

# 合并资产负债表

2020年6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项目	NO	期末数	年初数	项目	NO	期末数	年初数
货币资金	1	20,244,322,521.79	18,968,156,766.54	短期借款	38	8,694,762,701.79	7,061,870,230.37
交易性金融资产	2		307,000,000.00	交易性金融负债	39		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3	266,321,700.13	253,211,182.48	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	40		
衍生金融资产	4			衍生金融负债	41		
应收票据	5	179,167,656.99	281,166,260.42	应付票据	42	1,493,052,645.74	1,133,953,164.96
应收账款	6	3,065,119,768.18	2,741,425,593.48	应付账款	43	4,944,349,200.29	6,127,626,220.81
预付账款	7	1,233,458,909.38	1,522,411,207.08	预收款项	44	8,077,921,791.55	7,840,321,746.28
应收利息	8			应付职工薪酬	45	300,317,727.27	484,300,774.11
应收股利	9			应交税费	46	1,686,139,410.97	1,827,903,910.99
其他应收款	10	14,125,392,805.77	9,528,450,728.02	应付利息	47		
存货	11	18,567,582,720.95	17,053,287,860.17	应付股利	48		
持有待售的资产	12			其他应付款	49	9,869,209,716.41	8,730,089,902.22
一年内到期的非流动资产	13	1,134,205,513.60	1,159,721,315.02	划分为持有待售资产	50		
其他流动资产	14	3,628,528,281.19	3,459,382,808.62	一年内到期的非流动负债	51	1,011,437,740.18	2,247,328,334.75
<b>流动资产合计</b>	<b>15</b>	<b>62,444,099,887.98</b>	<b>55,068,203,721.83</b>	其他流动负债	52	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
可供出售金融资产	16	2,931,147,000.90	2,494,883,418.04	<b>流动负债合计</b>	<b>53</b>	<b>38,577,190,934.20</b>	<b>37,953,394,284.49</b>
持有至到期投资	17			长期借款	54	29,666,442,568.95	22,733,013,931.17
长期应收款	18	2,471,545,491.81	1,594,147,283.44	应付债券	55	10,188,175,600.00	7,353,543,400.00
长期股权投资	19	5,813,281,279.08	4,330,923,602.20	长期应付款	56	12,703,855,590.02	12,159,390,522.95
投资性房地产	20	4,797,989,947.38	4,893,251,506.92	专项应付款	57		
固定资产原价	21	49,605,252,521.43	49,281,576,152.67	预计负债	58	5,075,291.10	5,075,291.10
减：累计折旧	22	16,574,010,155.18	16,176,153,971.93	递延收益	59	6,032,795,231.24	5,921,169,635.76
固定资产净值	23	33,031,242,366.25	33,105,422,180.74	递延所得税负债	60	159,060,001.15	160,412,786.87
减：固定资产减值准备	24	30,831,828.75	30,831,828.75	其他非流动负债	61	4,764,653.43	4,764,653.43
<b>固定资产净额</b>	<b>25</b>	<b>33,000,410,537.50</b>	<b>33,074,590,351.99</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>62</b>	<b>58,760,168,935.89</b>	<b>48,337,370,221.28</b>
在建工程	26	19,648,794,911.76	16,304,208,292.48	<b>负债合计</b>	<b>63</b>	<b>97,337,359,870.09</b>	<b>86,290,764,505.77</b>
工程物资	27			实收资本（或股本）	64	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
固定资产清理	28	21,144,788.62	23,918,874.56	国家资本	65	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
生产性生物资产	29			实收资本（或股本）净额	66	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
油气资产	30			资本公积	67	27,802,870,782.89	27,848,360,248.56
无形资产	31	2,744,759,301.48	3,001,294,575.91	其他综合收益	68	88,345,848.64	90,961,308.30
开发支出	32			专项储备	69	18,003,506.49	17,451,079.87
商誉	33	4,035,532.81	4,035,532.81	盈余公积	70	410,204,086.28	407,418,097.95
长期待摊费用	34	620,487,729.55	649,871,540.00	未分配利润	71	10,392,456,323.26	9,917,218,731.63
递延所得税资产	35	827,082,569.27	758,736,076.70	归属于母公司所有者权益合计	72	45,283,520,547.56	44,853,049,466.31
其他非流动资产	36	15,883,404,242.48	16,743,711,434.52	少数股东权益（合并报表用）	73	8,587,302,802.97	7,797,962,239.32
<b>非流动资产合计</b>	<b>37</b>	<b>88,764,083,332.64</b>	<b>83,873,572,489.57</b>	<b>所有者权益合计</b>	<b>74</b>	<b>53,870,823,350.53</b>	<b>52,651,011,705.63</b>
<b>资产总计</b>	<b>38</b>	<b>151,208,183,220.62</b>	<b>138,941,776,211.40</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>75</b>	<b>151,208,183,220.62</b>	<b>138,941,776,211.40</b>

