

# 审计报告

---

杭州余杭旅游集团有限公司

容诚审字[2021]310Z0564号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1 - 3
2	合并资产负债表	4
3	合并利润表	5
4	合并现金流量表	6
5	合并所有者权益变动表	7 - 8
6	母公司资产负债表	9
7	母公司利润表	10
8	母公司现金流量表	11
9	母公司所有者权益变动表	12- 13
10	财务报表附注	14 - 120

## 审计报告

容诚审字[2021]310Z0564号

杭州余杭旅游集团有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了杭州余杭旅游集团有限公司(以下简称余杭旅游集团公司)财务报表,包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020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,公允反映了余杭旅游集团公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020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,我们独立于余杭旅游集团公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

余杭旅游集团公司管理层(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,管理层负责评估余杭旅游集团公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算余杭旅游集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督余杭旅游集团公司的财务报告过程。

#### **四、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

(以下无正文，为余杭旅游集团公司容诚审字[2021]310Z0564 号报告之签字盖章页。)



中国注册会计师：



中国注册会计师：

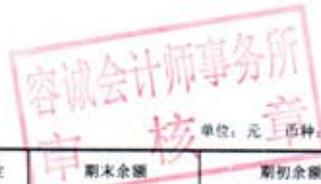


2021 年 4 月 26 日

# 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：杭州余杭旅游集团有限公司



单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	1,108,715,309.39	1,208,144,016.66	短期借款	五、17	11,300,000.00	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	五、2	1,179,994,088.31	1,112,486,993.21	应付账款	五、18	12,805,913.28	11,025,050.28
预付款项	五、3	3,641,008,135.05	3,705,405,583.48	预收款项	五、19	769,090,249.53	775,060,894.75
其他应收款	五、4	661,138,295.51	713,042,629.91	应付职工薪酬	五、20	10,181,833.49	14,667,754.78
存货	五、5	14,143,578,962.26	12,973,614,392.98	应交税费	五、21	89,146,513.06	87,265,027.67
持有待售资产		-	-	其他应付款	五、22	5,871,968,673.81	4,498,868,895.94
一年内到期的非流动资产		-	-	持有待售负债		-	-
其他流动资产	五、6	14,221,764.86	4,822,352.99	一年内到期的非流动负债	五、23	1,281,400,000.00	1,871,200,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>20,748,656,555.38</b>	<b>19,717,515,969.23</b>	其他流动负债		-	-
非流动资产：				<b>流动负债合计</b>		<b>8,045,893,183.17</b>	<b>7,458,087,623.42</b>
可供出售金融资产	五、7	59,581,787.85	59,581,787.85	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款	五、24	3,564,700,000.00	4,223,950,000.00
长期应收款		-	-	应付债券	五、25	6,000,368,374.33	3,444,006,539.27
长期股权投资	五、8	55,234,484.52	68,923,348.62	其中：优先股			
投资性房地产	五、9	957,845,495.04	958,882,300.86	永续债			
固定资产	五、10	464,316,928.36	368,175,678.06	长期应付款	五、26	194,035,659.14	606,267,260.33
在建工程	五、11	8,175,207,615.95	6,525,862,515.81	长期应付职工薪酬			
生产性生物资产	五、12	166,115.34	256,723.62	预计负债			
油气资产		-	-	递延收益	五、27	152,141,970.42	18,666,507.58
无形资产	五、13	74,655,552.58	75,084,390.66	递延所得税负债		-	-
开发支出		-	-	其他非流动负债		-	-
商誉	五、14	48,053,121.88	44,232,834.83	<b>非流动负债合计</b>		<b>9,911,246,003.89</b>	<b>8,292,890,307.18</b>
长期待摊费用	五、15	34,507,401.93	11,987,690.86	<b>负债合计</b>		<b>17,957,139,187.06</b>	<b>15,750,977,930.60</b>
递延所得税资产	五、16	189,574.87	174,867.27	所有者权益：			
其他非流动资产		-	-	实收资本	五、28	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>9,869,758,078.32</b>	<b>8,113,162,138.44</b>	其他权益工具		-	-
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	五、29	5,756,941,456.42	5,323,246,788.53
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积	五、30	269,420,717.18	266,214,885.91
				未分配利润	五、31	5,103,221,854.68	4,510,038,372.11
				归属于母公司所有者权益合计		12,429,584,028.28	11,399,500,046.55
				少数股东权益		231,691,418.36	680,200,130.52
				<b>所有者权益合计</b>		<b>12,661,275,446.64</b>	<b>12,079,700,177.07</b>
<b>资产总计</b>		<b>30,618,414,633.70</b>	<b>27,830,678,107.67</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>30,618,414,633.70</b>	<b>27,830,678,107.67</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：

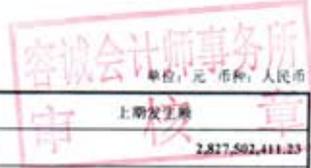
宋德

会计机构负责人：

钟飞

# 合并利润表

2020年度



编制单位：杭州余杭旅游集团有限公司

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,702,081,594.68	2,827,502,411.23
其中：营业收入	五、32	1,702,081,594.68	2,827,502,411.23
二、营业总成本		1,630,688,579.13	2,589,107,349.29
其中：营业成本	五、32	1,388,140,272.27	2,301,070,058.62
税金及附加	五、33	5,518,588.86	13,981,439.06
销售费用	五、34	35,328,113.90	53,702,923.76
管理费用	五、35	136,276,434.93	124,817,534.39
研发费用			
财务费用	五、36	65,425,169.17	95,535,393.46
其中：利息费用		72,558,010.22	102,855,848.20
利息收入		7,411,517.21	7,594,178.87
加：其他收益	五、37	533,711,618.35	1,121,357,394.55
投资收益（损失以“-”号填列）	五、38	-2,811,305.13	-3,188,462.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,082,315.95	-3,688,462.08
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、39	-42,502.34	-68,642.39
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、40	-	97,710.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		602,250,826.43	1,356,593,062.36
加：营业外收入	五、41	840,356.77	1,148,165.11
减：营业外支出	五、42	10,790,608.40	9,001,277.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		592,300,574.80	1,348,739,949.60
减：所得税费用	五、43	858,160.14	2,422,636.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		591,442,414.66	1,346,316,313.48
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		591,442,414.66	1,346,316,313.48
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）		596,389,313.84	1,311,497,118.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-4,946,899.18	34,819,194.61
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
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）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（4）现金流量套期损益的有效部分			
（5）外币财务报表折算差额			
（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		591,442,414.66	1,346,316,313.48
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		596,389,313.84	1,311,497,118.87
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-4,946,899.18	34,819,194.61
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：28,310,098.53元，上期被合并方实现的净利润为：256,968,442.61元。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

朱雷

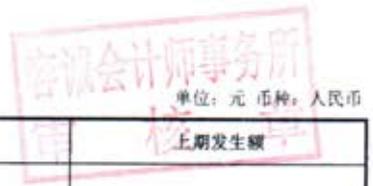
会计机构负责人：

邱飞

# 合并现金流量表

2020年度

编制单位：杭州余杭旅游集团有限公司



项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,645,929,134.75	2,159,309,321.57
收到的税费返还		1,777,741.47	2,890,290.16
收到其他与经营活动有关的现金		2,186,518,692.53	1,985,545,740.23
经营活动现金流入小计		3,834,225,568.75	4,147,745,351.96
购买商品、接受劳务支付的现金		2,510,677,508.51	2,414,924,206.82
支付给职工以及为职工支付的现金		104,726,800.63	94,031,772.91
支付的各项税费		19,803,652.64	28,355,139.24
支付其他与经营活动有关的现金		144,505,544.56	321,041,322.15
经营活动现金流出小计		2,779,713,506.34	2,858,352,441.12
经营活动产生的现金流量净额		1,054,512,062.41	1,289,392,910.84
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		4,314,262.70	
取得投资收益收到的现金		332,288.71	500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,903.13	139,331.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	
收到其他与投资活动有关的现金		20,259,174.91	109,066,163.13
投资活动现金流入小计		24,912,629.45	109,705,494.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,666,318,209.00	1,031,295,620.16
投资支付的现金		5,950,000.00	63,109,270.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	510,070,284.00
支付其他与投资活动有关的现金		15,607,651.17	562,041,589.00
投资活动现金流出小计		1,687,875,860.17	2,166,516,763.16
投资活动产生的现金流量净额		-1,662,963,230.72	-2,056,811,268.69
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	1,935,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,421,835,000.00	4,475,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	2,391,493.50
筹资活动现金流入小计		5,421,835,000.00	6,413,791,493.50
偿还债务支付的现金		4,312,550,000.00	3,173,392,857.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		529,817,529.11	491,277,640.17
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		68,124,185.91	2,119,958,995.43
筹资活动现金流出小计		4,910,491,715.02	5,784,629,492.75
筹资活动产生的现金流量净额		511,343,284.98	629,162,000.75
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-7,408.90	1,657.42
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-97,115,292.23	-138,254,699.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,204,957,429.70	1,343,212,129.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,107,842,137.47	1,204,957,429.70

法定代表人：



主管会计工作负责人：

康忠

会计机构负责人：

邱飞

# 合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：杭州余杭经济开发区建设集团有限公司

	本期金额												
	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	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,300,000,000.00				1,579,260,837.90				173,513,756.66	3,650,668,280.68	6,703,442,865.24	6,063,103.93	6,709,505,969.17
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					3,743,985,960.63				92,701,129.25	859,370,091.43	4,696,057,181.31	674,137,026.59	5,370,194,207.90
其他													
二、本年年初余额	1,300,000,000.00				5,323,246,788.53				266,214,885.91	4,510,038,372.11	11,399,500,046.55	680,200,130.52	12,079,700,177.07
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					433,694,667.89				3,205,831.27	593,183,482.57	1,030,083,981.73	-448,508,712.16	581,575,269.57
(一) 综合收益总额										596,389,313.84	596,389,313.84	-4,946,899.18	591,442,414.66
(二) 所有者投入和减少资本					433,694,667.89						433,694,667.89	-443,561,812.98	-9,867,145.09
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					433,694,667.89								
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积									3,205,831.27	-3,205,831.27			
2. 对所有者(或股东)的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	1,300,000,000.00				5,756,941,456.42				269,420,717.18	5,103,221,854.68	12,429,584,028.28	231,691,418.36	12,661,275,446.64

法定代表人：

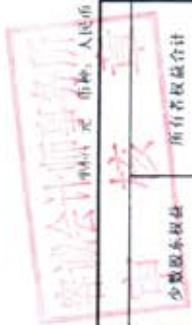
蒋敏印

主管会计工作负责人：

宋勇

会计机构负责人：

邵飞



# 合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：杭州余杭游艺集团有限公司 杭州余杭游艺集团有限公司 HANGZHOU YUYI CULTURE GROUP CO., LTD.	上期金额											
	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	所有者权益合计
1,300,000,000.00	优先股	永续债	其他	14,157,053.79				158,547,251.02	2,576,677,425.87	4,049,381,730.68	5,674,556.62	4,055,056,287.30
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并				2,520,425,496.17				72,997,759.02	656,533,703.24	3,249,956,958.43		3,249,956,958.43
其他												
二、本年初余额	1,300,000,000.00			2,534,587,549.96	-	-	-	231,545,010.04	3,233,211,129.11	7,299,338,689.11	5,674,556.62	7,305,013,245.73
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				2,788,664,238.57				34,669,875.87	1,276,827,243.00	4,100,161,457.44	674,525,574.90	4,774,686,931.34
(一) 综合收益总额									1,311,497,118.87	1,311,497,118.87	34,819,194.61	1,346,316,313.48
(二) 所有者投入和减少资本				2,788,664,238.57						2,788,664,238.57	639,706,379.29	3,428,370,617.86
1. 所有者投入的普通股				1,562,000,000.00						1,562,000,000.00	98,256,379.29	1,660,256,379.29
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				1,226,664,238.57						1,226,664,238.57	541,450,000.00	1,768,114,238.57
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积								34,669,875.87	-34,669,875.87			
2. 对所有者(或股本)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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,300,000,000.00			5,323,246,788.53	-	-	-	266,214,885.91	4,510,038,372.11	11,399,500,046.55	680,200,130.52	12,079,700,177.07

法定代表人：

蒋敏印

主管会计工作负责人：

宋厚

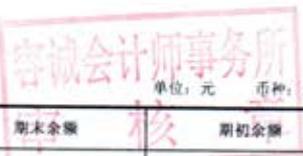
会计机构负责人：

邵飞

# 母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：杭州余杭旅游集团有限公司



单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		312,191,457.71	83,519,476.76	短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	十三、1	4,860,334.90	-	应付账款		169,266.00	450,467.00
预付款项		10,000,000.00	-	预收款项		644,614,421.53	436,490,200.81
其他应收款	十三、2	1,950,853,413.81	117,821,200.38	应付职工薪酬		2,946,700.00	3,136,706.00
存货		1,260,095,900.41	3,347,703,561.62	应交税费		111,860.50	181,570.89
持有待售资产		-	-	其他应付款		904,283,926.98	878,599,219.58
一年内到期的非流动资产		-	-	持有待售负债		-	-
其他流动资产		2,940.43	-	一年内到期的非流动负债		126,000,000.00	31,000,000.00
流动资产合计		3,538,004,047.26	3,549,044,238.76	其他流动负债		-	-
非流动资产：				流动负债合计		1,678,126,175.01	1,349,858,164.28
可供出售金融资产		52,500,000.00	135,830,000.00	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款		104,000,000.00	459,000,000.00
长期应收款		-	-	应付债券		1,654,200,814.09	1,093,775,000.00
长期股权投资	十三、3	9,974,508,916.01	4,521,113,565.90	其中：优先股		-	-
投资性房地产		-	-	永续债		-	-
固定资产		107,900,788.80	1,691,767.79	长期应付款		31,628,600.00	376,313,729.82
在建工程		-	66,426,891.20	长期应付职工薪酬		-	-
生产性生物资产		-	-	预计负债		-	-
油气资产		-	-	递延收益		-	-
无形资产		10,094.45	15,361.12	递延所得税负债		-	-
开发支出		-	-	其他非流动负债		-	-
商誉		-	-	非流动负债合计		1,789,829,414.09	1,929,088,729.82
长期待摊费用		2,019,512.30	4,395,271.49	负债合计		3,467,955,589.10	3,278,946,894.10
递延所得税资产		60,410.77	60,167.76	所有者权益：			
其他非流动资产		-	-	实收资本		1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
非流动资产合计		10,136,999,722.33	4,729,533,025.26	其他权益工具		-	-
				其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积		8,008,041,059.19	2,832,681,561.34
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		87,131,248.10	83,925,416.83
				未分配利润		811,875,873.20	783,023,391.75
				所有者权益合计		10,207,048,180.49	4,999,630,369.92
资产总计		13,675,003,769.59	8,278,577,264.02	负债和所有者权益总计		13,675,003,769.59	8,278,577,264.02

法定代表人：



主管会计工作负责人：

宋忠

会计机构负责人：

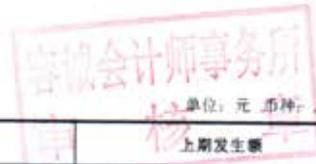
邱飞



## 母公司利润表

2020年度

编制单位：杭州余杭旅游集团有限公司



单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、4	358,471,718.20	1,037,997,023.52
减：营业成本	十三、4	301,456,291.48	881,542,115.24
税金及附加		32,642.75	103,800.78
销售费用		3,920,622.57	8,796,827.16
管理费用		19,215,658.66	16,415,788.82
研发费用			
财务费用		-620,431.02	-2,862,685.81
其中：利息费用			
利息收入		681,087.01	2,912,624.45
加：其他收益		14,872,879.47	17,411,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	-1,964,147.74	-1,650,237.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,964,147.74	-3,109,437.46
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-972.03	-30,425.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	97,710.34
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		47,374,693.46	149,829,225.14
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		15,316,623.75	171,775.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		32,058,069.71	149,657,450.14
减：所得税费用		-243.01	-7,606.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		32,058,312.72	149,665,056.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		32,058,312.72	149,665,056.41
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
—			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
—			
六、综合收益总额		32,058,312.72	149,665,056.41
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：



主管会计工作负责人：

宋惠

会计机构负责人：

邵飞



# 母公司现金流量表

2020年度

编制单位：杭州余杭旅游集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		556,209,474.74	1,073,329,403.59
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		96,251,083.75	425,861,109.61
经营活动现金流入小计		652,460,558.49	1,499,190,513.20
购买商品、接受劳务支付的现金		334,745,276.74	596,575,334.29
支付给职工以及为职工支付的现金		14,555,759.58	11,395,636.20
支付的各项税费		152,701.61	173,957.64
支付其他与经营活动有关的现金		190,804,363.91	768,571,671.67
经营活动现金流出小计		540,258,101.84	1,376,716,599.80
经营活动产生的现金流量净额		112,202,456.65	122,473,913.40
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	1,459,200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		200.00	139,331.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		200.00	1,598,531.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		83,265,249.27	46,384,174.01
投资支付的现金		30,000,000.00	1,525,309,270.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		113,265,249.27	1,571,693,444.01
投资活动产生的现金流量净额		-113,265,049.27	-1,570,094,912.67
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	1,562,000,000.00
取得借款收到的现金		990,000,000.00	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	1,680,000.00
筹资活动现金流入小计		990,000,000.00	2,563,680,000.00
偿还债务支付的现金		690,000,000.00	430,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		67,801,444.46	53,966,561.78
支付其他与筹资活动有关的现金		2,124,185.91	601,500,000.00
筹资活动现金流出小计		759,925,630.37	1,085,466,561.78
筹资活动产生的现金流量净额		230,074,369.63	1,478,213,438.22
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		229,011,777.01	30,592,438.95
加：期初现金及现金等价物余额		83,175,680.70	52,583,241.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		312,187,457.71	83,175,680.70

法定代表人：



主管会计工作负责人：

宋勇

会计机构负责人：

邵飞

# 母公司所有者权益变动表

2020年度

项目	本期金额											
	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	上年年末余额	会计政策变更	前期差错更正	其他	优先股							
一、上年年末余额	1,300,000,000.00	-	-	-	-	2,832,681,561.34	-	-	83,925,416.83	783,023,391.75	4,999,630,369.92	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,300,000,000.00					2,832,681,561.34			83,925,416.83	783,023,391.75	4,999,630,369.92	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						5,175,359,497.85			3,205,831.27	28,852,481.45	5,207,417,810.57	
(一) 综合收益总额										32,058,312.72	32,058,312.72	
(二) 所有者投入和减少资本						5,175,359,497.85					5,175,359,497.85	
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									3,205,831.27	-3,205,831.27		
1. 提取盈余公积									3,205,831.27	-3,205,831.27		
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,300,000,000.00					8,008,041,059.19			87,131,248.10	811,875,873.20	10,207,048,180.49	



法定代表人：

主管会计工作负责人： 宋 勇

会计机构负责人：

邵 飞

# 母公司所有者权益变动表

2020年度

项目	上期金额											
	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,300,000,000.00	-	-	-	1,175,410,377.83	-	-	-	68,958,911.19	648,324,840.98	3,192,694,130.00	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,300,000,000.00	-	-	-	1,175,410,377.83	-	-	-	68,958,911.19	648,324,840.98	3,192,694,130.00	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-				1,657,271,183.51				14,966,505.64	134,698,550.77	1,806,936,239.92	
(一) 综合收益总额										149,665,056.41	149,665,056.41	
(二) 所有者投入和减少资本					1,657,271,183.51						1,657,271,183.51	
1. 所有者投入的普通股					1,562,000,000.00						1,562,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					95,271,183.51						95,271,183.51	
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积									14,966,505.64	-14,966,505.64		
2. 对所有者(或股东)的分配									14,966,505.64	-14,966,505.64		
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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,300,000,000.00	-	-	-	2,832,681,561.34	-	-	-	83,925,416.83	783,023,391.75	4,999,630,369.92	



编制单位：杭州余杭旅游集团有限公司

单位：元 币种：人民币

容诚会计师事务所  
审 核 章

蒋敏印

法定代表人：

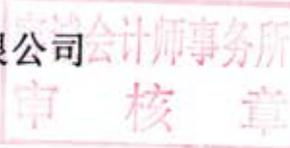
主管会计工作负责人：

朱忠

会计机构负责人：

邵

杭州余杭旅游集团有限公司



财务报表附注

2020 年度

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

杭州余杭旅游集团有限公司（以下简称“本公司”）系经中共杭州市余杭区委常务委员会会议纪要（2008）15 号文批准，由杭州市余杭区国有资产管理委员会出资组建的有限责任公司，公司原名杭州余杭旅游投资有限公司，于 2008 年 11 月 10 日取得杭州市余杭区工商行政管理局的颁发的注册号为 330184000064640 号《企业法人营业执照》。成立时注册资本为 5,000 万元，由杭州市余杭区国有资产管理委员会于 2008 年 10 月出资 5,000 万元，本次出资已经杭州永信会计师事务所审验并出具杭永会验（2008）332 号验资报告。2009 年 4 月，杭州市余杭区国有资产管理委员会增资 5,000 万元，本次增资已经杭州永信会计师事务所审验并出具杭永会验（2009）85 号验资报告，截止 2009 年 4 月 8 日，公司注册资本为 10,000 万元。

