080.21	1,617,005,080.21		1,617,005,080.21
杭州萧山钱江世纪城实业投资有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
杭州宁成置业有限公司	249,101,080.21		249,101,080.21	249,101,080.21		249,101,080.21
萧山钱江世纪城城市运营有限公司	1,299,804,000.00		1,299,804,000.00	1,299,804,000.00		1,299,804,000.00
杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司	5,100,000.00		5,100,000.00	5,100,000.00		5,100,000.00
杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司	43,000,000.00		43,000,000.00	43,000,000.00		43,000,000.00
杭州钱江世纪城城市综合服务有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
杭州萧山钱江世纪城城市园林建设有限责任公司	20,000,000.00		20,000,000.00			

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	1,120,319,798.47		1,120,319,798.47	1,541,111,869.59		1,541,111,869.59
杭州亚运村建设有限公司	1,120,319,798.47		1,120,319,798.47	1,541,111,869.59		1,541,111,869.59
合计	2,777,324,878.68		2,777,324,878.68	3,158,116,949.80		3,158,116,949.80

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额（账面价值）	本年增减变动				年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
		本期增加	本期减少	计提减值准备	其他		
杭州萧山钱江世纪城实业投资有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
杭州宁成置业有限公司	249,101,080.21					249,101,080.21	
萧山钱江世纪城市运营有限公司	1,299,804,000.00					1,299,804,000.00	
杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司	43,000,000.00					43,000,000.00	
杭州钱江世纪城市综合服务有限公司		20,000,000.00				20,000,000.00	
杭州萧山钱江世纪城市政园林建设有限责任公司		20,000,000.00				20,000,000.00	
合计	1,617,005,080.21	40,000,000.00				1,657,005,080.21	

(3) 对联营企业投资

被投资单位	年初余额（账面价值）	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
杭州亚运村建设有限公司	1,512,091,407.03		400,000,000.00	-20,792,071.12		
合计	1,512,091,407.03		400,000,000.00	-20,792,071.12		

(续)

被投资单位	本期增减变动			年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		

被投资单位	本期增减变动			年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
杭州亚运村建设有限公司				1,120,319,798.47	
合计				1,120,319,798.47	

4、营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,625,022,849.46	2,492,199,505.45	2,969,376,325.28	2,827,977,452.65
安置小区工程	1,099,971,194.43	1,047,591,613.74	1,325,866,845.34	1,262,730,328.90
基础设施建设	814,058,504.80	775,293,814.09	855,849,692.87	815,094,945.59
土地整理	702,779,781.49	669,314,077.62	787,659,787.07	750,152,178.16
租赁	8,213,368.74			
其他业务	24,695,159.68	24,387,524.50		
合计	2,649,718,009.14	2,516,587,029.95	2,969,376,325.28	2,827,977,452.65

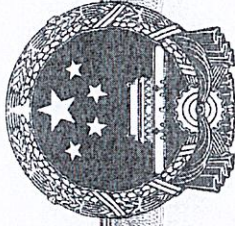
5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-20,792,071.12	29,020,462.56
合计	-20,792,071.12	29,020,462.56

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

2023 年 4 月 26 日





统一社会信用代码

91110102089698790Q

营业执照

(副本)
(6-1)



扫描市场主体身份码了解更多信息、登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 胡柏和

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；基本建设年度审计；代理记账、税务咨询、税务管理、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。)

出资额 1920万元

成立日期 2013年12月13日

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街112号十层1001



登记机关

2023年02月14日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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



名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡柏和

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区西直门外大街112号十层1001

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000162

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0083号

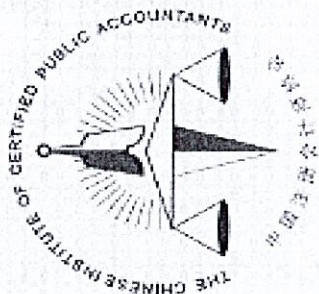
批准执业日期: 2013年12月11日

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



姓名 陈明生
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1963-04-29
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 110102196304292411
Identity card No.



姓名：陈明生

证书编号：100000991436

陈明生年检二维码

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

100000991436

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

一九九四年 四月 一日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师

姓名 吴震
 Full name 男
 Sex 男
 出生日期 1976-12-22
 Date of birth
 工作单位 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
 Working unit
 身份证号码 110104197612222519
 Identity card No.



证书编号:
 No. of Certificate 110001620210

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2015 年 02 月 13 日

姓名: 吴震
 证书编号: 110001620210

吴震年检二维码

年 月 日
 /y /m /d