法定代表人：冯国明

主管会计工作负责人：余敏红

会计机构负责人：吕利芽



# 合并利润表

2020年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本年累计数	上年同期数
一、营业收入	1	12,568,278,299.64	14,830,854,710.43
其中：主营业务收入	2	12,196,216,518.41	14,407,688,846.27
其他业务收入	3	372,061,781.23	423,165,864.16
减：营业成本	4	12,650,462,289.23	14,254,349,619.69
其中：主营业务成本	5	12,440,084,440.71	14,063,498,453.42
其他业务成本	6	210,377,848.52	190,851,166.27
税金及附加	7	191,210,284.14	122,373,996.17
销售费用	8	182,289,574.41	161,817,513.71
管理费用	9	954,546,230.54	922,602,341.01
研发费用	10	14,990,049.38	10,519,115.98
财务费用	11	535,552,909.91	322,739,793.06
资产减值损失	12	7,464,491.07	-2,374,061.94
加：公允价值变动收益	13	-2,459,336.49	22,482,464.43
资产处置收益	14	18,614,996.91	16,484,080.29
投资收益	15	629,727,374.82	236,306,390.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16	82,472,712.99	44,583,289.39
其他收益	17	2,275,866,410.60	1,881,406,600.89
二、营业利润	18	953,511,916.80	1,195,505,928.36
加：营业外收入	19	222,660,704.33	164,959,919.58
减：营业外支出	20	21,635,711.12	18,391,804.30
其中：非流动资产处置损失	21	5,793,685.29	1,564,719.97
三、利润总额	22	1,154,536,910.01	1,342,074,043.64
减：所得税费用	23	205,643,345.96	205,097,582.49
四、净利润	24	948,893,564.05	1,136,976,461.15
(一) 按经营持续性分类	25		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	26	948,893,564.05	1,136,976,461.15
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	27		
(二) 按所有权属分类	28		
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	29	666,059,338.90	929,809,676.59
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	30	282,834,225.15	207,166,784.56
五、其他综合收益的税后净额	31	-2,615,459.66	0.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32	-2,615,459.66	
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	33		
1. 重新计量设定受益计划变动额	34		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	35		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	36	-2,615,459.66	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	37		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	38	-2,615,459.66	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	39		
4. 现金流量套期损益的有效部分	40		
5. 外币财务报表折算差额	41		
6. 其他	42		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	43		
六、综合收益总额	44	946,278,104.39	1,136,976,461.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	45	663,443,879.24	929,809,676.59
归属于少数股东的综合收益总额	46	282,834,225.15	207,166,784.56
七、每股收益：	47		
(一) 基本每股收益	48		
(二) 稀释每股收益	49		

法定代表人：冯国明

主管会计工作负责人：余敏红

会计机构负责人：吕利芽



## 合并现金流量表

2020年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本年累计数	上年累计数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	15,185,232,121.23	20,678,859,920.36
收到的税费返还	3	168,965,159.93	8,957,473.72
收到其他与经营活动有关的现金	4	11,311,951,295.85	11,926,796,314.55
经营活动现金流入小计	5	<b>26,666,148,577.01</b>	<b>32,614,613,708.63</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6	11,954,528,215.03	10,804,651,593.51
支付给职工以及为职工支付的现金	7	2,618,144,100.80	2,288,837,049.62
支付的各项税费	8	993,619,312.72	1,053,072,001.34
支付其他与经营活动有关的现金	9	10,415,945,037.38	12,142,203,338.05
经营活动现金流出小计	10	<b>25,982,236,665.93</b>	<b>26,288,763,982.52</b>
经营活动产生的现金流量净额	11	<b>683,911,911.08</b>	<b>6,325,849,726.11</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	12		
收回投资所收到的现金	13	5,359,711,597.23	7,702,156,979.57
取得投资收益所收到的现金	14	639,588,287.56	552,140,686.67
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	15	79,597,812.69	111,356,887.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	217,774,000.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	17	687,643,565.89	1,751,278,482.26
投资活动现金流入小计	18	<b>6,984,315,263.37</b>	<b>10,116,933,035.77</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	4,722,148,474.82	4,776,948,155.97
投资支付的现金	20	9,346,707,292.52	8,581,915,392.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	22	3,053,400,609.55	2,014,077,515.55
投资活动现金流出小计	23	<b>17,122,256,376.89</b>	<b>15,372,941,063.61</b>
投资活动产生的现金流量净额	24	<b>-10,137,941,113.52</b>	<b>-5,256,008,027.84</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	25		
吸收投资收到的现金	26	1,222,880,167.60	802,258,558.00
取得借款收到的现金	27	17,873,327,197.46	12,080,801,286.58
收到其他与筹资活动有关的现金	28	4,655,149,595.13	4,715,345,693.54
筹资活动现金流入小计	29	<b>23,751,356,960.19</b>	<b>17,598,405,538.12</b>
偿还债务支付的现金	30	7,837,286,682.73	10,911,147,235.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	1,067,220,603.37	1,034,721,355.80
支付其他与筹资活动有关的现金	32	3,386,848,996.39	5,422,513,995.07
筹资活动现金流出小计	33	<b>12,291,356,282.49</b>	<b>17,368,382,586.24</b>
筹资活动产生的现金流量净额	34	<b>11,460,000,677.70</b>	<b>230,022,951.88</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	35		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	36	<b>2,005,971,475.26</b>	<b>1,299,864,650.15</b>
加：期初现金及现金等价物余额	37	18,733,145,472.71	17,594,783,300.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	38	<b>20,739,116,947.97</b>	<b>18,894,647,950.76</b>

法定代表人：冯国明

主管会计工作负责人：余敏红

会计机构负责人：吕利芽



合并所有者权益表

2020年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

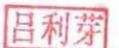
金额单位：元

项目	行次	本年年数												
		实收资本(或股本)	其他权益工具			减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	归属于母公司所有者权益合计	少数股东权益	所有者权益合计	
			股本	永续债	其他									
一、上年年末余额	1	6,571,640,000.00	0.00	0.00	0.00	27,848,360,248.56	0.00	90,961,308.30	17,451,079.87	407,418,097.95	9,917,218,731.63	44,853,049,466.31	7,797,962,239.32	52,651,011,705.63
加：会计政策变更	2	0.00				0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	3	0.00				0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	4	0.00				0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年初余额	5	6,571,640,000.00	0.00	0.00	0.00	27,848,360,248.56	0.00	90,961,308.30	17,451,079.87	407,418,097.95	9,917,218,731.63	44,853,049,466.31	7,797,962,239.32	52,651,011,705.63
三、本年增减变动金额(减少以-号填列)	6	0.00	0.00	0.00	0.00	-45,489,465.67	0.00	-2,615,459.66	568,345.05	2,785,988.33	475,221,673.20	430,471,081.25	789,340,563.65	1,219,811,644.90
(一)综合收益总额	7							-2,615,459.66			666,059,338.90	663,443,879.24	282,834,225.15	946,278,104.39
(二)所有者投入和减少资本	8	0.00	0.00	0.00	0.00	-45,489,465.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-45,489,465.67	628,801,358.89	583,311,893.22
1.所有者投入的普通股	9	0.00				0.00						0.00	724,674,991.90	724,674,991.90
2.其他权益工具持有者投入资本	10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						0.00	0.00	0.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	0.00				0.00						0.00	-95,871,753.86	-95,871,753.86
4.其他	12	0.00				-45,489,465.67				0.00	0.00	-45,489,465.67	-1,879.15	-45,491,344.82
(三)利润分配	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,785,988.33	-190,837,665.70	-188,051,677.37	-122,295,020.39	-310,346,697.76
1.提取盈余公积	14									2,785,988.33	-2,785,988.33	0.00	0.00	0.00
2.对所有者(或股东)的分配	15										-160,690,896.21	-160,690,896.21	-122,295,020.39	-282,985,916.60
3.其他	16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-27,360,781.16	-27,360,781.16		-27,360,781.16
(四)所有者权益内部结转	17	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本(或股本)	18	0.00				0.00						0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本(或股本)	19	0.00				0.00				0.00		0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	20									0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.其他	22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五)专项储备	23								568,345.05		0.00	568,345.05	0.00	568,345.05
1.本期提取	24								32,396,015.09		0.00	32,396,015.09	0.00	32,396,015.09
2.本期使用	25								-31,827,670.04		0.00	-31,827,670.04	0.00	-31,827,670.04
四、本年年末余额	26	6,571,640,000.00	0.00	0.00	0.00	27,802,870,782.89	0.00	88,345,848.64	18,019,424.92	410,204,086.28	10,392,440,404.83	45,283,520,547.56	8,587,302,802.97	53,870,823,350.53