2010 年 9 月 8 日，根据杭州市余杭区国有资产管理办公室(原杭州市余杭区国有资产管理委员会)余国资办（2010）111 号文件《关于同意成立杭州余杭旅游集团有限公司的批复》，杭州市余杭区国有资产管理办公室增资 5,000 万元；同时经公司股东决议，将杭州余杭旅游投资有限公司更名为杭州余杭旅游集团有限公司，本次增资经杭州永信会计师事务所审验并出具杭永会验（2010）016 号验资报告，公司增资后注册资本为 15,000 万元。2013 年 5 月，原出资人杭州市余杭区国有资产管理办公室更名为杭州市余杭区国有资产管理领导小组办公室。

2015 年 10 月 22 日，根据杭州市余杭区人民政府办公室《关于杭州余杭旅游集团有限公司要求转增资本的请示》（余政办简复[2015]第 315 号）公文处理简复单，

同意本公司将资本公积 64,000 万元和盈余公积 1,000 万元，共计 65,000 万元转增资本，增资后注册资本为 80,000 万元。

2017 年 5 月 22 日，根据杭州市余杭区财政局《关于同意增加注册资本的批复》（余财国资[2017]26 号）文件，杭州市余杭区国有资产管理办公室增加注册资金 50,000 万元，增资后注册资本为 130,000 万元。

经杭州市余杭区工商行政管理局变更登记后，取得统一社会信用代码 91330110679891937G。本公司法定代表人为蒋敏，公司住所为杭州市余杭区临平街道河南埭路 42 号 2-6 层。

2019 年 1 月，原出资人杭州市余杭区国有资产管理领导小组办公室更名为杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室。

2020 年根据杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室《国有股划转通知》（余国资办[2020]79 号）文件，将区国资办持有的本公司 10% 国有股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。变更后，杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室持股 90%，浙江省财务开发有限责任公司持股 10%。

本公司经批准的经营范围：政府性旅游项目的投资，开发建设和经营管理，土地开发，园林绿化工程施工，汽车租赁服务，房屋租赁服务，不动产租赁，旅游商品及相关产业的开发经营。

本公司的母公司：杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室。

本公司的最终实际控制方：杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室。

财务报告批准报出日：本财务报表业经本公司于 2021 年 4 月 26 日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围及变化

### (1) 本报告期末纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	子公司级次	持股比例%	
				直接	间接
1	杭州良渚古城文旅集团有限公司	良渚文旅集团	一级子公司	100.00	

序号	子公司全称	子公司简称	子公司级次	持股比例%	
				直接	间接
2	杭州良渚古城资产经营管理有限公司	资产经营公司	二级子公司		100.00
3	杭州良渚玉文化创意产业有限公司	玉文化公司	二级子公司		100.00
4	杭州良渚古城旅游发展有限公司	古城旅游公司	二级子公司		100.00
5	杭州西溪国家湿地公园西区经营管理有限公司	西溪经营公司	一级子公司	100.00	
6	杭州访溪建筑工程有限公司	访溪工程公司	二级子公司		100.00
7	杭州余田阁餐饮管理有限公司	余田阁餐饮公司	二级子公司		100.00
8	杭州洪源旅行社有限公司	洪源旅行社公司	二级子公司		100.00
9	杭州栖溪隐秀酒店管理有限公司	隐秀酒店公司	二级子公司		100.00
10	杭州余杭旅游发展有限公司	旅游发展公司	一级子公司	100.00	
11	杭州余杭超山风景名胜区旅游度假有限公司	超山风景公司	一级子公司	100.00	
12	杭州超然旅行社有限公司	超然旅行社公司	二级子公司		100.00
13	杭州余杭径山旅游度假有限公司	径山公司	一级子公司	100.00	
14	杭州余杭中泰旅游开发有限公司	中泰公司	一级子公司	100.00	
15	杭州余杭旅游文化创意有限公司	文化创意公司	一级子公司	100.00	
16	杭州余杭旅游基础设施建设有限公司	基础设施公司	一级子公司	100.00	
17	杭州假日国际旅游有限公司	假日国旅公司	一级子公司	48.00	
18	杭州芸径农业发展有限公司	芸径农业公司	一级子公司	100.00	
19	杭州旅游实业发展有限公司	旅游实业公司	一级子公司	59.375	
20	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	运河综保集团	一级子公司	100.00	
21	杭州余杭运河综保资产管理有限公司	综保资产管理公司	二级子公司	69.00	
22	杭州余杭谷仓庄园酒店管理有限公司	谷仓庄园酒店管理公司	二级子公司	100.00	
23	杭州余杭运河综保旅游有限公司	综保旅游公司	二级子公司	100.00	
24	杭州综保建设有限公司	综保建设公司	三级子公司		69.00
25	杭州余杭大运河建设有限公司	大运河建设公司	二级子公司	100.00	

注：本公司持有的杭州假日国际旅游有限公司 48%的股权，本公司系杭州假日国际旅游有限公司第一大股东，在杭州假日国际旅游有限公司的董事会占有重要席

位，控制了被合并方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险，杭州假日国际旅游有限公司已于 2015 年 12 月 24 日办妥工商变更登记，本公司实质上对杭州假日国际旅游有限公司具有控制权，因此将杭州假日国际旅游有限公司纳入合并财务报表范围。

上述子公司具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”；

## (2) 本报告期内合并财务报表范围变化

本报告期内新增子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	杭州旅游实业发展有限公司	旅游实业公司	2020 年 3 月至 2020 年 12 月	非同一控制下 企业合并
2	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	运河综保集团	2020 年度	同一控制下企 业合并
3	杭州余杭运河综保资产管理有限公司	综保资产管理公司	2020 年度	同一控制下企 业合并
4	杭州余杭谷仓庄园酒店管理有限公司	谷仓庄园酒店管理 公司	2020 年度	同一控制下企 业合并
5	杭州余杭运河综保旅游有限公司	综保旅游公司	2020 年度	同一控制下企 业合并
6	杭州综保建设有限公司	综保建设公司	2020 年度	同一控制下企 业合并
7	杭州余杭大运河建设有限公司	大运河建设公司	2020 年度	同一控制下企 业合并

本报告期内减少子公司：无

本报告期内新增及减少子公司的具体情况详见本附注六“合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 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

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

#### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债,在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中,对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的,基于重要性原则统一会计政策,即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的,首先调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积(资本溢价或股本溢价)的余额不足冲减的,依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见“附注三、6(5)。

## (2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见“附注三、6（5）”。

## (3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

## 6. 合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围的确定

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其回报金额。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) 合并财务报表的编制方法

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和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

### (3) 报告期内增减子公司的处理

#### ①增加子公司或业务

##### A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

##### B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时, 将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

#### ② 处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

#### (4) 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，其余额仍应当冲减少数股东权益。

### (5) 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。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

### （2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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。

## 9. 外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生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（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

### （2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。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。对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；对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。

### （3）外币报表折算方法

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：

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②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的近似汇率折算。

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。

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。

## 10. 金融工具

### (1) 金融资产的分类

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### ②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### ③应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

#### ④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

### (2) 金融负债的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

### (3) 金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

#### （4）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

##### ①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分的账面价值；

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

#### ②继续涉入所转移的金融资产

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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。

#### ③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得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。

### （5）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

#### （6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

#### （7）金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

A.发行方或债务人发生严重财务困难；

B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开

的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量：

G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，例如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

## ②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

### A. 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

本公司对摊余成本计量的金融资产进行减值测试时，将金额大于或等于 100 万元的金融资产作为单项金额重大的金融资产，此标准以下的作为单项金额非重大的金融资产。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试；已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### B.可供出售金融资产减值测试

可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

#### (9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

#### 11. 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以

最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

### ①估值技术

本公司采用在当期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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

### ②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 12. 应收款项

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将 100 万元以上应收账款，500 万元以上其他应收款确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1：关联方及政府相关部门组合	由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备
组合 2：账龄分析组合	账龄分析法

组合中，组合 2 采用账龄分析法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年，下同）	1.00	1.00
1 至 2 年	3.00	3.00
2 至 3 年	5.00	5.00
3 至 5 年	15.00	15.00
5 年以上	100.00	100.00

### (3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，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，并据此计提相应的坏账准备。

## 13. 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，包括库存商品、周转材料、开发成本等。

## (2) 发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用加权平均法计价。

## (3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

## (4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，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。

①产成品、商品和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。

②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。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### (5) 周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

### 14. 持有待售的非流动资产或处置组

#### (1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，本公司在取得日将其划分为持有待售类别。

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

#### (2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产及由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利的计量分别适用于其他相关会计准则。

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

待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

### (3) 列报

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

## 15. 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。

### (1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项

安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%(含20%)以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

## (2) 初始投资成本确定

### ①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。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；

B. 同一控制下的企业合并，合并方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；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日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确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并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。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

### (3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

#### ①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

#### ②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的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；长期股权投资的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。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司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。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，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。

#### （4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，停止权益法核算，其相关会计处理见附注三、14。

对于未划分为持有待售类别的剩余权益性投资，在划分为持有待售的那部分权益性投资出售前继续采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表做相应调整。

#### (5) 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，计提资产减值的方法见附注三、22。

### 16. 投资性房地产

#### (1) 投资性房地产的分类

投资性房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。主要包括：

- ① 已出租的土地使用权。
- ② 持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③ 已出租的建筑物。

#### (2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、22。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	20-40	0-5	2.38-5.00

### 17. 固定资产

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

一年的单位价值较高的有形资产。

### (1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-32	5.00	4.75-2.97
机器设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50
运输设备	年限平均法	3-5	5.00	31.67-19.00
办公设备	年限平均法	3-5	5.00	31.67-19.00
其他设备	年限平均法	3-5	5.00	31.67-19.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满

时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 18. 在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。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。

## 19. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- 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状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

## （2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 20. 生物资产

### （1）生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- ②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- ③该生物资产的成本能够可靠地计量。

### （2）生物资产的分类

本公司生物资产包括生产性生物资产。本公司对生物资产的后续计量按照成本计量。

生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

生产性生物资产在郁闭或达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用计入

当期损益。生产性生物资产出售、盘亏、死亡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。

### (3) 生产性生物资产的使用寿命和折旧方法

生产性生物资产折旧采用直线法计算，按各类生物资产估计的使用年限以及残值率，确定折旧率如下：

生产性生物资产类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
景区观光动物	3		33.33

本公司至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、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。

## 21. 无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

### (2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命（月）	依据
土地使用权	480-840	土地使用权证注明的使用年限
软件系统	60-120	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
商标权	60	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

### ③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命

内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

### （3）划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

### （4）开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.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；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

D.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；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 22. 长期资产减值

对子公司、联营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、无形资产等（存

货、递延所得税资产、金融资产除外)的资产减值,按以下方法确定:

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象,存在减值迹象的,本公司将估计其可收回金额,进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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,每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额;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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时,本公司将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

### 23. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销,各项费用摊销的年限如下:

项目	摊销年限
租赁费	合同约定年限
装修费	预计两次装修之间的时间
宽带费	合同约定年限
维修费用	预计两次维修之间的时间
邮箱使用费	合同约定年限

## 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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

#### ①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

#### ②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

#### ④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

#### ⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

#### ①设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### ②设定受益计划

##### A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

##### B.确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

#### C.确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

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

#### D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 25. 预计负债

### （1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

③该义务的金额能够可靠地计量。

## （2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 26. 收入确认原则和计量方法

### （1）销售商品收入

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

### （2）提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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

本公司按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

### （3）让渡资产使用权收入

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

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

### （4）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，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；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

### （5）本公司收入确认的具体方法

土地开发整理业务收入：本公司在土地拆迁整理已经完成、土地储备并已出让，即土地拆迁整理劳务所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已转让的拆迁整理土地实施有效控制；并经余杭区财政局与本公司双方确认并出具土地收入成本结算单及土地委托开发整理成本确认后，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，确认收入的实现。

代建收入：公司接受委托，进行土地开发、棚户区改造、基础建设或保障房建设，开发建设成本经委托方审验确认后，按照委托代建协议约定的成本加成率收取委托建设利润，确认代建收入。

旅游服务收入：本公司在旅游服务已经提供，相关服务款已经收到或取得了收款的权利时，确认门票收入、旅游客运收入、旅游团费收入及其他提供旅游服务收入的实现。

租金收入：按照合同约定的承租人应付租金的日期确认收入的实现。

## 27. 政府补助

### （1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

### （2）政府补助的计量

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1元计量。

### （3）政府补助的会计处理

#### ①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### ②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与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。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### ③政策性优惠贷款贴息

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，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。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### ④政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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. 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

### (1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂

时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

## （2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A. 商誉的初始确认；
- B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### (3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

#### ①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

#### ②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

#### ③可弥补亏损和税款抵减

##### A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

##### B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

#### ④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，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。

#### ⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

### 29. 经营租赁和融资租赁

本公司将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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

①本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

②本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，

按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

## (2) 融资租赁的会计处理方法

①本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

②本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应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，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入。

## 30. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1) 重要会计政策变更

2019年12月10日，财政部发布了《企业会计准则解释第13号》。本公司于

2020年1月1日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

## (2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

## 四、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%、7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育附加	应缴纳流转税额	2%
房产税	按房产的计税余值或房产租赁收入	1.2%、12%
城镇土地使用税	土地总面积	5元/年/ m <sup>2</sup>
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 2. 税收优惠

(1) 根据财政部、国家税务总局《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税【2011年】70号），公司及子公司取得的符合规定的财政补贴收入作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除；

(2) 本公司部分子公司根据《关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（财政部、税务总局公告2020年第13号）和《关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》（财政部、税务总局公告2020年第24号）的规定，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。

(3) 本公司部分子公司根据财政部、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，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。

(4) 本公司部分子公司根据《浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局关于调整明确部分应对疫情影响房产税、城镇土地使用税减免政策的通知》（浙财税政[2020]13号）第一条，对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游四大行业企业和符合条件的小微企业自用的房产、土地“免征3个月房产税、城镇土地使用税”调整为“免征2020年度房产税、城镇土地使用税”。

(5) 本公司部分子公司根据《国家税务总局杭州市余杭区税务局税务事项通知书》通知减免房产税，减征幅度80%，减征期限为2020年1月1日至2020年12月31日。

(6) 根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号第六条），纳税人纳税确有困难的，可由省、自治区、直辖市人民政府确定，定期减征或者免征房产税。子公司杭州西溪国家湿地公园西区经营管理有限公司提出企业纳税困难减免房产税申请，经国家税务总局杭州市余杭区税务局审核准予减免房产税，减征幅度为80%。

(7) 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）规定，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。

### 3. 其他

无

## 五、合并财务报表项目注释

### 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	84,330.78	255,493.63
银行存款	1,107,448,122.89	1,206,876,070.11
其他货币资金	1,182,855.72	1,012,452.92
合计	1,108,715,309.39	1,208,144,016.66
其中：存放在境外的款项总额		

注：（1）其他货币资金中 1,182,855.72 元系企业支付宝账户、微信账户、京东钱包、金房卡、美团账户的期末余额；

（2）截至 2020 年 12 月 31 日，货币资金期末余额 864,171.92 元系旅行社质量保证金，9,000.00 元系 ETC 冻结保证金，使用受到限制。

## 2. 应收账款

### (1) 分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的及应收账款	1,180,337,215.56	100.00	343,127.25	0.03	1,179,994,088.31
组合 1：关联方及政府相关部门组合	1,163,215,283.59	98.55			1,163,215,283.59
组合 2：账龄分析组合	17,121,931.97	1.45	343,127.25	2.00	16,778,804.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,180,337,215.56	100.00	343,127.25	0.03	1,179,994,088.31

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,112,845,066.05	100.00	358,072.84	0.03	1,112,486,993.21
组合 1：关联方及政府相关部门组合	1,089,793,232.64	97.93			1,089,793,232.64
组合 2：账龄分析组合	23,051,833.41	2.07	358,072.84	1.55	22,693,760.57

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,112,845,066.05	100.00	358,072.84	0.03	1,112,486,993.21

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无

组合1中，采用关联方及政府相关部门组合计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
杭州市余杭区塘栖镇人民政府	1,155,817,442.38	97.92	
杭州良渚新城管理委员会	5,204,869.07	0.44	
其他	2,192,972.14	0.19	
合计	1,163,215,283.59	98.55	

组合2中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	16,211,461.38	162,114.64	1.00
1至2年	530,114.89	15,903.45	3.00
2至3年	27,535.95	1,376.80	5.00
3至5年	222,455.75	33,368.36	15.00
5年以上	130,364.00	130,364.00	100.00
合计	17,121,931.97	343,127.25	

期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款

无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 14,945.59 元。

## (3) 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州市余杭区塘栖镇人民政府	1,155,817,442.38	97.92	
杭州未来科技城资产管理有限公司	8,806,695.00	0.75	88,066.95
杭州良渚新城管理委员会	5,204,869.07	0.44	
杭州好久不见民宿有限公司	1,610,897.70	0.14	16,108.98
合计	1,171,439,904.15	99.25	104,175.93

## 3. 预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	81,165,296.84	2.23	515,546,921.19	13.91
1至2年	511,916,534.51	14.06	1,810,816,587.56	48.87
2至3年	1,810,805,000.00	49.73	1,379,042,074.73	37.22
3年以上	1,237,121,303.70	33.98		
合计	3,641,008,135.05	100.00	3,705,405,583.48	100.00

## (2) 按预付对象归集的期末余额较大的预付款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
杭州市余杭区塘栖镇区域发展与治理中心	工程代建款	3,621,617,743.96	99.47
杭州百联奥特莱斯商业有限公司	项目收购款	10,000,000.00	0.27
杭州余杭三文股份经济合作社	工程代建款	8,000,000.00	0.22
合计		3,639,617,743.96	99.96

## 4. 其他应收款

## (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	661,138,295.51	713,042,629.91
合计	661,138,295.51	713,042,629.91

## (2) 应收利息

无

## (3) 其他应收款

## ①分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	661,933,879.32	99.995	795,583.81	0.12	661,138,295.51
组合 1: 关联方及政府相关部门组合	654,620,349.10	98.89			654,620,349.10
组合 2: 账龄分析组合	7,313,530.22	1.105	795,583.81	10.88	6,517,946.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	30,000.00	0.005	30,000.00	100.00	
合计	661,963,879.32	100.00	825,583.81	0.12	661,138,295.51

(续上表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	713,766,439.24	100.00	723,809.33	0.10	713,042,629.91

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合 1: 关联方及政府相关部门组合	705,899,200.21	98.90			705,899,200.21
组合 2: 账龄分析组合	7,867,239.03	1.10	723,809.33	9.20	7,143,429.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	713,766,439.24	100.00	723,809.33	0.10	713,042,629.91

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

无

组合 1 中, 采用关联方及政府相关部门组合计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
杭州市余杭区塘栖镇人民政府	562,041,589.00	84.91	
杭州市余杭区超山风景名胜区管理委员会	72,969,684.91	11.02	
杭州市余杭区人民政府中泰街道办事处	18,142,109.06	2.74	
其他	1,466,966.13	0.22	
合计	654,620,349.10	98.89	

组合 2 中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

余额百分比	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例%
1 年以内	5,758,783.52	57,587.83	1.00
1 至 2 年	117,659.00	3,529.77	3.00
2 至 3 年	329,369.20	16,468.46	5.00
3 至 5 年	458,495.00	68,774.25	15.00
5 年以上	649,223.50	649,223.50	100.00
合计	7,313,530.22	795,583.81	

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
南京畅游天下国际旅行社有限公司	30,000.00	30,000.00	100.00	公司吊销，款项预计无法收回
合计	30,000.00	30,000.00	100.00	

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 101,774.48 元。

③按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州市余杭区塘栖镇人民政府	暂借款	562,041,589.00	1-2 年	84.91	
杭州市余杭区超山风景名胜区管理委员会	往来款	72,969,684.91	5 年以上	11.02	
杭州市余杭区人民政府中泰街道办事处	代垫款	18,142,109.06	一年以内	2.74	
杭州西溪湿地经营管理有限公司	代收代付款	2,037,421.48	一年以内	0.31	20,374.21
杭州余杭超山林场	代收代付款	2,000,000.00	5 年以内	0.30	65,106.16
合计		657,190,804.45		99.28	85,480.37

## 5. 存货

### (1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,495.98		3,495.98			
包装物及低值易耗品	17,911.93		17,911.93	4,311.50		4,311.50
库存商品	2,846,612,929.75		2,846,612,929.75	2,729,327,002.61		2,729,327,002.61
土地开发成本	6,885,946,785.56		6,885,946,785.56	6,503,281,814.04		6,503,281,814.04
工程施工	134,964.10		134,964.10	134,964.10		134,964.10

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
受托代建项目	4,410,862,874.94		4,410,862,874.94	3,740,866,300.73		3,740,866,300.73
合计	14,143,578,962.26		14,143,578,962.26	12,973,614,392.98		12,973,614,392.98

## (2) 存货跌价准备

存货不存在跌价损失，未计提存货跌价准备。

## 6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
宽带费用		237,750.00
待抵扣进项税	14,044,972.66	4,410,685.10
预缴增值税	2,940.43	
预缴企业所得税	163,860.99	163,987.11
预缴附加税	9,990.78	9,930.78
合计	14,221,764.86	4,822,352.99

## 7. 可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	59,581,787.85		59,581,787.85	59,581,787.85		59,581,787.85
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	59,581,787.85		59,581,787.85	59,581,787.85		59,581,787.85
合计	59,581,787.85		59,581,787.85	59,581,787.85		59,581,787.85

## (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

无

## (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州文化产权交易所有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00
浙江研几网络科技股份有限公司	3,581,787.85			3,581,787.85
杭州百联奥特莱斯商业有限公司	52,500,000.00			52,500,000.00
合计	59,581,787.85			59,581,787.85