法定代表人：冯国明

主管会计工作的负责人：余敏红

会计机构负责人：吕利芽



合并所有者权益表(续)

2020年1-6月

编制单位: 杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位: 元

	行次	上年金额												
		实收资本(或股本)	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	归属于母公司所有者权益合计	少数股东权益	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1	6,571,640,000.00	0.00	0.00	0.00	27,048,365,612.34	0.00	10,402,836.98	28,534,381.89	349,057,359.71	8,555,112,935.33	42,563,113,126.25	5,893,837,976.37	48,456,951,102.62
加: 会计政策变更		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年初余额	5	6,571,640,000.00	0.00	0.00	0.00	27,048,365,612.34	0.00	10,402,836.98	28,534,381.89	349,057,359.71	8,555,112,935.33	42,563,113,126.25	5,893,837,976.37	48,456,951,102.62
三、本年增减变动金额(减少以-号填列)	6	0.00	0.00	0.00	0.00	44,658,696.54	0.00	0.00	5,958,288.22	0.00	865,746,247.35	916,363,232.11	151,818,401.59	1,068,181,633.70
(一) 综合收益总额	7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	929,809,676.59	929,809,676.59	207,166,784.56	1,136,976,461.15
(二) 所有者投入和减少资本	8	0.00	0.00	0.00	0.00	44,658,696.54	0.00	0.00	0.00	0.00	7,378,524.29	52,037,220.83	-38,427,463.17	13,609,757.66
1. 所有者投入的普通股	9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-38,712,205.39	-38,712,205.39
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	12	0.00	0.00	0.00	0.00	44,658,696.54	0.00	0.00	0.00	0.00	7,378,524.29	52,037,220.83	284,742.22	52,321,963.05
(三) 利润分配	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-71,441,953.53	-71,441,953.53	-16,920,919.80	-88,362,873.33
1. 提取盈余公积	14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 对所有者(或股东)的分配	15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-79,428,249.07	-79,428,249.07	-16,920,919.80	-96,349,168.87
3. 其他	16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,986,295.54	7,986,295.54	0.00	7,986,295.54
(四) 所有者权益内部结转	17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他	22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,958,288.22	0.00	0.00	5,958,288.22	0.00	5,958,288.22
1. 本期提取	24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,001,301.40	0.00	0.00	20,001,301.40	0.00	20,001,301.40
2. 本期使用	25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-14,043,013.18	0.00	0.00	-14,043,013.18	0.00	-14,043,013.18
四、本年末余额	26	6,571,640,000.00	0.00	0.00	0.00	27,093,024,308.88	0.00	10,402,836.98	34,492,670.11	349,057,359.71	9,420,859,182.68	43,479,476,358.36	6,045,656,377.96	49,525,132,736.32