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
杭州文化产权交易所有限公司					7.00	
浙江研几网络科技股份有限公司					18.75	325,000.00
杭州百联奥特莱斯商业有限公司					15.00	
合计						325,000.00

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

无

## 8. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	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						
杭州旅游实业发展有限公司	12,820,173.75			-805,714.14		
杭州中泰卡尔斯旅游开发有限公司	41,275,122.12			-1,314,931.39		
杭州西溪湿地旅游营销有限公司	4,542,088.54		4,542,088.54			

被投资单位	期初余额	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
杭州九龙瀑旅游开发有限公司	210,378.47			-3,999.04		
杭州中大元通景区客运有限公司	3,430,907.43			156,497.79		
杭州良渚文化创意有限公司	4,911,227.28	4,900,000.00		-515,694.62		
杭州西溪数艺文旅有限公司	1,733,451.03	1,050,000.00		-598,474.55		
合计	68,923,348.62	5,950,000.00	4,542,088.54	-3,082,315.95		

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
杭州旅游实业发展有限公司			-12,014,459.61		
杭州中泰卡尔斯旅游开发有限公司				39,960,190.73	
杭州西溪湿地旅游营销有限公司					
杭州九龙瀑旅游开发有限公司				206,379.43	
杭州中大元通景区客运有限公司				3,587,405.22	
杭州良渚文化创意有限公司				9,295,532.66	
杭州西溪数艺文旅有限公司				2,184,976.48	
合计			-12,014,459.61	55,234,484.52	

其他说明:

根据余国资办[2020]124号文件“关于同意西溪湿地旅游营销有限公司股权转让以非公开协议方式转让的批复”，为推动西湖西溪一体化保护，加快西湖景区与西溪

湿地景区的融合发展，同意将杭州西溪湿地旅游营销有限公司 49.00%股权以评估价 4,314,262.70 元由杭州西溪国家湿地公园西区经营管理有限公司通过非公开协议方式转让给杭州西湖西旅游建设管理集团有限公司。

## 9. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,201,870,133.75	1,201,870,133.75
2.本期增加金额	41,650,081.89	41,650,081.89
(1) 外购		
(2) 存货转入	41,650,081.89	41,650,081.89
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	1,243,520,215.64	1,243,520,215.64
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	242,987,832.89	242,987,832.89
2.本期增加金额	42,686,887.71	42,686,887.71
(1) 计提或摊销	42,686,887.71	42,686,887.71
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	285,674,720.60	285,674,720.60
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	957,845,495.04	957,845,495.04
2.期初账面价值	958,882,300.86	958,882,300.86

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
创意良渚综合体	15,505,894.84	由于土地性质的问题未能办妥
玉文化产业园	96,032,768.15	由于建造过程中手续的问题未能办妥

## 10. 固定资产

## (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	464,316,928.36	368,175,678.06
固定资产清理		
合计	464,316,928.36	368,175,678.06

## (2) 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	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.期初余额	420,780,874.14	6,981,276.20	23,488,059.57	12,832,824.94	14,125,329.61	478,208,364.46
2.本期增加金额	120,506,110.40	2,671,611.72	1,336,083.90	902,552.19	1,478,246.58	126,894,604.79
(1) 购置	3,632,154.68	742,427.77	913,862.54	902,552.19	1,404,654.93	7,595,652.11
(2) 在建工程转入	1,898,367.52					1,898,367.52
(3) 合并增加		1,929,183.95	422,221.36		73,591.65	2,424,996.96
(4) 类别调整	8,486,153.20					8,486,153.20
(5) 其他	106,489,435.00					106,489,435.00
3.本期减少金额		1,004,741.15	1,443,115.00	2,361,986.80	8,638,449.70	13,448,292.65
(1) 处置或报废		649,314.40	1,443,115.00	2,079,296.80	152,296.50	4,324,022.70
(2) 类别调整					8,486,153.20	8,486,153.20
(3) 其他		355,426.75		282,690.00		638,116.75
4.期末余额	541,286,984.54	8,648,146.77	23,381,028.47	11,373,390.33	6,965,126.49	591,654,676.60
二、累计折旧						
1.期初余额	81,510,675.88	2,646,296.94	14,161,061.60	8,713,518.99	3,001,132.99	110,032,686.40
2.本期增加金额	14,919,538.79	1,793,171.40	2,855,582.10	1,108,864.98	1,003,597.97	21,680,755.24
(1) 计提	14,698,767.14	1,158,978.79	2,602,750.34	1,108,864.98	974,139.61	20,543,500.86

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	其他设备	合计
(2) 合并增加		634,192.61	252,831.76		29,458.36	916,482.73
(3) 类别调整	220,771.65					220,771.65
3.本期减少金额	-	631,987.45	1,373,183.25	2,006,311.33	364,211.37	4,375,693.40
(1) 处置或报废		631,987.45	1,373,183.25	2,006,311.33	143,439.72	4,154,921.75
(2) 类别调整					220,771.65	220,771.65
4.期末余额	96,430,214.67	3,807,480.89	15,643,460.45	7,816,072.64	3,640,519.59	127,337,748.24
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、固定资产账面价值						
1.期末账面价值	444,856,769.87	4,840,665.88	7,737,568.02	3,557,317.69	3,324,606.90	464,316,928.36
2.期初账面价值	339,270,198.26	4,334,979.26	9,326,997.97	4,119,305.95	11,124,196.62	368,175,678.06

注：本期固定资产其他增加为超山景区资产-房屋建筑物，基本已办妥权证，自存货调整至固定资产核算。

## ②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
创意良渚综合体	47,521,477.36	由于土地性质的问题未能办妥
良博院文化用房	157,639.00	产权变更尚未办妥
北园文创园办公用房	14,216,671.32	由于历史遗留问题未能办妥
超山景区零星房产	4,686,425.86	由于历史遗留问题未能办妥

## (3) 固定资产清理

无

## 11. 在建工程

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	8,175,207,615.95	6,525,862,515.81
工程物资		
合计	8,175,207,615.95	6,525,862,515.81

## (2) 在建工程

## ①在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
良渚古城遗址、瑶山遗址环境整治工程	6,828,782,480.35		6,828,782,480.35	5,504,423,131.23		5,504,423,131.23
良渚古城外围水利工程遗址	421,776,812.48		421,776,812.48	532,403,628.54		532,403,628.54
良渚遗址公园旅游基础设施配套项目	586,635,712.00		586,635,712.00	284,208,850.28		284,208,850.28
5G体验馆	118,570.75		118,570.75			
智慧景区建设项目	46,226.42		46,226.42			
径山禅修酒店	139,208,356.76		139,208,356.76	66,426,891.20		66,426,891.20
余政储出2017(29)地块建设项目	183,281,441.17		183,281,441.17	137,908,756.20		137,908,756.20
中泰慢谷风光线白云村天井湾综合提升项目	14,122,749.35		14,122,749.35			
径山花海小竹屋及配套设施				491,258.36		491,258.36
票务系统	696,283.18		696,283.18			
荆源访古二期低压力动力改造工程	217,882.57		217,882.57			
西溪湿地艺树集合村12号洪园办公楼工程装修工程	321,100.92		321,100.92			
合计	8,175,207,615.95		8,175,207,615.95	6,525,862,515.81		6,525,862,515.81

## ②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
良渚古城遗址、瑶山遗址环境整治工程	5,504,423,131.23	1,325,649,589.12	1,290,240.00		6,828,782,480.35
良渚古城外围水利工程遗址	532,403,628.54	22,001,938.14		132,628,754.20	421,776,812.48
良渚遗址公园旅游基础设施配套项目	284,208,850.28	302,511,166.72	84,305.00		586,635,712.00
径山禅修酒店	66,426,891.20	72,781,465.56			139,208,356.76
余政储出2017(29)地块建设项目	137,908,756.20	45,372,684.97			183,281,441.17
中泰慢谷风光线白云村天井湾综合提升项目		14,122,749.35			14,122,749.35
合计	6,525,371,257.45	1,782,439,593.86	1,374,545.00	132,628,754.20	8,173,807,552.11

注：良渚古城外围水利工程遗址本期其他减少，系类别调整至良渚古城遗址、瑶山遗址环境整治工程。

## ③本期计提在建工程的项目减值准备情况

无

## 12. 生产性生物资产

## (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

项目	景区观光动物	合计
	梅花鹿	
一、账面原值		
1.期初余额	271,825.00	271,825.00
2.本期增加金额		
(1)外购		

项目	景区观光动物	合计
	梅花鹿	
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	271,825.00	271,825.00
二、累计折旧		
1.期初余额	15,101.38	15,101.38
2.本期增加金额	90,608.28	90,608.28
(1)计提	90,608.28	90,608.28
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	105,709.66	105,709.66
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	166,115.34	166,115.34
2.期初账面价值	256,723.62	256,723.62

### 13. 无形资产

#### (1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件系统	商标权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	69,259,905.00	18,533,796.08		87,793,701.08
2.本期增加金额		3,637,544.71	4,466.02	3,642,010.73
(1) 购置		3,181,809.01		3,181,809.01
(2) 合并增加		100,308.95	4,466.02	104,774.97
(3) 其他		355,426.75		355,426.75

项目	土地使用权	软件系统	商标权	合计
3.本期减少金额		167,527.42		167,527.42
(1) 处置				
(2) 其他		167,527.42		167,527.42
4. 期末余额	69,259,905.00	22,003,813.37	4,466.02	91,268,184.39
二、累计摊销				-
1. 期初余额	10,821,861.21	1,887,449.21		12,709,310.42
2.本期增加金额	1,731,497.64	2,169,542.25	2,281.50	3,903,321.39
(1) 计提	1,731,497.64	2,098,035.84	744.35	3,830,277.83
(2) 合并增加		71,506.41	1,537.15	73,043.56
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	12,553,358.85	4,056,991.46	2,281.50	16,612,631.81
三、减值准备				
1. 期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	56,706,546.15	17,946,821.91	2,184.52	74,655,552.58
2. 期初账面价值	58,438,043.79	16,646,346.87		75,084,390.66

#### 14. 商誉

##### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	44,232,834.83					44,232,834.83
杭州旅游实业发展有限公司		3,820,287.05				3,820,287.05
合计	44,232,834.83	3,820,287.05				48,053,121.88

## (2) 商誉减值准备

鉴于近几年，杭州及杭州周边房地产市场的稳步上升，杭州余杭运河综保资产管理有限责任公司持有的投资性房地产、自有房产、土地使用权等减值的概率较低，以及杭州旅游实业发展有限公司持有的在建工程(中泰南片旅游开发项目)恢复施工，群众和社会各界关注度较高，减值的概率较低，故本公司认为上述股权受让过程中产生的商誉不存在减值的情况。

## 15. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费	6,068,789.33	2,083,835.30	3,263,056.49		4,889,568.14
宽带费	33,000.00		22,000.00		11,000.00
装修费	2,785,185.41	26,449,990.05	2,303,222.58		26,931,952.88
维修费用	3,100,716.12	697,440.23	1,125,563.00		2,672,593.35
邮箱使用费		2,874.13	586.57		2,287.56
合计	11,987,690.86	29,234,139.71	6,714,428.64		34,507,401.93

## 16. 递延所得税资产、递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	758,299.33	189,574.87	699,468.82	174,867.27
合计	758,299.33	189,574.87	699,468.82	174,867.27

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

无

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	410,411.73	382,413.35
合计	410,411.73	382,413.35

## 17. 短期借款

## (1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	11,300,000.00	200,000,000.00
合计	11,300,000.00	200,000,000.00

## ①保证借款

借款单位	保证单位	借款银行	借款金额(元)
杭州假日国际旅游有限公司	陆斌、陈新	浙江泰隆商业银行股份有限公司杭州余杭支行	300,000.00
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州余杭运河综保资产管理有限公司	宁波通商银行股份有限公司杭州分行	10,000,000.00
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	兴业银行股份有限公司杭州余杭支行	1,000,000.00
合计			11,300,000.00

## 18. 应付账款

## (1) 按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	10,466,579.80	6,522,833.27
1至2年	446,814.06	2,725,049.39
2至3年	395,046.80	494,380.75
3年以上	1,497,472.62	1,282,786.87
合计	12,805,913.28	11,025,050.28

## 19. 预收款项

## (1) 预收款项按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	252,228,270.49	773,961,231.75
1至2年	516,459,324.28	688,528.47
2至3年	212,511.23	341.00
3年以上	190,143.53	410,793.53
合计	769,090,249.53	775,060,894.75

## (2) 按预收对象归集的期末余额较大的预收款项情况

单位名称	期末余额	占其预收款项期末余额 合计数的比例 (%)
杭州市余杭区财政局	744,584,421.53	96.81
合计	744,584,421.53	96.81

## 20. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	13,744,899.94	97,530,751.03	101,100,034.29	10,175,616.68
二、离职后福利-设定提存计划	922,854.84	2,863,043.16	3,779,681.19	6,216.81
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	14,667,754.78	100,393,794.19	104,879,715.48	10,181,833.49

### (2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	13,609,563.94	81,206,912.92	84,915,823.11	9,900,653.75
二、职工福利费		5,440,519.60	5,440,519.60	
三、社会保险费	8,068.52	3,309,852.72	3,292,343.09	25,578.15
其中：医疗保险费	7,227.85	3,233,257.05	3,215,415.48	25,069.42
工伤保险费	122.20	25,143.47	25,222.02	43.65
生育保险费	718.47	51,452.20	51,705.59	465.08
四、住房公积金		5,997,469.95	5,964,169.95	33,300.00
五、工会经费和职工教育经费	127,267.48	1,575,995.84	1,487,178.54	216,084.78
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	13,744,899.94	97,530,751.03	101,100,034.29	10,175,616.68

### (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	11,824.83	1,555,095.70	1,560,992.34	5,928.19
2.失业保险费	524.01	64,587.50	64,822.89	288.62
3.企业年金缴费	910,506.00	1,243,359.96	2,153,865.96	
合计	922,854.84	2,863,043.16	3,779,681.19	6,216.81

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划,根据该等计划,

相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 21. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	15,692,390.10	12,007,536.22
营业税	7,327,380.58	7,327,380.58
个人所得税	348,950.22	196,035.37
企业所得税	57,734,632.11	58,728,574.45
城市维护建设税	1,228,165.03	969,558.68
房产税	4,973,086.19	6,288,040.31
土地使用税	266,598.25	368,923.53
印花税	433,242.29	433,097.23
教育费附加	685,151.93	567,439.75
地方教育附加	456,768.02	378,293.21
水利建设基金	148.34	148.34
合计	89,146,513.06	87,265,027.67

## 22. 其他应付款

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	141,023,501.01	133,597,585.23
应付股利		
其他应付款	5,730,945,172.80	4,365,271,310.71
合计	5,871,968,673.81	4,498,868,895.94

### (2) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款利息	18,759.38	
分期付息到期还本的长期借款利息	6,270,140.15	47,727,727.03
企业债券利息	131,347,770.32	83,003,334.71
长期应付款利息	3,386,831.16	2,866,523.49
合计	141,023,501.01	133,597,585.23

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

## (3) 其他应付款

## ①按账龄列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1年以内	2,052,217,817.86	4,251,831,775.29
1至2年	3,600,254,966.94	44,765,152.16
2至3年	41,418,292.91	8,773,647.22
3年以上	37,054,095.09	59,900,736.04
合计	5,730,945,172.80	4,365,271,310.71

## ②按其他应付对象归集的期末余额前五名的其他应付款项情况

单位名称	期末余额	占其他应付款期末余额合计数的比例(%)
杭州良渚遗址管理区管理委员会	3,578,000,000.00	62.43
杭州市余杭区财政局	1,812,379,767.81	31.62
杭州市余杭区塘栖镇区域发展与治理中心	202,670,000.00	3.54
杭州良渚新城经济发展有限公司	20,000,000.00	0.35
浙江中南建设集团有限公司	17,301,433.00	0.30
合计	5,630,351,200.81	98.24

## 23. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,092,400,000.00	1,805,200,000.00
1年内到期的应付债券	120,000,000.00	
1年内到期的长期应付款	69,000,000.00	66,000,000.00
合计	1,281,400,000.00	1,871,200,000.00

## 24. 长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	3,239,700,000.00	3,021,450,000.00
质押借款	135,000,000.00	952,500,000.00
质押、保证借款	190,000,000.00	250,000,000.00
合计	3,564,700,000.00	4,223,950,000.00

## ①保证借款

借款单位	保证单位	借款银行	借款金额（元）	其中一年内到期的非流动负债（元）
杭州余杭旅游集团有限公司	杭州余杭交通集团有限公司	兴业银行股份有限公司杭州余杭支行	50,000,000.00	1,000,000.00
杭州余杭旅游集团有限公司	杭州余杭交通集团有限公司	杭州银行股份有限公司余杭支行	10,000,000.00	
杭州余杭旅游集团有限公司	杭州良渚文化城集团有限公司	中信银行股份有限公司杭州余杭支行	50,000,000.00	5,000,000.00
杭州余杭径山旅游度假区有限公司	杭州良渚古城文旅集团有限公司	江苏银行股份有限公司杭州余杭支行	300,000,000.00	
杭州余杭径山旅游度假区有限公司	杭州良渚古城文旅集团有限公司	中国工商银行股份有限公司杭州余杭支行	330,000,000.00	
杭州余杭径山旅游度假区有限公司	杭州余杭创新投资有限公司	中国银行股份有限公司杭州市余杭支行	300,000,000.00	
杭州余杭径山旅游度假区有限公司	杭州余杭创新投资有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司杭州余杭支行	210,600,000.00	11,400,000.00
杭州余杭中泰旅游开发有限公司	杭州余杭旅游集团有限公司	上海银行股份有限公司杭州余杭支行	50,000,000.00	
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	杭州余杭交通集团有限公司	中国银行股份有限公司塘栖支行	170,000,000.00	40,000,000.00
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	杭州余杭新农村建设有限公司	中信银行股份有限公司杭州余杭支行	200,000,000.00	200,000,000.00
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	杭州余杭新农村建设有限公司	中信银行股份有限公司杭州余杭支行	160,000,000.00	160,000,000.00
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	杭州余杭交通集团有限公司	宁波银行股份有限公司杭州分行	80,000,000.00	80,000,000.00
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	渤海银行股份有限公司杭州分行	109,000,000.00	13,000,000.00
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	中国农业发展银行杭州市余杭支行	20,000,000.00	
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司杭州余杭支行	100,000,000.00	

借款单位	保证单位	借款银行	借款金额(元)	其中一年内到期的非流动负债(元)
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州良渚文化城集团有限公司	恒丰银行股份有限公司杭州余杭支行	30,000,000.00	
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州良渚文化城集团有限公司	恒丰银行股份有限公司杭州余杭支行	100,000,000.00	
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州余杭金融控股集团有限公司	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司塘栖支行	100,000,000.00	
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州余杭交通集团有限工商	中国工商银行股份有限公司杭州塘栖支行	413,000,000.00	113,000,000.00
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州良渚文化城集团有限公司	中国农业银行股份有限公司杭州余杭支行	420,000,000.00	
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州余杭运河综保资产管理有限公司	温州银行股份有限公司杭州余杭支行	133,000,000.00	
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州余杭运河综保资产管理有限公司	温州银行股份有限公司杭州余杭支行	294,000,000.00	6,000,000.00
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州余杭运河综保资产管理有限公司	中国光大银行杭州余杭支行	200,000,000.00	
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州余杭运河综保资产管理有限公司	中国银行股份有限公司杭州余杭支行	30,000,000.00	
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州良渚文化城集团有限公司	南京银行股份有限公司杭州分行	10,000,000.00	500,000.00
合计			3,869,600,000.00	629,900,000.00

## ②质押借款

借款单位	质押单位	借款银行	质押物	借款金额	其中：一年内到期的长期借款
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	中信银行股份有限公司杭州余杭支行	应收账款	200,000,000.00	200,000,000.00
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	中信银行股份有限公司杭州余杭支行	应收账款	200,000,000.00	200,000,000.00
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司杭州余杭支行	应收账款	137,500,000.00	2,500,000.00
合计				537,500,000.00	402,500,000.00

## ③质押、保证借款

借款单位	保证单位	质押单位	借款银行	质押物	借款金额	其中：一年内到期的长期借款
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	杭州余杭旅游集团有限公司	杭州余杭运河综保资产管理有限公司	中国农业发展银行杭州市余杭支行	应收账款	250,000,000.00	60,000,000.00
合计					250,000,000.00	60,000,000.00

## 25. 应付债券

## (1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
18 余旅游债券	475,857,142.86	595,000,000.00
2019 年度第一期中期票据	500,000,000.00	498,775,000.00
2019 年度第一期定向债务融资工具 (PPN01)	350,000,000.00	
2019 年度第二期定向债务融资工具 (PPN02)	328,343,671.23	
17 余杭 01	597,242,313.70	595,583,659.96
18 余杭 01	139,079,438.27	138,708,789.49
18 余杭 02	228,480,672.13	227,872,240.59

项目	期末余额	期初余额
19 余开 01	395,260,751.44	394,821,582.05
19 余杭城开 PPN001	995,555,525.75	993,245,267.18
20 余开 01	542,936,614.36	
20 余杭城开 PPN001	998,104,793.45	
20 浙余杭城开 ZR001	449,507,451.14	
合计	6,000,368,374.33	3,444,006,539.27