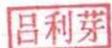
法定代表人: 冯国明



主管会计工作的负责人: 余敏红



会计机构负责人: 吕利芽



# 资产负债表

2020年6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项目	NO	期末数	年初数	项目	NO	期末数	年初数
货币资金	1	10,458,664,884.56	10,132,510,879.21	短期借款	38	499,793,298.00	
以公允价值计量且其变动计	2			以公允价值计量且其变动计	39		
衍生金融资产	3			衍生金融负债	40		
应收票据	4			应付票据	41		
应收账款	5			应付账款	42	523,270.98	523,270.98
预付账款	6	1,448,913.74	115,700.00	预收款项	43	19,087,132.41	24,074,590.54
应收利息	7			应付职工薪酬	44	130,585.71	169,578.44
应收股利	8			应交税费	45	905,359.82	1,754,687.17
其他应收款	9	9,935,431,036.21	9,027,217,518.52	应付利息	46		
存货	10			应付股利	47		
持有待售的资产	11			其他应付款	48	3,870,124,642.93	3,238,475,044.60
一年内到期的非流动资产	12			划分为持有待售资产	49		
其他流动资产	13	786,605,252.84	953,665,675.21	一年内到期的非流动负债	50	227,000,000.00	181,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>14</b>	<b>20,882,150,087.35</b>	<b>20,113,509,772.94</b>	其他流动负债	51	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
可供出售金融资产	15	213,192,989.68	215,023,162.18	<b>流动负债合计</b>	<b>52</b>	<b>7,117,564,289.85</b>	<b>5,945,997,171.73</b>
持有至到期投资	16			长期借款	53	3,598,000,000.00	2,759,000,000.00
长期应收款	17	5,300,749,534.69	2,048,000,000.00	应付债券	54	6,000,000,000.00	3,870,000,000.00
长期股权投资	18	13,830,620,932.60	13,525,732,922.07	长期应付款	55	7,386,364,500.57	7,412,609,545.57
投资性房地产	19	166,043,960.83	169,677,092.56	专项应付款	56		
固定资产原价	20	6,492,839,382.66	6,492,723,612.75	预计负债	57		
减：累计折旧	21	2,157,270,569.56	2,047,632,417.91	递延收益	58	405,698,670.90	409,064,517.30
固定资产净值	22	4,335,568,813.10	4,445,091,194.84	递延所得税负债	59	2,536,535.73	2,994,078.86
减：固定资产减值准备	23	713,413.02	713,413.02	其他非流动负债	60		
<b>固定资产净额</b>	<b>24</b>	<b>4,334,855,400.08</b>	<b>4,444,377,781.82</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>61</b>	<b>17,392,599,707.20</b>	<b>14,453,668,141.73</b>
在建工程	25	7,183,481.71	7,074,123.41	<b>负债合计</b>	<b>62</b>	<b>24,510,163,997.05</b>	<b>20,399,665,313.46</b>
工程物资	26			实收资本（或股本）	63	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
固定资产清理	27			国家资本	64	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
生产性生物资产	28			实收资本（或股本）净额	65	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
油气资产	29			资本公积	66	20,758,189,939.60	20,757,658,199.60
无形资产	30	1,258,976.95	1,379,646.73	其他综合收益	67	13,770,481.26	15,143,110.63
开发支出	31			专项储备	68		
商誉	32			盈余公积	69	407,418,097.95	407,418,097.95
长期待摊费用	33			未分配利润	70	3,164,115,232.91	3,061,960,424.95
递延所得税资产	34			归属于母公司所有者权益合计	71	30,915,133,751.72	30,813,819,833.13
其他非流动资产	35	10,689,242,384.88	10,688,710,644.88	少数股东权益（合并报表用）	72		
<b>非流动资产合计</b>	<b>36</b>	<b>34,543,147,661.42</b>	<b>31,099,975,373.65</b>	<b>所有者权益合计</b>	<b>73</b>	<b>30,915,133,751.72</b>	<b>30,813,819,833.13</b>
<b>资产总计</b>	<b>37</b>	<b>55,425,297,748.77</b>	<b>51,213,485,146.59</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>74</b>	<b>55,425,297,748.77</b>	<b>51,213,485,146.59</b>

法定代表人：冯国明

主管会计工作负责人：余敏红

会计机构负责人：吕利芽



# 利 润 表

2020年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本年累计数	上年同期数
一、营业收入	1	214,945,638.31	3,449,892,720.13
其中：主营业务收入	2	123,500,870.00	3,328,824,602.30
其他业务收入	3	91,444,768.31	121,068,117.83
减：营业成本	4	46,844,673.37	3,007,653,398.34
其中：主营业务成本	5	40,753,293.28	3,000,666,748.87
其他业务成本	6	6,091,380.09	6,986,649.47
税金及附加	7	1,531,753.50	6,966,701.60
销售费用	8		
管理费用	9	136,634,502.96	137,176,668.71
研发费用	10		
财务费用	11	68,788,931.64	131,542,960.72
资产减值损失	12		
加：公允价值变动收益	13		
资产处置收益	14		
投资收益	15	303,363,234.03	254,774,748.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16		
其他收益	17	3,406,693.30	3,365,846.40
二、营业利润	18	267,915,704.17	424,693,585.41
加：营业外收入	19	30,000.00	3,042,111.50
减：营业外支出	20	5,100,000.00	3,100,000.00
其中：非流动资产处置损失	21		
三、利润总额	22	262,845,704.17	424,635,696.91
减：所得税费用	23		
四、净利润	24	262,845,704.17	424,635,696.91
（一）按经营持续性分类	25		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26	262,845,704.17	424,635,696.91
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	27		
（二）按所有权属分类	28		
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	29	262,845,704.17	424,635,696.91
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	30		
五、其他综合收益的税后净额	31	-1,372,629.37	0.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32	-1,372,629.37	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	33		
1. 重新计量设定受益计划变动额	34		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	35		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	36		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	37		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	38	-1,372,629.37	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	39		
4. 现金流量套期损益的有效部分	40		
5. 外币财务报表折算差额	41		
6. 其他	42		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	43		
六、综合收益总额	44	261,473,074.80	424,635,696.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	45	261,473,074.80	424,635,696.91
归属于少数股东的综合收益总额	46		
七、每股收益：	47		
（一）基本每股收益	48		
（二）稀释每股收益	49		

法定代表人：冯国明

主管会计工作负责人：余敏红

会计机构负责人：吕利芽

明冯  
印国

红余  
印敏

吕利芽

# 现金流量表

2020年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本年累计数	上年累计数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	124,286,678.31	3,768,332,603.19
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	142,915,597.90	2,209,506,874.46
<b>经营活动现金流入小计</b>	5	<b>267,202,276.21</b>	<b>5,977,839,477.65</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6	1,314,161.39	9,495,072.27
支付给职工以及为职工支付的现金	7	17,585,256.48	15,544,278.33
支付的各项税费	8	4,055,627.32	50,074,479.86
支付其他与经营活动有关的现金	9	181,305,153.23	1,987,174,361.48
<b>经营活动现金流出小计</b>	10	<b>204,260,198.42</b>	<b>2,062,288,191.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	11	<b>62,942,077.79</b>	<b>3,915,551,285.71</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	12		
收回投资所收到的现金	13	4,965,990,840.00	5,148,604,610.00
取得投资收益所收到的现金	14	359,006,059.67	325,783,091.91
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	15	-	37,111.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	
收到其他与投资活动有关的现金	17	371,335,669.00	1,170,745,334.61
<b>投资活动现金流入小计</b>	18	<b>5,696,332,568.67</b>	<b>6,645,170,148.02</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	225,128.21	3,692,894.40
投资支付的现金	20	8,120,008,256.13	5,464,001,890.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	22	1,399,946,496.04	1,227,459,692.43
<b>投资活动现金流出小计</b>	23	<b>9,520,179,880.38</b>	<b>6,695,154,476.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	24	<b>-3,823,847,311.71</b>	<b>-49,984,328.81</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27	5,777,918,298.00	2,696,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	2,760,490,262.03	3,886,270,399.01
<b>筹资活动现金流入小计</b>	29	<b>8,538,408,560.03</b>	<b>6,582,520,399.01</b>
偿还债务支付的现金	30	2,285,500,000.00	4,205,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	301,835,474.03	112,558,512.25
支付其他与筹资活动有关的现金	32	2,164,013,846.73	3,722,528,090.10
<b>筹资活动现金流出小计</b>	33	<b>4,751,349,320.76</b>	<b>8,040,886,602.35</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	34	<b>3,787,059,239.27</b>	<b>-1,458,366,203.34</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	35		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	36	<b>26,154,005.35</b>	<b>2,407,200,753.56</b>
加：期初现金及现金等价物余额	37	10,131,833,610.17	5,123,087,325.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	38	<b>10,157,987,615.52</b>	<b>7,530,288,079.02</b>