## (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
18 余旅游	600,000,000.00	2018/10/31	7	600,000,000.00	595,000,000.00
2019 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2019/1/28	5	500,000,000.00	498,775,000.00
2019 年度第一期定向债务融资工具 (PPN01)	350,000,000.00	2020/6/30	3	350,000,000.00	
2019 年度第二期定向债务融资工具 (PPN02)	330,000,000.00	2020/7/6	3	330,000,000.00	
17 余杭 01	600,000,000.00	2017/7/18	5	591,900,000.00	595,583,659.96
18 余杭 01	140,000,000.00	2018/3/27	5	138,110,000.00	138,708,789.49
18 余杭 02	230,000,000.00	2018/3/30	5	226,895,000.00	227,872,240.59
19 余开 01	400,000,000.00	2019/6/24	10	394,600,000.00	394,821,582.05
19 余杭城开 PPN001	1,000,000,000.00	2019/10/21	3	992,800,000.00	993,245,267.18
20 余开 01	550,000,000.00	2020/6/2	10	542,575,000.00	
20 余杭城开 PPN001	1,000,000,000.00	2020/9/17	5	998,000,000.00	
20 浙余杭城开 ZR001	450,000,000.00	2020/9/21	3	449,460,000.00	
合计	6,150,000,000.00			6,114,340,000.00	3,444,006,539.27

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期 偿还	期末余额	其中一年内到 期的本金
18 余旅游			857,142.86		595,857,142.86	120,000,000.00
2019 年度第 一期中期票据			1,225,000.00		500,000,000.00	
2019 年度第 一期定向债务 融资工具 (PPN01)	350,000,000.00				350,000,000.00	
2019 年度第 二期定向债务 融资工具 (PPN02)	330,000,000.00		-1,656,328.77		328,343,671.23	
17 余杭 01			1,658,653.74		597,242,313.70	
18 余杭 01			370,648.78		139,079,438.27	
18 余杭 02			608,431.54		228,480,672.13	
19 余开 01			439,169.39		395,260,751.44	
19 余杭城开 PPN001			2,310,258.57		995,555,525.75	
20 余开 01	542,575,000.00		361,614.36		542,936,614.36	
20 余杭城开 PPN001	998,000,000.00		104,793.45		998,104,793.45	
20 浙余杭城 开 ZR001	449,460,000.00		47,451.14		449,507,451.14	
合计	2,670,035,000.00		6,326,835.06		6,120,368,374.33	120,000,000.00

## 26. 长期应付款

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	132,000,000.00	201,000,000.00
专项应付款	62,035,659.14	405,267,260.33
合计	194,035,659.14	606,267,260.33

### (2) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
永赢金融租赁有限公司	132,000,000.00	201,000,000.00
合计	132,000,000.00	201,000,000.00

## (3) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
径山寺外围整治二期	31,628,600.00			31,628,600.00
大径山美丽乡村建设项目资金	20,000,000.00			20,000,000.00
大径山专项宣传推广经费	2,956,053.93			2,956,053.93
中泰街道棚改项目资金	344,685,129.82		344,685,129.82	0.00
西溪学研究经费	675,204.48		475,000.00	200,204.48
原水引水工程项目资金	5,309,983.00		43,009.17	5,266,973.83
党建经费	12,289.10	12,424.80	10,402.00	14,311.90
闲林水厂借地给水管线工程项目资金		1,815,555.00		1,815,555.00
森林消防巡山项目资金		133,200.00	77,240.00	55,960.00
不可移动文物整治项目资金		100,000.00	2,000.00	98,000.00
合计	405,267,260.33	2,061,179.80	345,292,780.99	62,035,659.14

## 27. 递延收益

## (1) 递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
老良塘段公路	15,611,338.08	2,979,700.00		18,591,038.08
仁和段工程		35,254,844.40		35,254,844.40
运河段工程		190,691.00		190,691.00
崇贤段工程	3,055,169.50	17,366,149.00		20,421,318.50
塘栖镇老旧小区综合改造项目		77,684,078.44		77,684,078.44
合计	18,666,507.58	133,475,462.84		152,141,970.42

## (2) 涉及政府补助的项目

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
老良塘段公路	15,611,338.08	2,979,700.00				18,591,038.08	与资产相关
仁和段工程		35,254,844.40				35,254,844.40	与资产相关
运河段工程		190,691.00				190,691.00	与资产相关
崇贤段工程	3,055,169.50	17,366,149.00				20,421,318.50	与资产相关
塘栖镇老旧小区综合改造项目		77,684,078.44				77,684,078.44	与资产相关
合计	18,666,507.58	133,475,462.84				152,141,970.42	

## 28. 实收资本

投资主体	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	持股比例 (%)			金额	持股比例 (%)
杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理委员会	1,300,000,000.00	100.00		130,000,000.00	1,170,000,000.00	90.00
浙江省财务开发有限责任公司			130,000,000.00		130,000,000.00	10.00
合计	1,300,000,000.00	100.00	130,000,000.00	130,000,000.00	1,300,000,000.00	100.00

## 29. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	5,305,985,960.63	5,425,359,497.85	5,425,359,497.85	5,305,985,960.63
其他资本公积	17,260,827.90	433,694,667.89		450,955,495.79
合计	5,323,246,788.53	5,859,054,165.74	5,425,359,497.85	5,756,941,456.42

资本公积增减变动情况、变动原因说明：

(1) 根据余国资办[2020]199号文件，2020年10月23日本公司无偿划入杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司50.00%股权，根据余国资办[2020]198号文件，2020年10月23日本公司按原始投资额16,667.00万元收购杭州市余杭区塘栖镇农

民多高层公寓建设管理中心持有的杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司 33.33% 的股权，本公司期初已对杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司出资 8,333.00 万元，持股 16.67%。股权变更后，本公司对杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司持股 100.00%属于同一控制下企业合并，增加资本公积 5,425,359,497.85 元，同时由于对被合并方杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司的投资已经实现，将同一控制下企业合并被合并方合并日净资产中的 4,427,680,628.52 元转出，将同一控制下合并前实现的留存收益中归属于母公司的部分自资本公积转入盈余公积 92,701,129.25 元，转入未分配利润 904,977,740.08 元。

(2) 根据余国资办[2020]197号文件，2020年10月23日杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司按原有投资额 3,600.00 万元收购杭州市余杭区塘栖镇区域发展与治理中心（杭州市余杭区塘栖镇社会治安综合治理中心）持有的杭州余杭运河综保资产管理有限公司 18.00%股权。2020年10月23日至2020年10月31日期间，杭州余杭运河综保资产管理有限公司未发生明显的资产、负债、净资产、营业收入、净利润的变动，故以2020年10月31日为此次收购基准日。截止2020年10月31日，杭州余杭运河综保资产管理有限公司净资产为 1,894,651,289.87 元，扣除收购所支付的价款 3,600.00 万元，增加其他资本公积 305,037,232.18 元，同时减少少数股东权益 305,037,232.18 元。

此次股权变更后，杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司通过杭州余杭运河综保资产管理有限公司持有的杭州综保建设有限公司持股比例由 51.00%变更为 69.00%。杭州综保建设有限公司 2020 年 10 月 31 日净资产额为 730,260,595.27 元，少数股东权益减少 131,446,907.15 元，相应增加资本公积 131,446,907.15 元。

(3) 根据杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司与子公司杭州余杭运河综保资产管理有限公司于 2020 年 10 月 22 日签订的《股权转让协议》，杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司以 100.00 万元的股权转让价款收购杭州余杭运河综保资产管理有限公司持有的杭州余杭运河综保旅游有限公司 100.00%股权。合并层面受让少数股东持有的子公司杭州余杭运河综保旅游有限公司 49.00%股权。2020 年 10 月 22 日至 2020 年 10 月 31 日期间，杭州余杭运河综保旅游有限公司未发生明显的资

产、负债、净资产、营业收入、净利润的变动，故以 2020 年 10 月 31 日为此次收购基准日。截止 2020 年 10 月 31 日，杭州余杭运河综保旅游有限公司净资产为 838,926.11 元，扣除收购所支付的价款 100.00 万元，减少其他资本公积 588,926.21 元，同时增加少数股东权益 588,926.21 元。

(4)根据杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司与子公司杭州余杭运河综保资产管理有限公司 2020 年 10 月 22 日签订的《股权转让协议》，杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司以 200.00 万元的股权转让价款收购杭州余杭运河综保资产管理有限公司持有的杭州余杭谷仓庄园酒店有限公司 100.00% 股权。合并层面受让少数股东持有的子公司杭州余杭谷仓庄园酒店有限公司 49.00% 股权。2020 年 10 月 22 日至 2020 年 10 月 31 日期间，杭州余杭谷仓庄园酒店有限公司未发生明显的资产、负债、净资产、营业收入、净利润的变动，故以 2020 年 10 月 31 日为此次收购基准日。截止 2020 年 10 月 31 日，杭州余杭谷仓庄园酒店有限公司净资产为-409,275.98 元，扣除收购所支付的价款 200.00 万元，减少其他资本公积 2,200,545.23 元，同时增加少数股东权益 2,200,545.23 元。

### 30. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	266,214,885.91	3,205,831.27		269,420,717.18
合计	266,214,885.91	3,205,831.27		269,420,717.18

盈余公积本期增减变动情况、变动原因说明：

本期盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，按本期净利润 10% 提取法定盈余公积金。

### 31. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	3,650,668,280.68	2,576,677,425.87
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	859,370,091.43	656,533,703.24
调整后期初未分配利润	4,510,038,372.11	3,233,211,129.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	596,389,313.84	1,311,497,118.87

项目	本期金额	上期金额
减：提取法定盈余公积	3,205,831.27	34,669,875.87
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,103,221,854.68	4,510,038,372.11

调整期初未分配利润明细：

由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 859,370,091.43 元。

### 32. 营业收入及营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,594,984,032.64	1,318,772,459.47	2,727,301,954.13	2,237,667,963.65
其他业务	107,097,562.04	69,367,812.80	100,200,457.10	63,402,094.97
合计	1,702,081,594.68	1,388,140,272.27	2,827,502,411.23	2,301,070,058.62

#### (2) 按类别列示营业收入和营业成本

行业种类	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地整理收入	352,612,791.44	298,824,399.53	1,037,186,287.03	878,971,429.68
代建收入	1,149,498,173.65	883,965,837.69	1,566,961,156.36	1,222,835,054.52
旅游服务收入	76,360,064.28	88,336,919.66	84,942,382.90	82,453,747.42
景区门票收入	16,513,003.27	47,645,302.59	38,212,127.84	53,407,732.03
租金收入	74,253,771.80	45,349,649.91	75,084,905.14	44,277,438.21
其他收入	32,843,790.24	24,018,162.89	25,115,551.96	19,124,656.76
合计	1,702,081,594.68	1,388,140,272.27	2,827,502,411.23	2,301,070,058.62

### 33. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	553,240.60	520,815.01

项目	本期发生额	上期发生额
城镇土地使用税	1,568,726.18	369,784.44
房产税	2,921,795.22	12,288,371.30
教育费附加	243,688.26	236,481.59
地方教育附加	162,458.84	161,351.98
印花税	66,714.16	111,292.87
车船税	1,965.60	1,188.60
残疾人保障金		292,117.27
文化建设税		36.00
合计	5,518,588.86	13,981,439.06

### 34. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工工资	2,628,133.57	4,825,561.26
五险二金	256,624.57	
福利费	83,417.11	89,796.92
工会经费	39,896.40	
劳保用品	134,044.74	120,327.31
通讯费	112,948.70	141,239.45
折旧费	3,420.00	21,746.08
业务招待费	238,041.00	22,136.50
广告宣传费	7,231,328.69	12,911,900.09
运保费	936.27	20,890.65
保安费	1,499,906.58	3,716,733.46
差旅费	128,672.48	764,211.85
汽车费用		6,300.00
保险费	130,980.17	71,206.47
水电费	1,054,143.87	1,157,865.53
劳务费	2,642,266.87	2,078,754.21
办公费	223,833.76	47,366.00
维修费	471,729.67	328,311.30
培训费	300.00	
租赁费	95,081.92	7,641,279.76

项目	本期发生额	上期发生额
咨询费	3,595,383.65	5,576,500.00
制作设计费	1,668,277.95	2,380,111.72
交通费	1,524.51	
服务费	3,577,890.58	2,018,955.55
展览服务与场地布置费	201,000.00	130,363.00
食堂	107,616.00	27,540.00
物料费	76,813.14	132,083.82
招标费	30,910.38	44,335.00
活动策划费	6,530,925.01	4,670,343.48
低值易耗品摊销	235,566.84	97,367.73
线路合作费	1,135,773.65	1,842,778.81
年终返利费		1,501,264.58
景区监控及运营费	506,747.00	453,775.00
其他	683,978.82	861,878.23
合计	35,328,113.90	53,702,923.76

### 35. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工工资	60,748,929.27	52,440,697.59
五险二金	11,865,217.15	11,127,961.88
福利费	4,315,843.09	2,116,812.03
高温费	355,014.36	198,188.68
职工教育经费	48,656.23	69,366.66
工会经费	1,487,627.38	1,000,875.63
党建经费	279,474.21	497,556.93
劳保用品	553,449.63	829,605.84
折旧费	18,351,240.00	22,187,089.27
无形资产摊销	3,768,175.04	2,192,702.99
长期待摊费用摊销	111,746.79	291,102.54
残疾人保障金	347,776.49	
办公费	3,198,406.81	4,233,329.50
业务招待费	712,577.06	556,563.97

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	300.00	
汽车费用	398,598.03	612,028.37
中介机构费用	2,439,744.42	3,341,298.59
劳务费	6,210,227.85	3,192,053.09
通讯费用	1,379,214.94	1,034,622.64
差旅费	122,848.09	222,493.21
邮电费	732,659.61	1,278,365.30
水电费	2,314,540.17	2,449,059.05
保安费		610,882.25
物业费	8,429,342.88	4,253,677.22
咨询费	743,418.23	280,774.03
租赁费	2,008,606.05	2,235,244.89
维修费	624,475.60	375,030.69
代理服务费	66,424.00	14,600.00
装修费	255,240.35	339,828.02
保洁费	5,544.56	584,850.00
招标代理费	59,929.29	122,281.17
制作费	27,918.81	17,475.73
会务费	38,858.11	85,154.11
培训费	42,337.09	202,758.12
低值易耗品	844,845.97	720,711.85
服务费	894,046.26	885,643.68
安全生产费	243,478.85	148,426.86
劳动保护费	368,257.54	91,913.30
保险费	50,486.53	228,933.33
交通费	4,536.51	3,556.28
食堂	1,066,285.09	1,565,074.00
劳务服务费		644,278.27
其他	760,136.59	1,534,666.83
合计	136,276,434.93	124,817,534.39

## 36. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	72,558,010.22	102,855,848.20
减：利息收入	7,411,517.21	7,594,178.87
利息净支出	65,146,493.01	95,261,669.33
汇兑净损失	7,408.90	-1,657.42
手续费	271,267.26	275,381.55
合计	65,425,169.17	95,535,393.46

### 37. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
申遗、遗址保护建设资金	494,873,000.00	971,608,000.00	与收益相关
政府补助		70,000,000.00	与收益相关
良管委专项补助资金		41,000,000.00	与收益相关
景区客运接驳运营补助	10,818,715.00		与收益相关
中泰街道美丽乡村 1510 白云村天井湾项目补助	8,000,000.00		与收益相关
余杭区国家现代农业产业园中央奖补资金	3,300,000.00	10,000,000.00	与收益相关
文广局大径山补助		5,000,000.00	与收益相关
文广局停车场工程补助	1,000,000.00		与收益相关
旅游项目补助	3,110,592.00	3,805,410.00	与收益相关
房产税减免 80%	1,339,167.39	6,708,411.66	与收益相关
未来科技城补偿款		2,843,978.00	与收益相关
招商引税奖励	2,570,000.00	2,513,000.00	与收益相关
饮水工程复绿补贴收入		2,317,660.00	与收益相关
良管委美丽洲公园、遗址公园养护经费	2,000,000.00	2,000,000.00	与收益相关
市旅委专项规划建设补助资金		2,000,000.00	与收益相关
文化产业发展专项资金	3,081,850.00	350,000.00	与收益相关
厕所革命项目补助资金	739,300.00		与收益相关
余杭市民免费入园补助	490,040.00	583,760.00	与收益相关
五常街道过街地道拆迁补助款	572,271.00		与收益相关
惠民旅游景区补助	357,380.00		与收益相关

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	267,150.22		与收益相关
余杭区旅游咨询点运维补助款	250,000.00	25,000.00	与收益相关
森林消防队队伍补助款	110,000.00	153,310.00	与收益相关
智慧用电补助	101,500.00		与收益相关
18年度不可移动文物保护项目补助	100,000.00		与收益相关
2020年度第一批古树及后备资源管护资金	74,000.00		与收益相关
余杭区科普重点活动项目经费补助	57,800.00		与收益相关
2020年区级义务植树基地补助资金	40,000.00		与收益相关
余杭区人才旅游券专项资金补助	22,375.00		与收益相关
增值税及附加税减免	58,630.15	67,044.07	与收益相关
增值税进项税额加计扣除10%	55,265.69	39,078.32	与收益相关
个税手续费返还	10,005.85		与收益相关
其他政府补助	312,576.05	342,742.50	与收益相关
合计	533,711,618.35	1,121,357,394.55	

### 38. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,082,315.95	-3,688,462.08
处置长期股权投资产生的投资收益	-227,825.84	
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	325,000.00	500,000.00
其他	173,836.66	
合计	-2,811,305.13	-3,188,462.08

### 39. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-42,502.34	-68,642.39
合计	-42,502.34	-68,642.39

### 40. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、		97,710.34

项目	本期发生额	上期发生额
在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失		
其中：固定资产		97,710.34
合计		97,710.34

#### 41. 营业外收入

##### (1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	1,228.16	
与企业日常活动无关的政府补助	81,650.00	
接受捐赠		906,830.00
罚没收入	267,205.60	60,846.65
其他	490,273.01	180,488.46
合计	840,356.77	1,148,165.11

#### 42. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	163,420.27	5,263,769.79
对外捐赠支出	2,672,080.00	177,355.00
罚款、滞纳金	179,216.95	2,053,818.30
其他	7,775,891.18	1,506,334.78
合计	10,790,608.40	9,001,277.87

#### 43. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	861,786.10	2,463,807.17
递延所得税费用	-3,625.96	-40,171.05
合计	858,160.14	2,423,636.12

#### 44. 现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		

补充资料	本期发生额	上期发生额
净利润	591,442,414.66	1,346,316,313.48
加：资产减值准备	42,502.34	68,642.39
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	63,320,996.85	65,218,801.40
无形资产摊销	3,830,277.83	2,227,691.46
长期待摊费用摊销	6,714,428.64	4,616,470.82
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）		-97,710.34
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	162,192.11	4,789,991.16
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	72,565,419.12	102,854,190.78
投资损失（收益以“-”号填列）	2,811,305.13	3,188,462.08
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,625.96	-40,171.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,244,390,066.89	-85,246,658.88
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	139,959,009.89	-6,104,573.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,284,581,745.85	-148,398,538.68
其他	133,475,462.84	
经营活动产生的现金流量净额	1,054,512,062.41	1,289,392,910.84
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,107,842,137.47	1,204,957,429.70
减：现金的期初余额	1,204,957,429.70	1,343,212,129.38
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-97,115,292.23	-138,254,699.68

## (2) 现金和现金等价物构成情况

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,107,842,137.47	1,204,957,429.70
其中：库存现金	84,330.78	255,493.63

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的银行存款	1,106,574,950.97	1,203,689,483.15
可随时用于支付的其他货币资金	1,182,855.72	1,012,452.92
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,107,842,137.47	1,204,957,429.70

#### 45. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	864,171.92	旅行社质量保证金
货币资金	9,000.00	ETC 冻结保证金
合计	873,171.92	

#### 46. 政府补助

##### (1) 与资产相关的政府补助

项目	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
老良塘段公路	2,979,700.00	递延收益		
仁和段工程	35,254,844.40	递延收益		
运河段工程	190,691.00	递延收益		
崇贤段工程	17,366,149.00	递延收益		
塘栖镇老旧小区综合改造项目	77,684,078.44	递延收益		

##### (2) 与收益相关的政府补助

项目	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
申遗、遗址保护建设资金	494,873,000.00	494,873,000.00	其他收益
景区客运接驳运营补助	10,818,715.00	10,818,715.00	其他收益

项目	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
中泰街道美丽乡村 1510 白云村天井湾项目补助	8,000,000.00	8,000,000.00	其他收益
余杭区国家现代农业产业园中央奖补资金	3,300,000.00	3,300,000.00	其他收益
文广局停车场工程补助	1,000,000.00	1,000,000.00	其他收益
旅游项目补助	3,110,592.00	3,110,592.00	其他收益
房产税减免 80%	1,339,167.39	1,339,167.39	其他收益
招商引税奖励	2,570,000.00	2,570,000.00	其他收益
良管委美丽洲公园、遗址公园养护经费	2,000,000.00	2,000,000.00	其他收益
文化产业发展专项资金	3,081,850.00	3,081,850.00	其他收益
厕所革命项目补助资金	739,300.00	739,300.00	其他收益
余杭市民免费入园补助	490,040.00	490,040.00	其他收益
五常街道过街地道拆迁补助款	572,271.00	572,271.00	其他收益
惠民旅游景区补助	357,380.00	357,380.00	其他收益
稳岗补贴	267,150.22	267,150.22	其他收益
余杭区旅游咨询点运维补助款	250,000.00	250,000.00	其他收益
森林消防队队伍补助款	110,000.00	110,000.00	其他收益
智慧用电补助	101,500.00	101,500.00	其他收益
18 年度不可移动文物保护单位项目补助	100,000.00	100,000.00	其他收益
2020 年度第一批古树及后备资源管护资金	74,000.00	74,000.00	其他收益
余杭区科普重点活动项目经费补助	57,800.00	57,800.00	其他收益
2020 年区级义务植树基地补助资金	40,000.00	40,000.00	其他收益
余杭区人才旅游券专项资金补助	22,375.00	22,375.00	其他收益
其他政府补助	312,576.05	312,576.05	其他收益