法定代表人：冯国明  


主管会计工作负责人：余敏红



会计机构负责人：吕利芽



所有者权益表

2020年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项目	行次	实收资本 (或股本)	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	归属于母公司所有 者权益合计	少数股 东权益	所有者权益合计
			优先 股	永续 债	其他									
一、上年年末余额	1	6,571,640,000.00				20,757,658,199.60		15,143,110.63		407,418,097.95	3,061,960,424.95	30,813,819,833.13		30,813,819,833.13
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年年初余额	5	6,571,640,000.00				20,757,658,199.60		15,143,110.63		407,418,097.95	3,061,960,424.95	30,813,819,833.13		30,813,819,833.13
三、本年增减变动金额（减少以-号填列）	6	0.00	0.00	0.00	0.00	531,740.00	0.00	-1,372,629.37	0.00	0.00	102,154,807.96	101,313,918.59	0.00	101,313,918.59
（一）综合收益总额	7							-1,372,629.37			262,845,704.17	261,473,074.80		
（二）所有者投入和减少资本	8	0.00	0.00	0.00	0.00	531,740.00	0.00	0.00	0.00	0.00	531,740.00	0.00	0.00	
1.所有者投入的普通股	9											0.00		
2.其他权益工具持有者投入资本	10											0.00		
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											0.00		
4.其他	12					531,740.00						531,740.00		
（三）利润分配	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-160,690,896.21	-160,690,896.21	0.00	0.00	
1.提取盈余公积	14											0.00		
2.对所有者（或股东）的分配	15									-160,690,896.21	-160,690,896.21			
3.其他	16											0.00		
（四）所有者权益内部结转	17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	18													
2.盈余公积转增资本（或股本）	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	22													
（五）专项储备	23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.本期提取	24													
2.本期使用	25													
四、本年年末余额	26	6,571,640,000.00	0.00	0.00	0.00	20,758,189,939.60	0.00	13,770,481.26	0.00	407,418,097.95	3,164,115,232.91	30,915,133,751.72	0.00	30,915,133,751.72

法定代表人：冯明

冯明印

主管会计工作的负责人：余敏红

余敏红印

会计机构负责人：吕利芽

吕利芽

所有者权益表（续）

2020年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项目	行次	上年金额												
		实收资本 (或股本)	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	归属于母公司所有 者权益合计	少数股 东权益	所有者权益合计
			优先 股	永续 债	其他									
一、上年年末余额	1	6,571,640,000.00				20,757,510,590.08		6,329,775.14		349,057,359.71	2,536,713,780.82	30,221,251,505.75		30,221,251,505.75
加：会计政策变更	2											0.00		0.00
前期差错更正	3											0.00		0.00
其他	4											0.00		0.00
二、本年年初余额	5	6,571,640,000.00	0.00	0.00	0.00	20,757,510,590.08	0.00	6,329,775.14	0.00	349,057,359.71	2,536,713,780.82	30,221,251,505.75	0.00	30,221,251,505.75
三、本年增减变动金额（减少以-号填列）	6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	424,635,696.91	424,635,696.91	0.00	424,635,696.91
（一）综合收益总额	7										424,635,696.91	424,635,696.91		424,635,696.91
（二）所有者投入和减少资本	8													
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													
（三）利润分配	13													
1.提取盈余公积	14													
2.对所有者（或股东）的分配	15													
3.其他	16													
（四）所有者权益内部结转	17													
1.资本公积转增资本（或股本）	18													
2.盈余公积转增资本（或股本）	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	22													
（五）专项储备	23													
1.本期提取	24													
2.本期使用	25													
四、本年末余额	26	6,571,640,000.00	0.00	0.00	0.00	20,757,510,590.08	0.00	6,329,775.14	0.00	349,057,359.71	2,961,349,477.73	30,645,887,202.66	0.00	30,645,887,202.66

法定代表人

明冯  
印国

主管会计工作的负责人：余敏

红余  
印敏

会计机构负责人：吕利芽

吕利芽

# 杭州市城市建设投资集团有限公司

## 2020 年半年度合并财务报表附注



### 一、企业的基本情况

杭州市城市建设投资集团有限公司(以下简称“本公司”或“本集团”)原名杭州市城市建设资产经营有限公司,系经中共杭州市委、杭州市人民政府《关于组建杭州市城市建设资产经营有限公司的通知》(市委发〔2003〕58号)批准设立,于2003年8月8日在杭州市市场监督管理局登记注册,现持有注册号为330100000180636的企业法人营业执照,统一社会信用代码为:91330100751708923K。2007年6月8日,根据杭州市人民政府《关于杭州市城市建设资产经营公司更名的批复》(杭政函〔2007〕101号),公司更名为杭州市城市建设投资集团有限公司。现有注册资本65.7164亿元。法定代表人:冯国明;注册地址:浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室。

公司经营范围:经营市政府授权的国有资产。(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)。

营业期限自2003年8月8日至2053年8月7日止。

### 二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)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

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司

以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### （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

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

#### 1. 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### 2. 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况

已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

#### （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

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自

共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

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）外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

##### 2. 外币财务报表折算

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

#### （九）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

##### 1. 单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的计提方法

公司于资产负债表日对于单项的应收款项单独进行减值测试，如果有客观证据表明已经发生减值，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。