## 六、合并范围的变更

## 1. 非同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
杭州旅游实业发展有限公司	2020年2月29日	42,014,459.61	59.375	单方面增资

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州旅游实业发展有限公司	2020年2月29日	批复基准日	1,027,727.01	-3,237,125.08

其他说明：根据杭州市余杭区人民政府办公室公文处理简复单（余政办简复2020第34号），同意本公司单方面向杭州旅游实业发展有限公司追加投资3000万元，增资款于2020年3月初到位，增资后，本公司出资4750万元，持股比例从35%变更为59.375%，自2020年2月底纳入合并范围。

### (2) 合并成本及商誉

合并成本	杭州旅游实业发展有限公司
—现金	30,000,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	12,014,459.61
合并成本合计	42,014,459.61
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	38,194,172.56
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	3,820,287.05

## 2. 同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	100.00%	同受杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理委员会办公室控制	2020年10月31日	股权划转基准日

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	835,876,187.13	28,310,098.53	1,591,144,303.97	256,968,442.61

其他说明：2020年10月31日，杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司通过同一控制下企业合并划入本公司，同时其下属5家子公司一并划入。

## (2) 合并成本

合并成本	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司
—现金	250,000,000.00
—非现金资产的账面价值	
—发行或承担的债务的账面价值	
—发行的权益性证券的面值	
—或有对价	

## 3. 反向购买

无

## 4. 处置子公司

无

## 5. 其他原因的合并范围变动

无

## 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	
杭州良渚古城文旅集团有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	文化旅游项目的投资、开发、建设、经营管理；旅游产品(商品)及相关产业的开发,经营；土地整理开发；基础设施建设	100.00		同一控制
杭州良渚古城资产经营管理有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；住房租赁；会议及展览服务；停车场服务		100.00	同一控制
杭州良渚玉文化创意产业有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	许可项目：食品互联网销售（销售预包装食品）；食品经营（销售预包装食品）；文物保护工程设计；出版物互联网销售；出版物零售等		100.00	同一控制
杭州良渚古城旅游发展有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	许可项目：住宿服务；道路旅客运输站经营；国内水路旅客运输；食品经营；动物饲养；家禽饲养；旅游业务等		100.00	设立
杭州西溪国家湿地公园西区经营管理有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	西溪国家湿地公园西区的旅游开发及物业管理；批发零售；旅客运输；餐饮服务	100.00		同一控制
杭州访溪建筑工程有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	园林设计；建筑工程、市政工程施工；园林绿化养护、物业管理、保洁服务		100.00	同一控制
杭州余田阁餐饮管理有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	热食类食品制售、冷食类食品制售、生食类食品制售、自制饮品制售（普通类）；餐饮服务、会议服务		100.00	同一控制
杭州洪源旅行社有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	国内旅游业务、入境旅游业务；服务；会议会展、旅游信息咨询、汽车租赁		100.00	同一控制
杭州栖溪隐秀酒店管理有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品经营；一般项目：酒店管理；礼仪服务；会议及展览服务；日用品销售；文具用品零售；文具用品批发；办公用品销售；日用杂品销售		100.00	设立
杭州余杭旅游发展有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	旅游服务咨询；汽车租赁；园林绿化工程施工	100.00		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州余杭超山风景名胜区旅游度假有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	旅游服务；旅游服务咨询；园林绿化工程施工等	100.00		设立
杭州余杭径山旅游度假有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	餐饮服务；住宿服务；旅游业务；食品经营；饮料生产	100.00		设立
杭州余杭中泰旅游开发有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	停车场服务；会议及展览服务；酒店管理；汽车租赁；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；游览景区管理；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；物业管理；休闲观光活动；文物文化遗址保护服务；咨询策划服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务	100.00		设立
杭州余杭旅游文化创意有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	经营演出及经纪业务。文化创意、展览策划；会展服务；组织文化交流活动；企业形象策划；旅游商品设计、销售等	100.00		设立
杭州余杭旅游基础设施建设有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	本区境内政府投资项目的的基础建设和其他项目代建管理，旅游基础设施投资及建设；道路桥梁工程，市政工程，园林绿化工程，房屋建筑工程的咨询、设计、施工及监理，房地产开发经营，物业管理	100.00		同一控制
杭州假日国际旅游有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	旅游业务	48.00		非同一控制
杭州芸径农业发展有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	种植：花卉、水果、蔬菜等；农副产品等销售；餐饮管理；酒店管理；停车场服务等	100.00		非同一控制

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	
杭州旅游实业发展有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	旅游资源开发；物业管理；酒店管理；房屋租赁；实业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；国内广告设计制作；电信增值业务；批发、零售：服装、日用百货、工艺美术品、建筑材料、珠宝首饰；餐饮服务、会议服务、民宿服务。	59.375		非同一控制
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	农民多层公寓建设及管理；土地开发整理；物业管理；小城市区域范围的基础设施建设与管理；实业投资；家政服务。	100.00		同一控制
杭州余杭运河综保资产管理有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	房地产开发；建筑工程施工、管理、项目开发、经营；广告的设计、制作、代理、商贸服务、技术咨询与转让；物业管理，资产经营管理，实业投资		69.00	同一控制
杭州余杭谷仓庄园酒店管理有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品经营（销售预包装食品）；一般项目：酒店管理；物业管理；会议及展览服务		100.00	同一控制
杭州余杭运河综保旅游有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	服务：旅游景点的开发与管理、旅游观光服务咨询（除旅行社业务）、物业管理、水果采摘、不动产租赁；食品经营；销售：日用百货、饰品、服饰；设计、制作、代理、发布；国内广告；电信业务；热食类食品制售、自制饮品制售		100.00	同一控制
杭州综保建设有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	服务：建筑工程、土石方工程、市政工程、绿化工程、公路工程、消防设施工程施工		69.00	同一控制
杭州余杭大运河建设有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	土地开发整理、基础设施建设与管理、港口开发建设、国有资产经营管理		100.00	同一控制

①在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

②持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不

控制被投资单位的依据：本公司持有的杭州假日国际旅游有限公司 48%的股权，本公司系杭州假日国际旅游有限公司第一大股东，在杭州假日国际旅游有限公司的董事会占有重要席位，控制了被合并方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险，杭州假日国际旅游有限公司已于 2015 年 12 月 24 日办妥工商变更登记，本公司实质上对杭州假日国际旅游有限公司具有控制权，因此将杭州假日国际旅游有限公司纳入合并财务报表范围。

## 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

(1) 根据余国资办[2020]197号文件，2020年10月23日杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司按原有投资额 3,600.00 万元收购杭州市余杭区塘栖镇区域发展与治理中心（杭州市余杭区塘栖镇社会治安综合治理中心）持有的杭州余杭运河综保资产管理有限公司 18.00%股权。2020年10月23日至2020年10月31日期间，杭州余杭运河综保资产管理有限公司未发生明显的资产、负债、净资产、营业收入、净利润的变动，故以2020年10月31日为此次收购基准日。截止2020年10月31日，杭州余杭运河综保资产管理有限公司净资产为 1,894,651,289.87 元，扣除收购所支付的价款 3,600.00 万元，增加其他资本公积 305,037,232.18 元，同时减少少数股东权益 305,037,232.18 元。

此次股权变更后，杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司通过杭州余杭运河综保资产管理有限公司持有的杭州综保建设有限公司持股比例由 51.00%变更为 69.00%。杭州综保建设有限公司 2020 年 10 月 31 日净资产额为 730,260,595.27 元，少数股东权益减少 131,446,907.15 元，相应增加资本公积 131,446,907.15 元。

(2) 根据杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司与子公司杭州余杭运河综保资产管理有限公司于 2020 年 10 月 24 日签订的《股权转让协议》，杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司以 100.00 万元的股权转让价款收购杭州余杭运河综保资产管理有限公司持有的杭州余杭运河综保旅游有限公司 100.00%股权。合并层面受让少数股东持有的子公司杭州余杭运河综保旅游有限公司 49.00%股权。2020 年 10 月

24日至2020年10月31日期间，杭州余杭运河综保旅游有限公司未发生明显的资产、负债、净资产、营业收入、净利润的变动，故以2020年10月31日为此次收购基准日。截止2020年10月31日，杭州余杭运河综保旅游有限公司净资产为838,926.11元，扣除收购所支付的价款100.00万元，减少其他资本公积588,926.21元，同时增加少数股东权益588,926.21元。

(3)根据杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司与子公司杭州余杭运河综保资产管理有限公司2020年10月24日签订的《股权转让协议》，杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司以200.00万元的股权转让价款收购杭州余杭运河综保资产管理有限公司持有的杭州余杭谷仓庄园酒店有限公司100.00%股权。合并层面受让少数股东持有的子公司杭州余杭谷仓庄园酒店有限公司49.00%股权。2020年10月24日至2020年10月31日期间，杭州余杭谷仓庄园酒店有限公司未发生明显的资产、负债、净资产、营业收入、净利润的变动，故以2020年10月31日为此次收购基准日。截止2020年10月31日，杭州余杭谷仓庄园酒店有限公司净资产为-409,275.98元，扣除收购所支付的价款200.00万元，减少其他资本公积2,200,545.23元，同时增加少数股东权益2,200,545.23元。

### 3. 在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

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	
杭州九龙瀑旅游开发有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	旅游项目开发、服务；园林绿化；旅游工艺品加工；农副产品（除粮食及国家专控产品）销售	20.00		权益法
杭州中泰卡尔斯旅游开发有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	服务：旅游项目开发和管 理、旅游信息咨询、农业 休闲观光；旅游产品开发 及销售，园林绿化工程施 工；销售：初级食用农产 品（除食品、药品）；货 物进出口	30.00		权益法

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	
杭州良渚文化创意有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	文化旅游项目的开发、建设、经营管理；文创产品设计、开发、销售；广告设计、制作、发布（除新闻媒体及网络）；经营性互联网文化服务；会展、会议服务；文化活动、演艺活动策划和组织（除演出及演出中介）等	49.00		权益法
杭州西溪数艺文旅有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	许可项目：演出经纪；演出场所经营；旅游业务；游艺娱乐活动等	22.00		权益法
杭州中大元通景区客运有限公司	杭州市余杭区	杭州市余杭区	县内班车客运，县际班车客运，县际包车，县内包车客运，汽车租赁服务，票务代理，会展服务，旅游信息咨询服务；汽车用品，办公用品销售	49.00		权益法

①在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

②持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：无

#### 4. 重要的共同经营

无

#### 八、公允价值的披露

无

#### 九、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）	母公司对公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室	杭州市余杭区			90.00	90.00

本公司最终控制方：杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室。

## 2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益

## 3. 本公司合营和联营企业情况

### (1) 本公司重要的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七、在其他主体中的权益

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

## 4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州余杭金融控股集团有限公司	受同一实际控制人控制
杭州余杭交通集团有限公司	受同一实际控制人控制
杭州良渚文化城集团有限公司	受同一实际控制人控制

## 5. 关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

### (3) 关联租赁情况

无

### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州良渚文化城集团有限公司	28,000.00	2020/3/18	2025/3/17	否
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州良渚文化城集团有限公司	22,000.00	2020/3/20	2025/3/17	否
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	杭州良渚文化城集团有限公司	9,025.00	2020/3/25	2023/3/25	否

本公司作为被担保方：

本公司作为被担保方的具体情况详见本附注五、17 短期借款和附注五、24 长期借款。

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(6) 其他关联交易

无

## 6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州九龙瀑旅游开发有限公司	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	杭州中泰卡尔斯旅游开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
其他应付款	杭州西溪数艺文旅有限公司	30,000.00	30,000.00

## 7. 关联方承诺

无

## 8. 其他

无

## 十、承诺及或有事项

## 1. 重要承诺事项

截至 2020 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) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

(2) 对外担保情况

被担保方	担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州余杭新农村建设有限公司	5,000.00	2017/7/14	2022/7/13	否
杭州良渚文化城集团有限公司	28,000.00	2020/3/18	2025/3/17	否
杭州良渚文化城集团有限公司	22,000.00	2020/3/20	2025/3/17	否
杭州良渚文化城集团有限公司	9,025.00	2020/3/25	2023/3/25	否
杭州钱江开发区投资发展有限公司	400.00	2020/10/26	2045/6/9	否
合计	64,425.00			

(3) 其他或有负债及其财务影响

无

## 十一、资产负债表日后事项

无

## 十二、其他重要事项

无

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

## 1. 应收账款

## (1) 分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的及应收账款	4,860,334.90	100.00			4,860,334.90
组合 1: 关联方及政府相关部门组合	4,860,334.90	100.00			4,860,334.90
组合 2: 账龄分析组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	4,860,334.90	100.00			4,860,334.90

(续上表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1: 关联方及政府相关部门组合					
组合 2: 账龄分析组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计					

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无

组合 1 中, 采用关联方及政府相关部门组合计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
杭州旅游实业发展有限公司	4,860,334.90	100.00	
合计	4,860,334.90	100.00	

组合 2 中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

无

期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款

无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

(3) 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州旅游实业发展有限公司	4,860,334.90	100.00	
合计	4,860,334.90	100.00	

## 2. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,950,853,413.81	117,821,200.38
合计	1,950,853,413.81	117,821,200.38

(2) 其他应收款

① 分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,951,095,056.84	100.00	241,643.03	0.01	1,950,853,413.81
组合 1: 关联方及政府相关部门组合	1,950,752,838.95	99.98			1,950,752,838.95
组合 2: 账龄分析组合	342,217.89	0.02	241,643.03	70.61	100,574.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,951,095,056.84	100.00	241,643.03	0.01	1,950,853,413.81

(续上表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	118,061,871.38	100.00	240,671.00	0.20	117,821,200.38
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	117,819,656.38	99.79			117,819,656.38
组合 1: 关联方及政府相关部门组合	242,215.00	0.21	240,671.00	99.36	1,544.00
组合 2: 账龄分析组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	118,061,871.38	100.00	240,671.00	0.20	117,821,200.38
合计	118,061,871.38	100.00	240,671.00	0.20	117,821,200.38

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

无

组合 1 中, 采用关联方及政府相关部门组合计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
杭州余杭径山旅游度假有限公司	1,439,336,494.43	73.77	
杭州余杭中泰旅游开发有限公司	419,873,464.80	21.52	
杭州余杭超山风景名胜区管委会	72,969,684.91	3.74	
杭州市余杭区人民政府中泰街道办事处	18,142,109.06	0.93	
其他	431,085.75	0.02	
合计	1,950,752,838.95	99.98	

组合 2 中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

余额百分比	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例%
1 年以内	101,002.89	1,010.03	1.00
1 至 2 年	600.00	18.00	3.00
2 至 3 年			5.00
3 至 5 年			15.00
5 年以上	240,615.00	240,615.00	100.00
合计	342,217.89	241,643.03	

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 972.03 元。

③按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州余杭径山旅游度假有限公司	代垫款	1,439,336,494.43	一年以内	73.77	
杭州余杭中泰旅游开发有限公司	代垫款	419,873,464.80	一年以内	21.52	
杭州余杭超山风景名胜区管委会	往来款	72,969,684.91	5 年以上	3.74	
杭州市余杭区人民政府中泰街道办事处	代垫款	18,142,109.06	一年以内	0.93	
合计		1,950,321,753.20		99.96	

## 2. 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	9,930,961,320.06		9,930,961,320.06	4,463,587,362.60		4,463,587,362.60
对联营、合营企业投资	43,547,595.95		43,547,595.95	57,526,203.30		57,526,203.30
合计	9,974,508,916.01		9,974,508,916.01	4,521,113,565.90		4,521,113,565.90

## (1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州余杭旅游发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
杭州余杭超山风景名胜旅游区旅游度假有限公司	443,000,000.00			443,000,000.00		
杭州余杭径山旅游度假有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
杭州余杭中泰旅游开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
杭州余杭旅游文化创意有限公司	5,173,800.00			5,173,800.00		
杭州余杭旅游基础设施建设有限公司	50,129,513.96			50,129,513.96		
杭州西溪国家湿地公园西区经营管理有限公司	9,990,895.68			9,990,895.68		
杭州良渚古城文旅集团有限公司	3,593,754,536.18			3,593,754,536.18		
杭州假日国际旅游有限公司	6,475,432.01			6,475,432.01		
杭州芸径农业发展有限公司	125,063,184.77			125,063,184.77		
杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司		5,425,359,497.85		5,425,359,497.85		
杭州旅游实业发展有限公司		42,014,459.61		42,014,459.61		
合计	4,463,587,362.60	5,467,373,957.46		9,930,961,320.06		

## (2) 对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	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						
杭州旅游实业发展有限公司	12,820,173.75			-805,714.14		
杭州中泰卡尔斯旅游开发有限公司	41,275,122.12			-1,314,931.39		
杭州中大元通景区客运有限公司	3,430,907.43			156,497.79		
合计	57,526,203.30			-1,964,147.74		

(续上表)

投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
杭州旅游实业发展有限公司			-12,014,459.61		
杭州中泰卡尔斯旅游开发有限公司				39,960,190.73	
杭州中大元通景区客运有限公司				3,587,405.22	
合计			-12,014,459.61	43,547,595.95	

## 3. 营业收入和营业成本

## (1) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	352,612,791.44	298,824,399.53	1,037,186,287.03	878,971,429.68
其他业务	5,858,926.76	2,631,891.95	810,736.49	2,570,685.56
合计	358,471,718.20	301,456,291.48	1,037,997,023.52	881,542,115.24

## (2) 按类别列示营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地整理收入	352,612,791.44	298,824,399.53	1,037,186,287.03	878,971,429.68
租金收入	5,858,926.76	2,631,891.95	810,736.49	2,570,685.56
合计	358,471,718.20	301,456,291.48	1,037,997,023.52	881,542,115.24

## 4. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		1,459,200.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,964,147.74	-3,109,437.46
合计	-1,964,147.74	-1,650,237.46

公司名称：杭州余杭旅游集团有限公司

法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈勇

会计机构负责人：

邵乙

日期：2021年4月26日



证书序号: 000392

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会批准  
容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

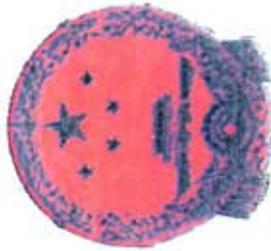
首席合伙人: 肖厚发



证书号: 18

发证时间: 二〇一一年七月

证书有效期至: 二〇二一年七月 二日



会计师事务所

执业证

名称：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0011869

说明

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



发证机关：

北京市财政局

二〇一三年十月廿五日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码  
911101020854927874

# 营业执照

(副本) (5-1)



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
拼单合伙人 肖厚发  
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、税务咨询、软件开发。（市场主体依法自主选择经营范围，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年12月10日  
合伙期限 2013年12月10日至 长期  
主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26



登记机关

叶增水

姓名 Full name  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Working unit  
身份证号码 Identity No.



1985-05-28

中磊会计师事务所  
有限责任公司浙江分所  
330328198505285116

证书编号: 110001690082  
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019年9月25日  
Date of Issuance

2019 9 25



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

事务所  
CPAs



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
y m d

同意调出  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 9 25

姓名: 潘超斌  
 Full name: 潘超斌  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1988-11-20  
 Date of birth: 1988-11-20  
 工作单位: 华普天健会计师事务所(特  
 Working unit: 华普天健会计师事务所(特  
 殊普通合伙) 浙江分所  
 身份证号: 332528198811303810  
 Identity card No: 332528198811303810



证书编号: 110100220190  
 No. of certificate: 110100220190  
 批准注册协会: 浙江注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 浙江注册会计师协会  
 发证日期: 2018年04月02日  
 Date of issuance: 2018 04 02



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



年 月 日

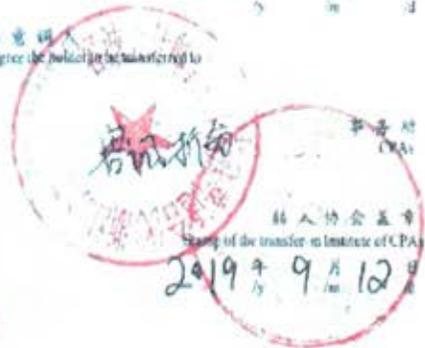
注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

事务所  
 CPAs

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

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2019年9月12日

杭州余杭城市建设集团有限公司

中兴财光华审会字（2021）第 318100 号

## 目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-134

## 审计报告

中兴财光华审会字(2021)第 318100 号

杭州余杭城市建设集团有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了杭州余杭城市建设集团有限公司（以下简称余杭城建公司）财务报表，包括2020年12月31日的合并及公司资产负债表，2020年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了余杭城建公司2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及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，我们独立于余杭城建公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

余杭城建公司管理层（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，管理层负责评估余杭城建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余杭城建公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督余杭城建公司的财务报告过程。

#### **四、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对余杭城建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余杭城建公司不能持续经营。

(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) 就余杭城建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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2021年4月25日



# 资产负债表

编制单位：杭州余杭城市建设集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日		2019年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
<b>流动资产：</b>					
货币资金	五、1	4,643,084,599.25	3,967,470,128.01	2,343,031,814.12	674,233,706.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2	55,927,793.73	36,302,714.20	51,380,473.43	35,770,025.32
预付款项	五、3	225,511,270.13	146,967,635.31	116,979,333.29	73,621,905.82
其他应收款	五、4	15,603,758,263.38	29,241,341,469.91	15,880,054,694.65	20,644,921,047.39
存货	五、5	30,552,601,339.37	22,142,364,449.87	23,340,482,901.47	15,406,216,940.30
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、6	1,898,483,824.91	1,572,952,032.87	2,117,887,084.00	1,891,511,393.70
<b>流动资产合计</b>		<b>52,979,367,090.77</b>	<b>57,107,398,430.17</b>	<b>43,849,816,300.96</b>	<b>38,726,275,018.63</b>
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产	五、7	2,786,832,000.00	1,756,000,000.00	2,654,832,000.00	1,624,000,000.00
持有至到期投资					
长期应收款	五、8	218,900,000.00	218,900,000.00	220,701,292.80	220,701,292.80
长期股权投资	五、9	529,104,723.75	5,842,327,744.58	516,178,028.01	5,831,927,745.60
投资性房地产	五、10	4,493,679,645.00	857,305,140.43	2,739,055,677.67	915,222,048.27
固定资产	五、11	7,348,798,933.12	2,854,451,947.09	6,930,775,754.87	2,639,023,405.13
在建工程	五、12	16,249,263,701.35	9,135,499,022.70	17,321,611,618.51	8,152,296,591.20
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、13	1,330,379,336.20	637,858.74	423,581,649.60	843,558.66
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、14	590,102.55	-	646,752.51	
递延所得税资产	五、15	4,419,650.26	3,923,954.99	4,390,382.46	3,923,954.99
其他非流动资产	五、16	13,147,474,891.49	4,750,363,177.79	9,294,373,517.91	5,062,482,574.46
<b>非流动资产合计</b>		<b>46,109,442,983.72</b>	<b>25,419,408,846.32</b>	<b>40,106,146,674.34</b>	<b>24,450,421,171.11</b>
<b>资产总计</b>		<b>99,088,810,074.49</b>	<b>82,526,807,276.49</b>	<b>83,955,962,975.30</b>	<b>63,176,696,189.74</b>

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：杭州余杭城市建设集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日		2019年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、17	-	-	280,000,000.00	260,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五、18	1,525,613,654.49	1,156,425,008.75	1,093,998,432.77	695,807,352.65
预收款项	五、19	3,814,596,652.89	445,437,917.73	3,180,298,964.90	424,863,507.70
应付职工薪酬	五、20	57,401,437.39	8,323,666.00	41,094,279.01	1,569,867.90
应交税费	五、21	23,070,281.39	1,659,858.70	25,683,896.47	2,121,775.96
其他应付款	五、22	15,746,585,240.02	15,358,583,584.78	12,328,301,777.94	12,060,380,085.21
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、23	5,100,241,398.76	4,659,278,822.77	2,584,113,099.09	1,263,590,900.00
其他流动负债					
流动负债合计		26,267,508,664.94	21,629,708,858.73	19,533,490,450.18	14,708,333,489.42
非流动负债：					
长期借款	五、24	8,540,193,237.66	4,162,052,995.41	8,543,784,645.51	5,580,681,827.27
应付债券	五、25	15,713,854,149.82	14,717,913,755.15	13,192,955,004.72	12,198,133,305.50
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	五、26	12,822,834,585.08	12,786,900,879.19	10,282,379,345.89	4,419,558,489.73
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五、27	1,630,218,784.46	-	1,625,661,379.80	
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		38,707,100,757.02	31,666,867,629.75	33,644,780,375.92	22,198,373,622.50
负债合计		64,974,609,421.96	53,296,576,488.48	53,178,270,826.10	36,906,707,111.92
所有者权益：					
实收资本	五、28	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、29	22,868,326,432.31	18,685,225,735.58	20,418,662,690.71	16,955,551,164.42
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	五、30	973,110,658.30	941,749,980.63	850,053,944.40	818,693,266.73
未分配利润	五、31	6,597,076,128.78	6,603,255,071.80	5,674,612,701.56	5,495,744,646.67
归属于母公司所有者权益合计		33,438,513,219.39		29,943,329,336.67	
少数股东权益		675,687,433.14		834,362,812.53	
所有者权益合计		34,114,200,652.53	29,230,230,788.01	30,777,692,149.20	26,269,989,077.82
负债和所有者权益总计		99,088,810,074.49	82,526,807,276.49	83,955,962,975.30	63,176,696,189.74

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



## 利 润 表

编制单位：杭州余杭城市建设集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年度		2019年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、32	4,349,934,982.17	3,331,089,679.62	3,950,000,431.23	2,751,215,375.55
减：营业成本	五、32	3,360,133,842.15	1,979,380,902.83	3,103,515,745.74	1,716,036,599.46
税金及附加	五、33	26,364,905.11	4,353,982.06	27,567,263.26	10,568,324.23
销售费用	五、34	1,816,160.32	-	4,234,747.16	-
管理费用	五、35	272,249,492.74	189,593,900.98	311,655,334.05	169,153,665.07
研发费用	五、36	2,811,219.03	-	-	-
财务费用	五、37	161,005,059.33	532,492.92	152,441,709.75	55,571,301.89
其中：利息费用		191,034,191.94	-	187,572,474.85	59,725,127.54
利息收入		30,596,017.06	-	35,774,570.17	4,748,494.19
加：其他收益	五、38	259,009,709.10	6,916,400.00	381,036,429.53	14,220,012.31
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	136,523,796.50	63,769,726.14	185,683,010.61	85,031,035.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,926,695.74	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、40	4,394,747.37	2,469,167.17	-41,907,197.82	-44,824,060.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、41	-	-	6,230,743.77	9,725.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		925,482,556.46	1,230,383,694.14	881,628,617.36	854,322,197.04
加：营业外收入	五、42	4,424,377.83	538,292.71	1,114,315.00	224,080.09
减：营业外支出	五、43	8,304,661.57	354,847.82	4,913,205.14	302,656.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		921,602,272.72	1,230,567,139.03	877,829,727.22	854,243,620.61
减：所得税费用	五、44	5,605,762.99	-	5,298,589.69	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		915,996,509.73	1,230,567,139.03	872,531,137.53	854,243,620.61
（一）按经营持续性分类		915,996,509.73	1,230,567,139.03	872,531,137.53	854,243,620.61
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		915,996,509.73	1,230,567,139.03	870,972,433.36	854,243,620.61
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-	1,558,704.17	-
（二）按所有权归属分类		915,996,509.73		872,531,137.53	
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,045,520,141.12		848,106,252.62	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-129,523,631.39		24,424,884.91	
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-	-	-
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）可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-	-	-
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-	-
（4）现金流量套期损益的有效部分		-	-	-	-
（5）外币财务报表折算差额		-	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		915,996,509.73	1,230,567,139.03	872,531,137.53	854,243,620.61
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,045,520,141.12		848,106,252.62	
归属于少数股东的综合收益总额		-129,523,631.39		24,424,884.91	

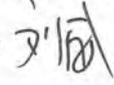
本报告期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-----元，上期被合并方实现的净利润为：-----元。

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：





## 现金流量表

编制单位：杭州余杭城市建设集团有限公司

单位：人民币元

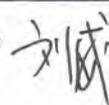
项 目	附注	2020年度		2019年度	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		5,300,843,889.57	3,548,586,737.72	5,117,578,871.63	2,885,018,521.24
收到的税费返还		99,215,583.03	60,005,945.89	10,473,684.81	9,138,212.31
收到其他与经营活动有关的现金	五、45	7,365,502,920.91	6,433,150,597.26	5,437,818,345.86	4,581,419,724.84
经营活动现金流入小计		12,765,562,393.51	10,041,743,280.87	10,565,870,902.30	7,475,576,458.39
购买商品、接受劳务支付的现金		10,835,063,565.45	8,328,472,761.56	5,757,757,630.34	3,828,969,050.15
支付给职工以及为职工支付的现金		258,020,688.89	22,884,765.06	287,048,465.91	20,903,383.41
支付的各项税费		96,436,976.47	6,834,265.69	174,002,703.53	13,843,717.96
支付其他与经营活动有关的现金	五、45	1,323,033,681.28	381,695,059.24	1,050,474,295.53	515,040,223.42
经营活动现金流出小计		12,512,554,912.09	8,739,886,851.55	7,269,283,095.31	4,378,756,374.94
经营活动产生的现金流量净额		253,007,481.42	1,301,856,429.32	3,296,587,806.99	3,096,820,083.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		20,971,000,000.00	20,971,000,000.00	16,174,553,629.65	16,154,108,729.65
取得投资收益收到的现金		125,158,211.87	64,930,838.27	192,342,172.35	108,425,637.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		87,778,916.00	7,777,816.00	7,479,407.13	106,165.18
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	五、45	7,125,880,244.99	8,199,713,842.99	3,563,613,428.17	5,865,000,000.00
投资活动现金流入小计		28,309,817,372.86	29,243,422,497.26	19,937,988,637.30	22,127,640,532.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,991,591,704.88	1,561,515,439.71	4,177,548,410.17	1,957,947,610.10
投资支付的现金		20,703,000,000.00	20,683,000,000.00	15,987,750,000.00	16,957,150,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		24,906,061.44		970,000,000.00	970,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	五、45	5,918,500,000.00	10,629,890,000.00	11,782,262,818.25	14,813,460,997.43
投资活动现金流出小计		31,637,997,766.32	32,874,405,439.71	32,917,561,228.42	34,698,558,607.53
投资活动产生的现金流量净额		-3,328,180,393.46	-3,630,982,942.45	-12,979,572,591.12	-12,570,918,074.96
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	8,960,000,000.00	8,960,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		13,597,000,000.00	11,416,000,000.00	11,646,220,000.00	8,110,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、45	1,853,389,604.14	2,975,612,034.21	4,709,504,456.87	900,639,602.40
筹资活动现金流入小计		17,650,389,604.14	16,591,612,034.21	25,315,724,456.87	17,970,639,602.40
偿还债务支付的现金		8,834,463,108.18	7,168,940,909.09	9,315,342,937.28	5,768,773,098.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,304,417,760.49	1,067,500,198.57	1,326,485,260.77	1,064,370,921.51
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	五、45	2,141,086,363.65	2,736,386,040.67	4,166,330,568.08	1,703,097,392.85
筹资活动现金流出小计		12,279,967,232.32	10,972,827,148.33	14,808,158,766.13	8,536,241,412.59
筹资活动产生的现金流量净额		5,370,422,371.82	5,618,784,885.88	10,507,565,690.74	9,434,398,189.81
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
五、现金及现金等价物净增加额		2,295,249,459.78	3,289,658,372.75	824,580,906.61	-39,699,801.70
加：期初现金及现金等价物余额		2,332,910,018.08	674,111,910.06	1,508,329,111.47	713,811,711.76
六、期末现金及现金等价物余额		4,628,159,477.86	3,963,770,282.81	2,332,910,018.08	674,111,910.06

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：





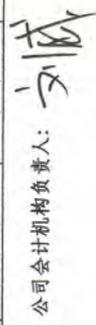
# 合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2020年度

编制单位：杭州余杭建设集团有限公司

项	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计
	实收资本		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	
	优先股	永续债									
一、上年期末余额			20,418,662,690.71				850,053,944.40	5,674,612,701.56	29,943,329,336.67	834,362,812.53	30,777,692,149.20
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、本年期初余额			20,418,662,690.71				850,053,944.40	5,674,612,701.56	29,943,329,336.67	834,362,812.53	30,777,692,149.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		3,000,000,000.00	2,449,663,741.60				123,056,713.90	922,463,427.22	3,495,183,882.72	-156,675,379.39	3,336,508,503.33
（一）综合收益总额								1,045,520,141.12	1,045,520,141.12	-129,523,631.39	915,996,509.73
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			2,204,455,825.27						2,204,455,825.27		2,204,455,825.27
4. 其他											
（二）利润分配								-123,056,713.90	2,204,455,825.27		2,204,455,825.27
1. 提取盈余公积								-123,056,713.90			
2. 对所有者分配											
3. 其他											
（三）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（四）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额		3,000,000,000.00	22,868,326,432.31				973,110,658.30	6,597,076,128.78	33,438,513,219.39	-29,151,748.00	216,056,168.33

公司法定代表人： 

主管会计工作的公司负责人： 

公司会计机构负责人： 

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2019年度												
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益							
	实收资本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,000,000,000.00	-	-	-	11,473,868,559.25	-	-	-	764,629,582.34	4,911,935,630.45	20,150,433,772.04	911,379,852.41	21,061,813,624.45
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、本年期初余额	3,000,000,000.00	-	-	-	11,473,868,559.25	-	-	-	764,629,582.34	4,911,935,630.45	20,150,433,772.04	911,379,852.41	21,061,813,624.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	8,944,794,131.46	-	-	-	85,424,362.06	762,777,071.11	9,792,895,564.63	-77,017,039.88	9,715,878,524.75
（一）综合收益总额	-	-	-	-	9,033,939,475.11	-	-	-	-	848,106,252.62	9,882,045,727.73	24,424,884.91	9,906,470,612.64
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	3,000,000,000.00	-	-	-	20,418,662,690.71	-	-	-	850,053,944.40	5,674,612,701.56	29,943,329,336.67	834,362,812.53	30,777,892,149.20

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

刘威

陈永东

胡

## 所有者权益变动表

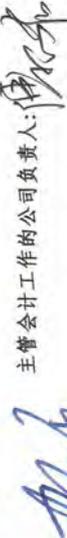
单位：人民币元

项 目	2020年度							所有者权益合计			
	实收资本	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年期末余额	3,000,000,000.00				16,955,551,164.42				818,693,266.73	5,495,744,646.67	26,269,989,077.82
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	3,000,000,000.00				16,955,551,164.42				818,693,266.73	5,495,744,646.67	26,269,989,077.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,729,674,571.16				123,056,713.90	1,107,510,425.13	2,960,241,710.19
（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					2,200,000,000.00					1,230,567,139.03	1,230,567,139.03
4. 其他											2,200,000,000.00
（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											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（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	3,000,000,000.00				-470,325,428.84				941,749,980.63	6,603,255,071.80	-470,325,428.84
					18,685,225,735.58						29,230,230,788.01

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：




# 所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2019年度							所有者权益合计			
	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
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,000,000,000.00				8,020,959,878.64			733,268,904.67	4,726,925,388.12	16,481,154,171.43	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,000,000,000.00				8,020,959,878.64			733,268,904.67	4,726,925,388.12	16,481,154,171.43	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					8,934,591,285.78			85,424,362.06	768,819,258.55	9,788,834,906.39	
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本					8,960,000,000.00				854,243,620.61	854,243,620.61	
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					8,960,000,000.00					8,960,000,000.00	
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											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	3,000,000,000.00				16,955,551,164.42			818,693,266.73	5,495,744,646.67	26,269,989,077.82	
					-25,408,714.22					-25,408,714.22	

公司法定代表人：刘成

主管会计工作的公司负责人：陈永华

主管会计工作的公司负责人：陈永华

公司法定代表人：刘成



财务报表附注

一、 公司基本情况

公司名称:	杭州余杭城市建设集团有限公司（以下简称公司或本公司）
注册资本:	300,000.00 万元
统一社会信用代码:	91330110759516889U
最终控制方:	杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室
法定代表人:	贺平
成立时间:	2004 年 3 月 19 日
经营期限:	2004 年 3 月 19 日至 长期
公司住所:	杭州市余杭区南苑街道南大街 326 号
组织形式:	有限责任公司（国有控股）
登记机关:	杭州市余杭区市场监督管理局
经营范围:	道路停车服务。土地的开发、整理；城市弱电管网工程施工及管理；城市基础设施建设；城市市政公用设施施工及养护；市政工程及建筑工程项目代建服务；房地产开发；实业投资；投资管理；经营区国有资产管理办公室授权的国有资产。（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）
财务报告批准报出日:	2021 年 4 月 25 日

本公司 2019 年度纳入合并利润表范围的子公司共 32 户，2019 年末尚存续的子公司共 16 户。2020 年度纳入合并利润表范围的子公司共 19 户，2020 年末尚存

续的子公司共 18 户，其中杭州余杭水务控股集团有限公司及其子公司 6 户，杭州余杭钱塘资产管理有限公司及其子公司 3 户，杭州余杭区保障房建设有限公司及其子公司 2 户，其他二级子公司 7 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并利润表范围与上年度相比增加了 3 家子公司，减少了 16 家子公司，详见本附注六“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事经营活动有：道路停车服务；土地的开发、整理；城市弱电管网工程施工及管理；城市基础设施建设；城市市政公用设施施工及养护；市政工程及建筑工程项目代建服务；房地产开发；实业投资；投资管理；经营区国有资产管理办公室授权的国有资产。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2、持续经营

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。本公司自本报告期末至少 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、公司主要会计政策、会计估计

### 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 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。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益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，其余转入当期投资收益）。

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）。

## 6、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。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。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

#### （2）合并财务报表编制的方法

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。同一控制下企业合并增加的子公司吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日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，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股

东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，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（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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、10“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、（2）④）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。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算。

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

当本公司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，本公司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，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（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的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价）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。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，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。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；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股东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。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、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。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。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。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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股东权益，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。

## 10、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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### （1）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。

### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，

但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价

或溢价等。

### ③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

## （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具

投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金

融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，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财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷

款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### （6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

#### （7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### （8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种

法定权利，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金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。

#### （9）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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 11、应收款项

应收款项包括应收账款、应收票据、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

#### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

---

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

---

#### （2）按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务

人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

A. 不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法
应收国有控股公司款项组合	余额百分比法
应收联营公司款项组合	余额百分比法
应收政府款项组合	其他方法
合并范围内关联往来组合	其他方法
应收互保履约保证金组合	其他方法
应收委托贷款组合	其他方法
应收银行按揭贷款组合	其他方法

B. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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, 下同)	1	1
1-2 年	3	3
2-3 年	5	5
3-4 年	15	15
4-5 年	15	15
5 年以上	100	100

C. 余额百分比法

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
------	--------------	---------------

应收国有控股公司款项组合	0.5	0.5
应收联营公司款项组合	0.5	0.5

D. 其他方法

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
应收政府款项组合	0	0
合并范围内关联往来组合	0	0
应收银行按揭贷款组合	0	0
应收互保履约保证金组合	0	0
应收委托贷款组合	0	0

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(4) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(5) 本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(6) 对预付款项、一年内到期长期应收款等其他应收款项，如果有减值迹象时，计提

坏账准备,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。

## 12、存货

### （1）存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备、低值易耗品、在开发过程中的开发成本等，或者在经营过程或提供劳务过程中耗用的材料、物料以及在安装过程中的安装工程支出，在日常活动中持有以备出售的产成品或商品。

### （2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用月末一次加权平均法计价；低值易耗品领用时采用五五转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用；开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本；开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### （3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### （4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

## 13、持有待售资产

本公司将通过出售（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，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：(1)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；(2)本公司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。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《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》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组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《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》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《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》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因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或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。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

#### 14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司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。本公司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，其会计政策详见附注三、10“金融工具”。

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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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。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资本公积。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交易，投出或出售的资产不构成业务的，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，不予以抵销。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。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④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股东权益；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、6、（2）“合并财务报表编制的方法”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。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交

易进行会计处理，在丧失控制权之前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。

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

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

## 16、固定资产及其累计折旧

### （1）固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准

备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
市政道路	年限平均法	50		2.00
弱电管道	年限平均法	30		3.33
供水设施	年限平均法	15	5.00	6.33
排水设施	年限平均法	15	5.00	6.33
房屋建筑物	年限平均法	20-30	5.00	4.75-3.17
专用设备	年限平均法	5-10	5.00	19.00-9.50
通用设备	年限平均法	3-10	5.00	31.67-9.50
运输工具	年限平均法	4-10	5.00	23.75-9.50

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

### （3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

③租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

#### （4）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

### 17、在建工程

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

### 18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款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。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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。

本公司为房地产开发项目借入的资金所发生的利息及有关费用在开发产品完工前，计入开发成本，在开发产品完工后，计入当期损益。因购建固定资产借入专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在符合资本化条件的情况下，予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，于发生当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其他辅助费用于发生当期确认为费用。若辅助费用的金额较小，于发生当期确认为费用。

## 19、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无

形资产的账面价值全部转入当期损益。

## 20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

## 21、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、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。

### 23、职工薪酬

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设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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。

## 24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 25、股份支付

### （1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

## 26、优先股、永续债等其他金融工具

### （1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生

工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

#### （2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

### 27、收入的确认原则

#### （1）销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，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，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

#### （2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

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

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

### （3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益很可能流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

### （4）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的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。

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

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买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的

金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的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。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，按照已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

#### （5）供水设施安装工程及修理收入

在安装工程已经完工并验收合格，签订了安装劳务合同并履行了合同规定的义务，即安装工程所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已转让的安装工程实施有效控制；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。零星或者小项目安装项目，直接一口价收取合同款，并开具发票，由规划审计部结算审核后确认收入；非零星工程项目根据具体合同协议，由客户寻找第三方对工程进行审计，规划审计部结算审核后确认收入。