##### 2. 按组合计提坏账准备的应收款项

###### （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	本公司对于单项且不单独进行减值测试的应收款项,以及按照单项计提方法计提坏账准备但经测试不需计提坏账准备的应收款项按帐龄组合计提减值准备。
余额百分比法组合	按应收账款余额的 0.5%计算提取坏账准备金
关联方组合	应收本公司关联方款项
房款组合	应收按揭购房款
无风险组合	根据业务性质,认定无信用风险,主要包括应收保证金及押金
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
余额百分比法组合	按应收账款余额的 0.5%计算提取坏账准备金
关联方组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
房款组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
无风险组合	不计提坏账准备

## (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)	0.00-5.00	0.00-5.00
1-2年	5.00-10.00	5.00-10.00
2-3年	10.00-30.00	10.00-30.00
3年以上	30.00-100.00	30.00-100.00

对其他应收款项,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、开发产品、开发成本、库存商品、发出商品、代建项目、周转材料、工程施工、出租开发产品、低值易耗品、原材料及其他等。

### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时,开发用土地按开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 工程施工成本的具体核算方法：以工程项目为核算对象，按支出分别核算各工程项目的工程施工成本。期末，工程施工成本根据完工百分比法确认的营业收入，配比结转至营业成本。

#### 4. 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。

#### 5. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 6. 周转材料按照一次转销法进行摊销。

### (十一) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本集团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，是指本集团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

(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：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，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 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. 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

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，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）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。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

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。

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

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

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

### (十三) 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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

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

序号	类别	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋、建筑物	8-50	1-10	1.80-12.38
2	道路资产	35-50	0-5	1.90-2.86
3	机器设备	3-25	4-10	3.60-32.00
4	运输工具	3-10	3-10	9.00-32.33
5	电子、办公设备	2-10	0-10	9.00-50.00
6	其他设备	3-10	0-5	9.50-33.33
7	管道资产	4-30	0-10	3.00-25.00

#### 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。

#### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### (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，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. 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团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集团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。

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：

序号	类别	净残值	使用寿命（年）	摊销方法
1	土地使用权	无	22-50	直线法

序号	类别	净残值	使用寿命（年）	摊销方法
2	特许经营权	无	按受益期分摊	直线法
3	管理软件	无	2-10	直线法
4	排污权	无	20	直线法
5	出租车经营权	无	按受益期分摊	直线法
6	其他	无	按受益期分摊	直线法

使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。本报告期公司无使用寿命不确定的无形资产。

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。

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

#### （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）其他非流动资产

1. 公司收到划入的城建系统内企事业单位改制剥离资产时暂时计入其他非流动资产科目核算；这些资产如明确为本公司所有，相应转入其他资产负债科目，如划归下属企业所有，相应记入本公司长期股权投资科目。

2. 公司根据杭州市城市建设维护计划拨出的城建维护建设项目资金、相应的融资费用（专门借款利息支出扣减专门借款未拨付前的存款利息收入）一并记入其他非流动资产科目核算；拨出资金待相关项目竣工并经财政决算后再作相关账务处理。

#### （十九）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### （二十）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

#### （二十一）商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

本公司对商誉不摊销，每年年度终了进行减值测试，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### （二十二）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。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。本集团在职工为本集团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。

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，相应的应缴存金额于发生时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，在本集团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，和本集团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。本集团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）。

本集团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。

#### （二十三）股份支付及权益工具

##### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

## 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

### (1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

### (2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## (二十四) 应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

## (二十五) 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。

## （二十六）收入

### 1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### （1）开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；此类公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### （2）分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

#### （3）出售自用房屋

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，此类公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### （4）代建房屋和工程业务

（5）代建项目签订有不可撤销的建造合同，在资产负债表日提供代建劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定代建项目的完工进度。在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下述情况处理：1) 已经发生的代建项目成本已经得到补偿的，按照已经得到补偿的代建项目成本加代建管理费确认代建项目收入，并按已经得到补偿的成本金额结转代建项目成本。2) 已经发生的代建项目成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的代建项目成本计入当期损益，不确认代建项目收入。

#### (6) 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期(有免租期的考虑免租期)与租金额,在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

#### (7) 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定,与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入金额能够可靠计量,与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时,确认其他业务收入的实现。

#### 2. 提供劳务收入

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

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

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

#### 3. 使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

#### 4. 利息收入

按照他人使用此类公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

#### (二十七) 建造合同

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足:①合同总收入能够可靠地计量;②与合同相关的经济利益很可能流入企业;③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计,但合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用;合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的,按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

对于提供建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务，本集团于项目建造期间，对所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号——建造合同》确认相关的收入和费用；基础设施建成后，按照《企业会计准则第 14 号——收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。

#### （二十八）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。

#### （二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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，如果本集团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，本集团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，本集团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。

### （三十）租赁

#### 1. 经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始

直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

### （三十一）持有待售

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本集团已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。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持有待售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，并根据处置组中除商誉外适用持有待售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；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售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。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

### （三十二）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。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,选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

### 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。第二层次输入值包括:①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值,包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值,本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用第三层次输入值。

本公司在以公允价值计量资产和负债时,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。

## 五、税项

### (一) 主要流转税税种及税率

税目	计税依据	本期适用税(费)率	备注
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%、5%、3%	
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%、1%	
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	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴; 从租计征的,按租金收入的12%计缴	12%、1.2%	
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地	3%	

税目	计税依据	本期适用税（费）率	备注
	上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额		
土地使用税	实际占用的土地面积	10 元/平方米、5 元/平方米	
文化事业建设费	广告发布收入	3%	
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%	

## （二）主要税种优惠及批文

### 1. 增值税税收优惠

（1）根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。本公司之子公司杭州市公共交通集团有限公司、杭州市环境保护科学研究设计有限公司；本公司之孙公司杭州诚寓商业管理有限公司、浙江天子岭环境服务有限公司自 2019 年 4 月 1 日起适用上述政策。本公司之孙公司杭州市排水有限公司自 2020 年 5 月 1 日起适用上述政策。

（2）根据《财政部国家税务总局关于进一步支持小微企业增值税和营业税政策的通知》（财税〔2014〕71 号）、《财政部、国家税务总局关于对小微企业免征有关政府性基金的通知》（财税〔2014〕122 号）相关规定，对月销售额 2 万元至 3 万元的增值税小规模纳税人，免征增值税；对按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（含 3 万元），以及按季纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元（含 9 万元）的缴纳义务人，免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金。本公司之子公司杭州市环境集团有限公司、杭州市环境保护科学研究设计有限公司适用上述政策。

（3）根据《关于印发〈资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税〔2015〕78 号）的规定，本公司之孙公司上海金联公司销售利用工业生产过程中产生的余热、余压生产的电力和热力享受增值税即征即退 100% 的税收优惠。

（4）根据《浙江省国家税务局关于资源综合利用产品和劳务增值税优惠政策的公告》（浙江省国家税务局公告 2015 年第 6 号），本公司之孙公司天子岭（象山）静脉产业投资有限公司资源综合利用产品及劳务增值税执行即征即退的税收优惠政策。

（5）根据《关于调整完善资源综合利用产品及劳务增值税政策的通知》（财税〔2011〕115 号），本公司之孙公司杭州萧山环城生物能源有限公司的垃圾处理、污泥处理处置劳务执行免征增值税的税收优惠政策。

（6）根据国家税务总局财税〔2015〕78 号文件《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知，本公司之孙公司浙江天子岭环境服务有限公司、杭州天子岭再生资源有限公司自 2015 年 7 月起垃圾处理、污泥处理处置劳务、沼气发电产生的收入执行即征即退 70% 的税收优惠政策（原执行《关于调整完善资源综合利用产品及劳务增值税政策的通知》（财税

[2011]115号)对垃圾处理、污泥处理处置劳务免征增值税的规定)。本公司之子公司杭州市水务集团有限公司,销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务,享受增值税即征即退70%政策。

(7)根据《财政部 税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》(财政部 税务总局公告2020年第8号)第五条规定,对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务,以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入,免征增值税。本公司之子公司杭州市公共交通集团有限公司适用上述政策。

(8)根据《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》(2020年第13号)规定,自2020年3月1日至12月31日,对湖北省增值税小规模纳税人,适用3%征收率的应税销售收入,免征增值税;除湖北省外,其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人,适用3%征收率的应税销售收入,减按1%征收率征收增值税。本公司之孙公司杭州金通机动车检测有限公司适用上述政策。

(9)根据《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告2019年第87号)第一条规定,2019年10月1日至2021年12月31日,允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计15%,抵减应纳税额。本公司之子公司杭州市环境集团有限公司适用上述政策。

## 2. 企业所得税税收优惠

(1)根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号),本公司之子公司杭州市环境保护科学研究设计有限公司,孙公司杭州热电集团能源技术管理有限公司、杭州热力管业有限公司、杭州余杭杭热新能源有限公司、杭州城发资产经营管理有限公司、杭州大江东城市资源开发有限公司、杭州紫源科技有限公司符合关于小型微利企业的规定,其年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税,其年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

(2)根据《中华人民共和国企业所得税法》(主席令第63号)第二十七条第(二)项以及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号)第八十八条的规定,企业从事符合条件的环境保护、节能节水项目的所得,自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起,第一年至第三年免征企业所得税,第四年至第六年减半征收企业所得税。

本公司之孙公司杭州临江环保热电有限公司2016年取得节能减排技术改造项目的所得,自2016年至2018年对该项目所得免征企业所得税,自2019年至2021年对该项目所得减半征收企业所得税;杭州余杭杭热新能源有限公司2017年取得符合规定的国家重点扶持的公共基础设施项目的投资经营的所得,自2017年至2019年对该项目所得免征企业所得税,自2020年至2022年对该项目所得减半征收企业所得税;天子岭(象山)静脉产业投资有限公司

自 2018 年起至 2020 年免征企业所得税，2021 年起至 2023 年减半征收企业所得税；杭州市排水有限公司部分污水处理项目的所得，自 2019 年至 2021 年对该项目所得免征企业所得税，自 2022 年至 2024 年对该项目所得减半征收企业所得税；建德污水有限公司污水处理项目所得自 2020 年至 2021 年减半征收企业所得税。

(3) 根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第 512 号)规定，企业以《资源综合利用企业所得税优惠目录》规定的资源作为主要原材料，生产国家非限制和禁止并符合国家和行业相关标准的产品取得的收入，减按 90%计入收入总额。本公司之孙公司上海金联热电有限公司利用余热生产相关产品取得的收入，减按 90%计入收入总额。

(4) 经财政部 税务总局以 2019 第 67 号文公告，对饮水工程运营管理单位从事《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定的农饮水工程新建项目投资经营所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年和第三年免缴企业所得税，第四年至第六年减半缴纳企业所得税。本公司之公司杭州市水务集团有限公司适用上述政策。

### 3. 其他税收优惠

(1) 根据财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》(财税[2013]101 号)，对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。本公司之子公司杭州城投武林投资发展有限公司适用上述政策。

(2) 根据《财政部 税务总局关于电影等行业税费支持政策的公告》(财政部 税务总局公告 2020 年第 25 号)第三条规定，自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，免征文化事业建设费。本公司之孙公司杭州巴士传媒集团有限公司适用上述政策。

(3) 根据财政部、国家税务总局《财政部、国家税务总局关于继续实行农村饮水安全工程建设运营税收优惠政策的通知》(财税[2016]19 号)，对于既向城镇居民供水，又向农村居民供水的饮水工程运营管理单位，依据向农村居民供水收入占总供水收入的比例免征增值税；依据向农村居民供水量占总供水量的比例免征契税、印花税、房产税和城镇土地使用税。本公司之子公司杭州市水务集团有限公司适用上述政策。

## 六、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
现 金	175,022.29	450,494.68
银行存款	18,905,147,505.86	18,610,148,551.10
其他货币资金	1,339,000,003.64	357,547,720.76

合 计	20,244,322,531.79	18,968,146,766.54
-----	-------------------	-------------------

## 2. 应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1 年以 内	2,625,769,874.53	80.59%	72,330,053.47	2,451,272,110.56	84.94%	47,646,725.12
1-2 年	339,203,814.16	10.41%	17,046,312.30	211,618,516.58	7.33%	14,839,581.65
2-3 年	134,097,987.51	4.12%	18,796,987.07	114,382,726.90	3.97%	17,340,947.05
3 年以 上	159,109,502.77	4.88%	84,888,057.95	108,538,657.52	3.76%	64,559,164.26
合 计	<b>3,258,181,178.97</b>	—	<b>193,061,410.79</b>	<b>2,885,812,011.56</b>	—	<b>144,386,418.08</b>