#### （6）出租物业收入

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）物业管理收入

在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

#### （8）土地整理收入

对本公司土地整理收入在土地挂牌拍卖完成后，根据各方要求可移交土地并签署交地确认书，相关的土地出让金已全部收取，企业确认收入的实现。

#### （9）自来水及污水处理收入

对本公司自来水及污水处理收入，根据每月抄表员抄录客户用水量，入营业 MIS 系统，根据系统统计每月水费金额确认收入。

#### （10）其他收入

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他收入的实现。

### 28、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或非货币性资产，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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，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，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或

损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，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。

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

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

## 29、递延所得税资产/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。

### 32、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于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确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

### 30、租赁

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

### 31、其他重要的会计政策和会计估计

#### （1）终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、13“持有待售资产”相关描述。

#### （2）套期会计

无。

#### （3）回购股份

无。

#### （4）资产证券化

无。

### 32、重要会计政策和会计估计变更

#### （1）会计政策变更

无。

#### （2）会计估计变更

无。

## 四、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	销售货物或提供应税劳务	3、5、6、9、11、13、 税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50% 未超过 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100% 未超过 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。 预缴税率：普通住宅预缴率为 2%，非普通住宅及营业房预缴率为 3%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	
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	1.2、12
城市维护建设税	应缴流转税税额	7
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育附加	应缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

## 2、优惠税负及批文

### （1）增值税

根据 2019 年 4 月 30 日发布的《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）规定，自 2019 年 5 月 1 日起，试行增值税期末留抵税额退税制度。

根据余政发〔2008〕11 号文件精神并经余杭区地方税务局确认，公司土地平整业务取得的财政拨入的土地出让金收入，免征营业税。（营改增后尚未出具免征增值税的相关文件）

### （2）房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》国发{1986}90号第六条房产税，减征幅度为80%，减征期限为2020年01月01日至2020年12月31日。

### （3）所得税

根据财税〔2011〕70号文的相关规定公司土地平整业务所得及财政给予公司的经营性补助款免征企业所得税。

### （4）其他

根据2018年10月26日中华人民共和国环境保护税法(2018修正) 税收减免第十二条“（三）依法设立的城乡污水集中处理、生活垃圾集中处理场所排放相应应税污染物，不超过国家和地方规定的排放标准的”暂予免征环境保护税。

## 五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指2020年1月1日，期末指2020年12月31日，本期指2020年度，上期指2019年度。

### 1、货币资金

项 目	2020.12.31	2019.12.31
库存现金	20,518.55	9,164.83
银行存款	4,628,138,959.31	2,332,900,853.25
其他货币资金	14,925,121.39	10,121,796.04
合 计	<b>4,643,084,599.25</b>	<b>2,343,031,814.12</b>

注：其他货币资金期末余额14,925,121.39元，均为使用受限制的货币资金，其中122,420.20元为公司住房资金及维修基金，3,556,425.00元为公司业务保证金，21,000.00元为公司ETC保证金，5,000.00元为子公司杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司ETC保证金，10,000,000.00元为子公司杭州余杭水务控股集团有限公司农村商业银行保函保证金，1,220,276.19元为子公司杭州余杭水务控股集团有限公司住房保障金。

### 2、应收账款

## 杭州余杭城市建设集团有限公司

## 财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## ① 应收账款按风险分类

类 别	2020.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	58,199,290.09	100.00	2,271,496.36	3.90	55,927,793.73
其中：账龄组合	52,910,599.95	90.91	2,258,877.40	4.27	50,651,722.55
应收政府款项组合	2,764,897.20	4.75			2,764,897.20
应收联营公司款项组合	2,484,700.00	4.27	12,423.50	0.50	2,472,276.50
应收国有控股公司款项组合	39,092.94	0.07	195.46	0.50	38,897.48
<b>合 计</b>	<b>58,199,290.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,271,496.36</b>	<b>3.90</b>	<b>55,927,793.73</b>

(续)

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	53,672,304.25	100.00	2,291,830.82	4.27	51,380,473.43
其中：账龄组合	48,412,433.11	90.20	2,279,407.32	4.71	46,133,025.79
应收政府款项组合	2,775,171.14	5.17			2,775,171.14
应收联营公司款项组合	2,484,700.00	4.63	12,423.50	0.50	2,472,276.50
应收国有控股公司款项组合					
<b>合 计</b>	<b>53,672,304.25</b>	<b>100.00</b>	<b>2,291,830.82</b>	<b>4.27</b>	<b>51,380,473.43</b>

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	2020.12.31				2019.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1年以内	25,847,844.23	48.85	258,478.45	1.00	21,415,761.33	44.24	214,157.61	1.00
1至2年	9,779,829.77	18.48	293,394.89	3.00	8,861,836.46	18.30	265,855.09	3.00
2至3年	8,861,836.46	16.75	443,091.82	5.00	9,215,794.96	19.04	460,789.75	5.00
3至5年	8,420,208.53	15.91	1,263,031.28	15.00	8,918,159.40	18.42	1,337,723.91	15.00
5年以上	880.96	0.01	880.96	100.00	880.96	0.002	880.96	100.00
<b>合计</b>	<b>52,910,599.95</b>	<b>100.00</b>	<b>2,258,877.40</b>		<b>48,412,433.11</b>	<b>100.00</b>	<b>2,279,407.32</b>	

B、组合中，按其他组合计提坏账准备的应收账款：

其他组合	期末余额	坏账准备余额	计提比例%
应收联营公司款项组合	2,484,700.00	12,423.50	0.5
应收国有控股公司款项组合	39,092.94	195.46	0.5
<b>合计</b>	<b>2,523,792.94</b>	<b>12,618.96</b>	

C、组合中，按其他组合计提坏账准备的应收账款：

其他组合	期末余额	坏账准备余额	计提比例%
应收政府款项组合	2,764,897.20		
<b>合计</b>	<b>2,764,897.20</b>		

② 坏账准备

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少		2020.12.31
			转回	销或核销	
应收账款坏账准备	2,291,830.82	168,059.20	188,393.66		2,271,496.36

③ 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 46,747,105.05 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 80.32%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,171,475.44 元。

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总 额的比例 (%)	坏账准备期末 余额
浙江杭报金都创意 产业发展有限公司	33,856,961.21	[注 1]	58.17	2,054,997.50
浙江振丰建设有限 公司	4,802,634.09	1年以内	8.25	48,026.34
浙江宏杰建设有限 公司	3,596,126.52	1年以内	6.18	35,961.27
杭州乾唐商业经营 管理有限公司	2,484,700.00	2-3年	4.27	12,423.50
浙江贝利建设集团 有限公司	2,006,683.23	1年以内	3.45	20,066.83
<b>合计</b>	<b>46,747,105.05</b>		<b>80.32</b>	<b>2,171,475.44</b>

[注 1]: 账龄 1 年以内为 7,418,651.28 元, 1 至 2 年为 9,156,265.44 元, 2 至 3 年为 8,861,836.46 元, 3 至 5 年为 8,420,208.03 元。

### 3、预付款项

#### (1) 账龄分析及百分比

账龄	2020.12.31		2019.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	183,227,658.78	81.25	111,467,120.32	95.29
1至2年	37,141,423.89	16.47	5,410,041.17	4.62
2至3年	5,142,187.46	2.28	102,171.80	0.09
<b>合计</b>	<b>225,511,270.13</b>	<b>100.00</b>	<b>116,979,333.29</b>	<b>100.00</b>

#### (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账 款总额的 比例%	账龄	未结算原因
杭州地方铁路开发有 限公司	非关联方	88,726,846.00	39.34	1年以内	项目尚未结 算
绿地控股集团(浙江) 房地产开发有限公司	非关联方	71,745,930.86	31.81	1年以内 35,348,112.39, 1-2	项目尚未结 算

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

					年 36,397,818.47	
杭州惠商物业管理服 务有限公司	非关联方	15,404,182.53	6.83	1年以内	项目尚未结 算	
杭州高庆房地产有限 公司	非关联方	11,419,832.85	5.06	1年以内	项目尚未结 算	
杭州凯达电力建设有 限公司	非关联方	5,511,972.80	2.44	1年以内	尚未到期	
<b>合计</b>		<b>192,808,765.04</b>	<b>85.48</b>			

4. 其他应收款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,603,758,263.38	15,880,054,694.65
<b>合 计</b>	<b>15,603,758,263.38</b>	<b>15,880,054,694.65</b>

(1) 其他应收款情况

①其他应收款按风险分类

类 别	账面余额		2020.12.31 坏账准备		账面价值
	金额	比 例 (%)	金额	计 提 比 例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准 备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准 备的其他应收款	15,685,408,084.76	100.00	81,649,821.38	0.52	15,603,758,263.38
其中：账龄组合	66,109,464.77	0.42	7,710,794.66	11.63	58,398,670.11
应收国有控股公司款项组合	10,408,794,388.41	66.36	52,043,971.94	0.50	10,356,750,416.47
应收联营公司款项组合	4,379,010,955.62	27.92	21,895,054.78	0.50	4,357,115,900.84
应收政府款项组合	803,624,103.36	5.12			803,624,103.36
应收互保履约保证金组合	27,869,172.60	0.18			27,869,172.60
单项金额不重大但单独计提坏账 准备的其他应收款					
<b>合 计</b>	<b>15,685,408,084.76</b>	<b>100.00</b>	<b>81,649,821.38</b>	<b>0.52</b>	<b>15,603,758,263.38</b>

(续)

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

类 别	账面余额		2019.12.31 坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提	
				比例	
					(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,965,658,496.20	100.00	85,603,801.55	0.54	15,880,054,694.65
其中: 账龄组合	89,303,190.92	0.56	8,992,157.15	10.07	80,311,033.77
应收国有控股公司款项组合	10,412,330,080.88	65.22	52,061,644.40	0.50	10,360,268,436.48
应收联营公司款项组合	4,910,000,000.00	30.75	24,550,000.00	0.50	4,885,450,000.00
应收政府款项组合	507,796,961.20	3.18			507,796,961.20
应收互保履约保证金组合	46,228,263.20	0.29			46,228,263.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
<b>合 计</b>	<b>15,965,658,496.20</b>	<b>100.00</b>	<b>85,603,801.55</b>	<b>0.54</b>	<b>15,880,054,694.65</b>

A、组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	2020.12.31				2019.12.31			
	金 额	比 例%	坏账准备	计提比 例%	金 额	比例%	坏账准备	计提比 例%
1年以内	29,130,533.33	44.06	291,305.32	1.00	42,856,283.02	47.99	428,562.82	1.00
1至2年	12,090,286.54	18.29	362,708.59	3.00	8,331,269.06	9.33	249,938.07	3.00
2至3年	8,123,351.24	12.29	406,167.57	5.00	7,063,361.33	7.91	353,168.06	5.00
3至5年	11,899,624.10	18.00	1,784,943.62	15.00	27,166,810.95	30.42	4,075,021.64	15.00
5年以上	4,865,669.56	7.36	4,865,669.56	100.00	3,885,466.56	4.35	3,885,466.56	100.00
<b>合 计</b>	<b>66,109,464.77</b>	<b>100.00</b>	<b>7,710,794.66</b>		<b>89,303,190.92</b>	<b>100.00</b>	<b>8,992,157.15</b>	

B、组合中,按其他方法计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款	2020.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
应收国有控股公司款 项组合	10,408,794,388.41	52,043,971.94	0.50

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应收联营公司款项组 合	4,379,010,955.62	21,895,054.78	0.50
应收政府款项组合	803,624,103.36		
应收互保履约保证金 组合	27,869,172.60		
<b>合 计</b>	<b>15,619,298,619.99</b>	<b>73,939,026.72</b>	

②坏账准备

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少		2020.12.31
			转回	转销或核销	
其他应收款坏 账准备	85,603,801.55	417,342.23	4,371,322.40		81,649,821.38

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2020.12.31	2019.12.31
拆借款	14,783,161,389.94	15,397,808,721.25
往来款	35,183,631.03	86,875,352.61
代垫款项	382,536,891.97	149,099,187.51
押金保证金、备用金	445,676,439.35	191,409,936.20
代收水费	2,680,406.57	394,594.17
预存耕地复垦费	798,525.00	20,594,175.00
回购款	18,797,060.40	9,750,000.00
拆迁款		80,000,000.00
其他	16,573,740.50	29,726,529.46
<b>合 计</b>	<b>15,685,408,084.76</b>	<b>15,965,658,496.20</b>

④其他应收款前五名情况

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	是否 为关 联方	款项 性质	期末 余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
杭州余杭乔司国 际商贸城建设发 展有限公司	否	拆借款	10,287,875,700.00	1年以内 3,555,000,000.00, 1-2 年 6,732,875,700.00	65.59	51,439,378.50
杭州余杭惠农投 资建设有限公司	是	拆借款	4,379,010,955.62	1年以内 870,000,000.00, 1-2 年 3,000,000,000.00, 2-3年 509,010,955.62	27.92	21,895,054.78
杭州市规划和自 然资源局余杭分 局保证金专户	否	保证金	389,893,415.09	1年以内	2.49	
杭州市余杭区人 民政府仁和街道 财政所	否	代垫款 项	300,000,000.00	1年以内	1.91	
杭州余杭环境控 股集团有限公司	是	拆借款	113,329,484.32	1年以内	0.72	566,647.42
<b>合 计</b>			<b>15,470,109,555.03</b>		<b>98.63</b>	<b>73,901,080.70</b>

5、存货

(1) 存货分类

项 目	2020.12.31	
	账面余额	跌价 准备
	账面价值	
原材料	776,342.79	776,342.79
库存商品	14,604,952.52	14,604,952.52
开发产品	2,262,795,815.44	2,262,795,815.44
开发成本	27,908,008,065.81	27,904,937,046.76
其中：土地开发成本	24,985,691,925.98	24,985,691,925.98
其中：城建土地开发成本	21,519,792,848.23	21,519,792,848.23
基建土地开发成本	3,465,899,077.75	3,465,899,077.75
其他开发成本	2,922,316,139.83	2,919,245,120.78

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
供水工程安装支出	364,390,624.10		364,390,624.10
低值易耗品	2,025,538.71		2,025,538.71
<b>合 计</b>	<b>30,552,601,339.37</b>		<b>30,549,530,320.32</b>

(续)

项 目	2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	944,272.55		944,272.55
库存商品	24,886,190.70		24,886,190.70
开发产品	1,071,226,271.93		1,071,226,271.93
开发成本	21,972,974,379.93		21,972,974,379.93
其中：土地开发成本	1,772,785,8007.74		1,772,785,8007.74
其中：城建土地开发成本	14,831,759,095.68		14,831,759,095.68
基建土地开发成本	2,896,098,912.06		2,896,098,912.06
其他开发成本	4,245,116,372.19		4,245,116,372.19
供水工程安装支出	269,088,610.37		269,088,610.37
低值易耗品	1,363,175.99		1,363,175.99
<b>合 计</b>	<b>23,340,482,901.47</b>		<b>23,340,482,901.47</b>

开发成本

项目名称	2020.01.01	2020.12.31	跌价准备
西安联盟地块		5,142,112,406.80	
翁梅社区地块（南苑街道）	2,095,483,657.61	2,373,788,716.65	
高铁联胜站地块（南苑街道）	1,879,378,083.86	1,979,452,749.14	
太平铁路环线	1,370,206,636.38	1,602,276,903.84	
苏家社区（南苑）	958,973,377.40	359,145,732.01	
星桥核心区块	945,294,020.12	1,010,880,015.77	

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	2020.01.01	2020.12.31	跌价准备
南星城中村改造	926,501,519.20	1,054,405,762.19	
丁山地块	864,147,788.16	777,845,543.46	
枉山地块(星桥街道)	850,780,340.61	947,070,393.55	
西安路南延地块(南苑街道)	814,468,544.64	829,600,304.68	
贾家社区地块(星桥街道)	773,609,992.87	892,901,904.26	
西大门整治(星桥街道)	702,832,444.25	771,549,134.27	
汤家综合整治地块	618,030,734.74	629,828,821.77	
新城核心2号地块	617,126,146.27	745,140,172.50	
长睦大型居住区(星桥街道)	555,139,973.32	559,856,658.63	
红联社区	434,056,309.79	608,066,806.94	
东明山地块(遗留地块)	261,182,380.35	262,776,342.45	
海宁许村镇胜利前进区块	196,505,413.44	197,418,933.76	
新城核心地块	192,412,653.34	229,338,598.49	
东湖街道办事处(东湖街道)	164,322,661.24	164,795,548.04	
实验小学南校区	147,719,755.34	150,456,521.83	
联胜学校(南苑)	139,235,944.04	148,245,840.64	
新城二小	136,897,764.65	139,944,591.04	
新城三小	131,287,626.86	135,533,492.94	
径山漕桥村地块(遗留地块)	99,277,294.31	126,232,298.11	
高地做地(因运河二通道安置项目带征)地块	95,283,335.52	97,039,377.82	
临平新城公租房	92,117,866.53	136,280,815.64	
星河城项目	81,743,281.90	81,985,744.18	
世纪大道东延项目带征地块	80,791,452.52	82,613,333.55	
新城第十三幼儿园	71,765,396.44	72,681,880.32	
汤家社区长林区块(星桥街道)	63,647,955.04	63,788,900.38	
乔司地块(乔司地块)	60,611,058.77	62,688,060.57	
彩诗地块	51,102,477.28	51,279,097.11	
做地成本结转	-2,715,442,774.00	-4,455,168,830.00	
学校(南控公司)	26,812,834.19	96,123,552.76	
村级留用地	787,927,663.48	787,927,663.48	
地铁一号线临平南站上盖物业综合体项目	1,291,084,741.71		
塘栖保障C区块	300,599,670.10	304,826,278.92	
酒店项目	235,405,351.03	314,618,907.18	

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	2020.01.01	2020.12.31	跌价准备
九乔人才房项目	201,304,142.34	287,912,638.41	
南星人才房	31,890,342.63	439,062,896.85	
临平新城南区块 LP3104-13 地块	115,711,965.53	54,380,927.35	
沿山路旧城改造项目	142,165,527.51		
东明山拆迁安置房	75,572,686.79		
其他保障房项目	2,282,185.31		
市政道路	491,682,092.06	779,363,628.60	
其他开发项目	4,514,044,064.46	6,811,938,998.93	
<b>合计</b>	<b>21,972,974,379.93</b>	<b>27,908,008,065.81</b>	

开发产品

项目名称	竣工时间	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	跌价准备
塘栖保障房 A 区	2017.05	15,589,666.79		139,896.30	15,449,770.49	
星桥经济房	2012.11	219,274,358.71		5,137,724.89	214,136,633.82	
沿山路旧城改造项目			149,106,140.66		149,106,140.66	
东明山拆迁安置房	2013.02		75,572,686.79		75,572,686.79	
临平工业区经济房	2008.08	9,774,099.88			9,774,099.88	
瓶窑凤都经济房(一期)	2010.07	7,188,480.81			7,188,480.81	
余杭狮山路经济房		6,922,868.30			6,922,868.30	
中泰经济房		4,692,234.50			4,692,234.50	
瓶窑凤都二期	2013.07	6,802,205.98	0.01		6,802,205.99	
其他经济房项目		46,267.16	1,507.86		47,775.02	
余政储出(2015) 25号地块项目	2018/11/27	212,781,661.60		212,781,661.60		
余政储出(2015) 26号地块项目	2019/1/18		178,534,373.38	178,534,373.38		
余政储出(2016) 8号地块项目	2020/4/1		59,450,793.14	59,450,793.14		
余政储出(2016) 41号地块项目	2020/11/30		258,378,199.77	258,378,199.77		
余政储出(2016) 42号地块项目	2020/11/17		507,712,962.44	507,712,962.44		

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	竣工时间	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	跌价准备
乔司街道良熟社区配套绿化项目			13,564,686.87		13,564,686.87	
洲际房产		19,982,563.81		19,982,563.81		
地产公司开发产品		7,105,842.30			7,105,842.30	
大东安社区综合改造项目		561,066,022.09	45,853,987.28		606,920,009.37	
临平南站(翁梅站)一期	2014.12		138,240,446.10		138,240,446.10	
临平南站(翁梅站)三期	2020.12		1,007,271,934.54		1,007,271,934.54	
<b>合计</b>		<b>1,071,226,271.93</b>	<b>2,433,687,718.84</b>	<b>1,242,118,175.33</b>	<b>2,262,795,815.44</b>	

期末存货中含资本化金额 4,815,125,045.02 元。

6. 其他流动资产

项目	2020.12.31	2019.12.31
理财产品	1,350,000,000.00	1,780,000,000.00
待抵扣进项税	463,643,748.30	234,388,602.19
预缴的相关税金	83,950,529.85	103,498,481.81
预付费用	889,546.76	
<b>合计</b>	<b>1,898,483,824.91</b>	<b>2,117,887,084.00</b>

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2020.12.31		2019.12.31	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面价值
可供出售债务工具				
可供出售权益工具	2,786,832,000.00		2,786,832,000.00	2,654,832,000.00
其中：按公允价值计量的				

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按成本计量的	2,786,832,000.00	2,786,832,000.00	2,654,832,000.00	2,654,832,000.00
其他				
<b>合计</b>	<b>2,786,832,000.00</b>	<b>2,786,832,000.00</b>	<b>2,654,832,000.00</b>	<b>2,654,832,000.00</b>