## 3. 其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	12,267,731,235.49	82.25%	12,087,547.36	7,923,682,946.47	76.90%	17,000,921.32
1-2 年	912,001,954.49	6.11%	7,898,345.21	776,734,987.33	7.54%	4,610,990.47
2-3 年	689,339,599.77	4.62%	11,586,176.33	754,570,098.74	7.32%	19,503,521.01
3 年以上	1,046,994,178.28	7.02%	759,102,093.40	848,425,585.63	8.24%	733,847,457.35
合 计	<b>14,916,066,968.03</b>	—	<b>790,674,162.30</b>	<b>10,303,413,618.17</b>	—	<b>774,962,890.14</b>

## 4. 长期应收款

项目	期末数
代建项目工程款	943,183,049.66
污水管迁改工程	26,461,969.58
委托贷款	140,000,000.00
融资租赁款	846,767,366.01
特许经营权	507,381,820.28
临安长西线项目	7,751,286.28

合计	2,471,545,491.81
----	------------------

5. 其他非流动资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
预付长期资产购置款	1,066,676,874.45	1,007,281.23	969,162,829.43	98,521,326.25
拨出专项资金	15,072,686,636.98	531,740.00	0.00	15,073,218,376.98
基金投资	483,214,047.96	208,550,331.55	0.00	691,764,379.51
待抵扣进项税	100,209,116.04	0.00	100,209,116.04	0.00
预付土地款	3,412,455.00	0.00	1,024,599.35	2,387,855.65
售后租回融资租赁	17,512,304.09	0.00	0.00	17,512,304.09
合计	16,743,711,434.52	210,089,352.78	1,070,396,544.82	15,883,404,242.48

6. 短期借款

借款条件	期末数	期初数
抵押借款	254,086,003.13	278,598,026.06
保证借款	1,544,034,050.45	1,820,369,011.17
信用借款	6,765,729,960.71	4,826,489,236.89
抵押及保证借款	130,912,687.50	136,413,956.25
合 计	8,694,762,701.79	7,061,870,230.37

7. 应交税费

税 种	期末数	期初数
增值税	181,244,021.19	130,627,420.57
营业税	144,505.14	168,459.49
土地增值税	1,139,965,148.76	1,316,688,258.89
企业所得税	338,112,204.78	303,919,475.66
城市维护建设税	4,085,223.96	5,616,356.68
房产税	8,603,722.84	27,655,249.59
个人所得税	4,267,764.23	6,922,525.81
教育费附加	1,840,793.78	1,883,636.45

地方教育附加	1,214,937.80	1,776,526.99
水利建设基金	532,144.90	985,279.01
印花税	1,315,665.75	2,523,286.76
文化事业建设费		390,287.16
其他税费	192,302.58	65,705.52
城镇土地使用税	3,818,276.99	28,372,132.69
残疾人就业保障金	802,698.27	309,309.72
<b>合计</b>	<b>1,686,139,410.97</b>	<b>1,827,903,910.99</b>

#### 8. 长期借款

借款条件	期末数	期初数
质押借款	4,474,976,604.00	1,824,029,879.04
抵押借款	7,187,157,045.03	5,276,693,364.66
保证借款	2,296,016,501.61	4,271,540,710.70
信用借款	15,276,273,207.61	10,375,133,196.08
质押及保证借款	371,078,843.02	985,616,780.69
抵押及保证借款	60,940,367.68	
<b>合 计</b>	<b>29,666,442,568.95</b>	<b>22,733,013,931.17</b>

#### 9. 应付债券

种 类	发行日期	利率	期限	发行金额	期末数	期初数
杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	2019/9/6	3.70%	5 年	1,110,000,000.00	1,110,000,000.00	1,110,000,000.00
2019 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券	2019/12/26	4.38%	10 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
杭州市城市建设投资集团有限公司 2018 年公开发行公司债券	2018/9/18	4.37%	5 年	1,760,000,000.00	1,760,000,000.00	1,760,000,000.00
杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年	2020/3/17	3.40%	5 年	1,070,000,000.00	1,070,000,000.00	

公开发行公司债券(第一期)						
杭州市城市建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券(第二期)	2020/4/26	2.95%	5年	1,060,000,000.00	1,060,000,000.00	
杭州市城市建设发展有限公司2015年度第一期中期票据	2015/7/14	4.90%	7年	500,000,000.00	500,000,000.00	499,250,000.00
杭州市城市建设发展有限公司2015年度第二期中期票据	2015/10/13	4.39%	7年	500,000,000.00	499,683,900.00	499,051,700.00
杭州市城市建设发展有限公司2017年度第一期中期票据	2017/7/13	4.75%	5年	800,000,000.00	795,200,000.00	794,000,000.00
杭州市城市建设发展有限公司2017年度第二期中期票据	2017/8/7	4.90%	5年	700,000,000.00	695,625,000.00	694,575,000.00
杭州市城市建设发展集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)	2019/9/20	3.80%	5年	500,000,000.00	499,416,700.00	499,166,700.00
杭州市城市建设发展有限公司2016年度第一期中期票据	2016/9/5	3.35%	7年	500,000,000.00	498,250,000.00	497,500,000.00
杭安居资产支持证券专项计划	2020/3/27	3.90%	18年	700,000,000.00	700,000,000.00	
合计				10,200,000,000.00	10,188,175,600.00	7,353,543,400.00

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

收入

项目	本期数	上年同期数
主营业务收入	12,196,216,518.41	14,407,688,846.27
其他业务收入	372,061,781.23	423,165,864.16
合计	12,568,278,299.64	14,830,854,710.43

成本

项目	本期数	上年同期数
----	-----	-------

主营业务成本	12,440,084,440.71	14,063,498,453.42
其他业务成本	210,377,848.52	190,851,166.27
合 计	12,650,462,289.23	14,254,349,619.69

杭州市城市建设投资集团有限公司

二〇二〇年八月二十五日