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备		在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加		
杭州余杭信宸惠投资管理合伙企业（有限合伙）	2,260,000,000.00	120,000,000.00		2,380,000,000.00			75.20	
杭州余杭金融控股集团有限公司	321,152,000.00			321,152,000.00			14.59	17,663,360.00
光大环保能源（杭州）有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00			10.00	6,000,000.00
杭州余杭高速公路有限责任公司	9,000,000.00			9,000,000.00			12.22	2,700,000.00
杭州余杭恒德购物广场有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00			30.00	
浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司	300,000.00			300,000.00			0.07	164,013.60
浙江华盟股份有限公司	100,000.00			100,000.00			0.08	
杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司	600,000.00			600,000.00			2.00	
杭州理想车城有限公司	680,000.00			680,000.00			10.00	40,000,000.00
杭州鸿富股权投资合伙企业（有限合伙）		12,000,000.00		12,000,000.00			3.33	

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	账面余额				减值准备		在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加		
合 计	2,654,832,000.00	132,000,000.00		2,786,832,000.00				66,527,373.60

注：

杭州余杭恒德购物广场有限公司，公司未委派相关人员参与经营管理，由其自主经营管理，公司对其不具有重大影响。

杭州余杭信宸惠投资管理合伙企业（有限合伙），公司为有限合伙人，并未委派相关人员参与经营管理，由其自主经营管理，公司对其不具有重大影响。

### 8、长期应收款

#### （1）长期应收款情况

项 目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
拆借款	220,000,000.00	1,100,000.00	218,900,000.00	221,801,292.80	1,100,000.00	220,701,292.80
合 计	220,000,000.00	1,100,000.00	218,900,000.00	221,801,292.80	1,100,000.00	220,701,292.80

### 9、长期股权投资

#### （1）长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的其他综合收益调整
联营企业				
杭州余杭惠农投资建设有限公司	339,781,681.25			399,998.98
杭州水务原水有限公司	176,396,346.76			12,526,696.76
杭州乾唐商业经营管理有限公司				
合 计	516,178,028.01			12,926,695.74

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
杭州余杭惠农投资建设有限公司				340,181,680.23	
杭州水务原水有限公司				188,923,043.52	
杭州乾唐商业经营管理有限公司					
<b>合计</b>				<b>529,104,723.75</b>	

注：公司子公司杭州余杭地铁上盖物业开发有限公司对杭州乾唐商业经营管理有限公司投资成本 600,000.00 万，截至 2020 年 12 月 31 日，按公司持有比例报告期末累计亏损 12,184,495.13 元。账面相应长期股权投资为零。

10、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	2,645,565,309.09	672,366,419.44	3,317,931,728.53
2、本年增加金额	1,469,021,992.39	469,275,695.85	1,938,297,688.24
（1）外购			
（2）存货、在建工程转入	747,517,535.64	469,275,695.85	1,216,793,231.49
（3）划拨转入	721,504,456.75		721,504,456.75
3、本年减少金额	313,499.67		313,499.67
（1）资产处置			
（2）其他转出	313,499.67		313,499.67
4、年末余额	4,114,273,801.81	1,141,642,115.29	5,255,915,917.10
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	500,737,713.98	78,138,336.88	578,876,050.86

## 杭州余杭城市建设集团有限公司

## 财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
2、本年增加金额	159,435,359.62	24,001,963.81	183,437,323.43
(1) 计提或摊销	159,435,359.62	24,001,963.81	183,437,323.43
3、本年减少金额	77,102.19		77,102.19
(1) 资产处置			
(2) 其他转出	77,102.19		77,102.19
4、年末余额	660,095,971.41	102,140,300.69	762,236,272.10
三、减值准备			
四、账面价值			
1、年末账面价值	3,454,177,830.40	1,039,501,814.60	4,493,679,645.00
2、年初账面价值	2,144,827,595.11	594,228,082.56	2,739,055,677.67

注：其他转入为资产划拨形成：根据杭州市余杭区财政局文件拨入 718,980,355.25 元，

附注五、19 资本公积-注[4-9]之说明，上述资产划拨涉及税费 2,524,101.50 元。

投资性房地产抵押担保情况详见附注五、47。

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
卫星河管理用房（一）	2,870,741.68	集体用房，暂无法办理
卫星河管理用房（二）	3,491,376.17	集体用房，暂无法办理
艺尚小镇商业街区	615,532,277.68	正在办理中
水车河弄 18-1 号	251,930.00	交通局划入，正在办理中
水车河弄 18-2 号	251,930.00	交通局划入，正在办理中
水车河弄 18-3 号	251,930.00	交通局划入，正在办理中
水车河弄 18-4 号	251,930.00	交通局划入，正在办理中
邱山大街 478-482 号	1,737,340.00	交通局划入，正在办理中
邱山大街 484 号	2,660,950.00	交通局划入，正在办理中
邱山大街 486 号	622,180.00	交通局划入，正在办理中
邱山大街 488-490 号	3,569,440.00	交通局划入，正在办理中
邱山大街 492 号	9,326,940.00	交通局划入，正在办理中
邱山大街 494 号	4,439,610.00	交通局划入，正在办理中
邱山大街 496 号	536,030.00	交通局划入，正在办理中
邱山大街 498 号	16,528,290.00	交通局划入，正在办理中
星火南路 38-40 号	1,268,190.00	交通局划入，正在办理中

## 杭州余杭城市建设集团有限公司

## 财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
星火南路42-44号	1,911,960.00	交通局划入，正在办理中
红丰路立交桥下管理用房	419,794.36	绿化配套用房，无法办理产权证
艺尚小镇历史文化街区	4,306,582.00	园区物业用房，无法办理产权证
余杭日报社	7,228,408.80	置换房产，权属未变更
证券公司大楼	18,694,254.06	置换房产，权属未变更
原乡镇企业局办公楼	9,932,631.66	置换房产，权属未变更
原财政局瓶窑地税所	7,010,463.06	置换房产，权属未变更
法院	3,952,665.22	置换房产，权属未变更
司法局	2,550,635.18	置换房产，权属未变更
卫生局	4,668,584.58	置换房产，权属未变更
事务局将军殿弄房产	6,243,452.30	置换房产，权属未变更
彭公木检站	869,245.76	置换房产，权属未变更
原国土局三墩房产	3,885,594.52	置换房产，权属未变更
瓶窑就业处用房	5,160,607.98	置换房产，权属未变更
就业处塘栖营业房	952,895.74	置换房产，权属未变更
原国土塘栖房产	1,060,772.00	置换房产，权属未变更
原国土局瓶窑大桥南路房产	2,068,885.58	置换房产，权属未变更
原国土局山西园路房产	2,788,009.88	置换房产，权属未变更
老良渚国土所	3,785,666.32	置换房产，权属未变更
瓶窑老派出所	3,049,674.10	置换房产，权属未变更
闲林工商所	1,120,326.22	置换房产，权属未变更
原财政局宝林路用房	5,425,280.00	置换房产，权属未变更
原司法局山西园路房产	1,528,160.90	置换房产，权属未变更
工商局景园路房产	10,714,833.88	置换房产，权属未变更
塘栖工人俱乐部2号	3,332,634.98	置换房产，权属未变更
临平马家弄	1,322,371.84	置换房产，权属未变更
余杭区原第五医院	83,385,625.58	无房产证
临平成校	4,833,114.80	置换房产，权属未变更
临平二小营业房	4,090,987.02	置换房产，权属未变更
余杭区农业机械监督管理总站	7,018,223.12	置换房产，权属未变更
工商局-余杭贸易中心	70,957,199.72	置换房产，权属未变更
原质量检测中心	4,737,189.80	置换房产，权属未变更
原临平地税所	5,247,666.46	置换房产，权属未变更
就业处临平房产	9,561,517.64	置换房产，权属未变更
原财政局	4,003,027.64	置换房产，权属未变更
原教育局东湖路营业房	5,016,204.20	置换房产，权属未变更
原教育局木桥浜路营业房	2,287,457.90	置换房产，权属未变更

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
地铁办车库	1,085,436.24	置换房产，权属未变更
林水局	964,477.80	置换房产，权属未变更
中泰邮政所	2,177,064.90	置换房产，权属未变更
原财政局瓶窑大桥南路房产	985,956.04	置换房产，权属未变更
临平三号桥营业房	1,962,573.58	置换房产，权属未变更
原国土局中都广场房产	334,134.98	置换房产，权属未变更
原国土局九曲营路房产	514,675.00	置换房产，权属未变更
木桥浜路原工商联营业房	1,344,459.10	置换房产，权属未变更
经协贸易公司	301,145.58	置换房产，权属未变更
茗溪河道管理管理所	9,824,237.50	无房产证
<b>合计</b>	<b>998,207,851.05</b>	

11、固定资产

项 目	2020.12.31	2019.12.31
固定资产	7,348,798,933.12	6,930,775,754.87
固定资产清理		
<b>合 计</b>	<b>7,348,798,933.12</b>	<b>6,930,775,754.87</b>

(1) 固定资产及累计折旧

项 目	房屋及建筑物	市政道路	专用设备	运输工具	弱电管道
一、账面原值					
1、年初余额	3,503,495,727.34	2,955,129,886.79	9,691,193.63	18,506,482.24	85,884,566.70
2、本年增加金额	216,290,709.14	336,683,969.72	3,985,399.00	2,261,870.42	
(1) 购置			3,985,399.00	1,850,276.21	
(2) 在建工程转入	159,790,336.96	336,683,969.72		325,193.58	
(3) 企业合并增加	56,500,372.18			86,400.63	
3、本年减少金额				1,144,801.00	
(1) 处置或报废				1,144,801.00	
(2) 企业合并减少					
4、年末余额	3,719,786,436.48	3,291,813,856.51	13,676,592.63	19,623,551.66	85,884,566.70
二、累计折旧					

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	市政道路	专用设备	运输工具	弱电管道
1、年初余额	813,058,608.54	452,363,526.09	5,145,052.30	14,798,016.04	19,727,648.34
2、本年增加金额	188,646,635.52	60,254,906.53	1,708,454.97	1,096,417.67	2,863,047.84
(1) 计提	167,857,600.11	60,254,906.53	1,708,454.97	1,053,286.38	2,863,047.84
(2) 企业合并增加	20,789,035.41			49,150.63	
(3) 其他				-6,019.34	
3、本年减少金额	1,959,065.84			2,245,130.18	
(1) 处置或报废	1,959,065.84			2,245,130.18	
(2) 企业合并减少					
4、年末余额	999,746,178.22	512,618,432.62	6,853,507.27	13,649,303.53	22,590,696.18
四、账面价值					
1、年末账面价值	2,720,040,258.26	2,779,195,423.89	6,823,085.36	5,974,248.13	63,293,870.52
2、年初账面价值	2,690,437,118.80	2,502,766,360.70	4,546,141.33	3,708,466.20	66,156,918.36

续：

项 目	供水设施	排水设施	通用设备	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	1,748,472,095.44	1,641,009,637.63	40,297,909.24	10,002,487,499.01
2、本年增加金额	510,259.74	600,996,493.00	9,556,519.72	1,170,285,220.74
(1) 购置	510,259.74		6,279,087.35	12,625,022.30
(2) 在建工程转入		600,996,493.00	2,828,950.06	1,100,624,943.32
(3) 企业合并增加			448,482.31	57,035,255.12
3、本年减少金额	318,105,068.65	295,984.42	2,859,778.41	322,405,632.48
(1) 处置或报废	1,109,979.35	295,984.42	2,859,778.41	5,410,543.18
(2) 企业合并减少	316,995,089.30			316,995,089.30
4、年末余额	1,430,877,286.53	2,241,710,146.21	46,994,650.55	10,850,367,087.27
二、累计折旧				
1、年初余额	999,233,306.69	739,689,226.59	27,696,359.55	3,071,711,744.14
2、本年增加金额	100,189,771.87	77,716,973.38	6,108,632.98	438,584,840.76
(1) 计提	100,189,771.87	77,716,973.38	5,825,904.54	417,469,945.62
(2) 企业合并增加			276,709.10	21,114,895.14
(3) 其他			6,019.34	
3、本年减少金额	1,613,773.26	212,386.04	2,698,075.43	8,728,430.75

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	供水设施	排水设施	通用设备	合 计
(1) 处置或报废	1,613,773.26	212,386.04	2,698,075.43	8,728,430.75
(2) 企业合并减少				
4、年末余额	1,097,809,305.30	817,193,813.93	31,106,917.10	3,501,568,154.15
四、账面价值				
1、年末账面价值	333,067,981.23	1,424,516,332.28	15,887,733.45	7,348,798,933.12
2、年初账面价值	749,238,788.75	901,320,411.04	12,601,549.69	6,930,775,754.87

注：期末不存在闲置、出租、抵押等资产及未办妥权证资产

12、在建工程

项 目	2020.12.31	2019.12.31
在建工程	16,249,263,701.35	17,321,611,618.51
工程物资		
<b>合 计</b>	<b>16,249,263,701.35</b>	<b>17,321,611,618.51</b>

(1) 在建工程情况

项 目	2020.12.31		2019.12.31			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
市政道路工程	9,952,637,036.58		9,952,637,036.58	8,820,529,488.16		8,820,529,488.16
排水设施工程	555,975,157.05		555,975,157.05	704,465,911.10		704,465,911.10
供水设施工程	1,053,331,178.86		1,053,331,178.86	898,681,519.17		898,681,519.17
西溪湿地三期工程	3,807,165,961.80		3,807,165,961.80	6,050,192,064.04		6,050,192,064.04
文化艺术中心一、二期	880,154,367.06		880,154,367.06	847,742,636.04		847,742,636.04
<b>合 计</b>	<b>16,249,263,701.35</b>		<b>16,249,263,701.35</b>	<b>17,321,611,618.51</b>		<b>17,321,611,618.51</b>

注：本期资本化金额为 141,610,771.06 元。

13、无形资产

(1) 无形资产情况

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	办公软件	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	442,477,309.82	5,022,490.79	447,499,800.61
2、本年增加金额	945,029,799.65	4,082,614.81	949,112,414.46
(1) 购置	892,247,063.93	3,116,954.41	895,364,018.34
(2) 在建工程	5,732,427.56	965,660.40	6,698,087.96
(2) 企业合并增加	47,050,308.16		47,050,308.16
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	1,387,507,109.47	9,105,105.60	1,396,612,215.07
二、累计摊销			
1、年初余额	22,596,961.53	1,321,189.48	23,918,151.01
2、本年增加金额	41,209,906.01	1,104,821.85	42,314,727.86
(1) 摊销	22,485,663.85	1,104,821.85	23,590,485.70
(2) 企业合并增加	18,724,242.16		18,724,242.16
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	63,806,867.54	2,426,011.33	66,232,878.87
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	1,323,700,241.93	6,679,094.27	1,330,379,336.20
2、年初账面价值	419,880,348.29	3,701,301.31	423,581,649.60

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
良渚新水厂地块	194,309.76	地上建设未完成
径山水厂制水厂区地块	1,650,851.34	地上建设未完成
宏畔水厂土地	6,926,739.90	地上建设未完成
乔司水厂地块	453,075.19	地上建设未完成

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
瓶窑水厂地块	1,290,284.75	地上建设未完成
良渚老水厂地块	36,069.99	地上建设未完成
运河1#污水泵站土地	717,794.86	土地拆迁款转固，还没办证

14、长期待摊费用

项目	2020.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2020.12.31	其他减少的原因
管理大楼土地	646,752.51		56,649.96		590,102.55	
<b>合计</b>	<b>646,752.51</b>		<b>56,649.96</b>		<b>590,102.55</b>	

15、递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2020.12.31		2019.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	3,954,291.00	15,817,164.02	3,925,023.20	15,700,092.80
内部交易未实现利润	465,359.26	1,861,437.03	465,359.26	1,861,437.03
可抵扣亏损				
<b>合计</b>	<b>4,419,650.26</b>	<b>17,678,601.05</b>	<b>4,390,382.46</b>	<b>17,561,529.83</b>

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2020.12.31	2019.12.31
可抵扣暂时性差异	69,204,153.72	73,295,539.57
可抵扣亏损	1,731,444,485.95	1,114,680,792.63
<b>合计</b>	<b>1,800,648,639.67</b>	<b>1,187,976,332.20</b>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

年 份	2020.12.31	2019.12.31	备注
2020		76,589,893.71	
2021	78,851,319.35	79,608,187.67	
2022	242,417,355.15	252,275,721.06	
2023	342,902,238.10	339,904,911.48	
2024	356,113,234.35	366,302,078.71	
2025	711,160,339.00		
<b>合 计</b>	<b>1,731,444,485.95</b>	<b>1,114,680,792.63</b>	

16、其他非流动资产

项 目	2020.12.31	2019.12.31
西溪湿地公园工程	6,475,367,202.49	4,103,670,629.15
地铁1号线项目资本金	1,748,235,000.00	1,748,235,000.00
代建工程项目支出	2,994,955,280.99	2,856,627,367.31
预付设备款	45,802,892.21	33,985,314.30
商务楼装修款	7,172,896.80	12,607,052.35
资产证券化-次级债[注1]	30,000,000.00	
杭州东明山森林公园地块等 储备用地[注2]		445,013,154.80
预付土地款	1,845,941,619.00	94,235,000.00
<b>合 计</b>	<b>13,147,474,891.49</b>	<b>9,294,373,517.91</b>

注 1：为子公司-杭州余杭水务控股集团有限公司供水收费收益权支持专项计划中 3000 万元次级债，由水务集团自己认购；

注 2：本期杭州东明山森林公园地块等储备用地减少 445,013,154.80 元，详见本附注五、29[注 10]之说明。

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

17、短期借款

(1) 短期借款分类:

借款类别	2020.12.31	2019.12.31
保证借款		270,000,000.00
信用借款		10,000,000.00
<b>合 计</b>		<b>280,000,000.00</b>

18、应付账款

①应付账款列示

项目	2020.12.31	2019.12.31
1年以内	675,532,722.38	250,583,820.78
1至2年	28,405,365.67	205,161,905.23
2至3年	195,234,983.09	56,339,258.95
3年以上	626,440,583.35	581,913,447.81
<b>合 计</b>	<b>1,525,613,654.49</b>	<b>1,093,998,432.77</b>

②账龄超过1年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州市余杭区南苑街道联胜社区	258,705,608.00	未到结算期
杭州市余杭区南苑街道红联社区	181,977,148.00	未到结算期
杭州市余杭区南苑街道翁梅社区	127,438,460.00	未到结算期
杭州市余杭区星桥街道汤家社区	105,877,189.50	未到结算期
杭州市余杭区星桥街道贾家社区	46,663,474.80	未到结算期
<b>合 计</b>	<b>720,661,880.30</b>	

19、预收账款

(1) 预收款项明细情况

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2020.12.31	2019.12.31
1年以内	774,005,462.50	1,624,322,198.66
1至2年	1,617,269,468.86	837,311,050.49
2至3年	706,877,847.50	78,270,646.51
3年以上	716,443,874.03	640,395,069.24
<b>合计</b>	<b>3,814,596,652.89</b>	<b>3,180,298,964.90</b>

(2) 账龄超过1年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州市城市建设发展有限公司	353,360,000.00	未结算
杭州市余杭区塘栖镇农民多层公寓建设管理中心	309,403,978.87	未结算
杭州市余杭区土地储备发展中心	35,000,000.00	未结算
杭州市余杭区星桥街道办事处	25,000,000.00	未结算
<b>合计</b>	<b>722,763,978.87</b>	

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	33,935,179.46	251,491,270.00	228,674,942.07	56,751,507.39
二、离职后福利-设定提存计划	7,159,099.55	19,586,746.69	26,095,916.24	649,930.00
<b>合计</b>	<b>41,094,279.01</b>	<b>271,078,016.69</b>	<b>254,770,858.31</b>	<b>57,401,437.39</b>

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	32,577,783.15	204,020,437.48	180,402,182.08	56,196,038.55

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2、职工福利费		11,943,472.27	11,943,472.27	
3、社会保险费		11,647,129.52	11,647,129.52	
其中：医疗保险费		11,470,362.85	11,470,362.85	
工伤保险费		125,532.41	125,532.41	
生育保险费		51,234.26	51,234.26	
4、住房公积金	1,254.00	19,382,936.00	19,372,051.00	12,139.00
5、工会经费和职工教育经费	1,356,142.31	4,497,294.73	5,310,107.20	543,329.84
<b>合计</b>	<b>33,935,179.46</b>	<b>251,491,270.00</b>	<b>228,674,942.07</b>	<b>56,751,507.39</b>

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		7,888,660.24	7,888,660.24	
2、失业保险费		465,876.71	465,876.71	
3、企业年金缴费	7,159,099.55	11,232,209.74	17,741,379.29	649,930.00
<b>合计</b>	<b>7,159,099.55</b>	<b>19,586,746.69</b>	<b>26,095,916.24</b>	<b>649,930.00</b>

21、应交税费

税项	2020.12.31	2019.12.31
增值税	396,748.58	2,939,406.30
企业所得税	3,861,720.68	3,227,542.86
个人所得税	350,302.41	3,610,892.99
城市维护建设税	222,521.98	234,236.70
教育费附加	96,572.37	104,343.25
地方教育附加	62,631.73	63,916.16
土地增值税	711,165.24	711,165.24

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税项	2020.12.31	2019.12.31
房产税	9,123,171.45	1,809,715.56
土地使用税	2,454,659.99	1,857,086.33
印花税	1,484,629.98	296,589.90
资源税	4,306,156.98	10,829,001.18
<b>合计</b>	<b>23,070,281.39</b>	<b>25,683,896.47</b>

22、其他应付款

项目	2020.12.31	2019.12.31
应付利息	661,801,144.69	537,523,231.00
应付股利		
其他应付款	15,084,784,095.33	11,790,778,546.94
<b>合 计</b>	<b>15,746,585,240.02</b>	<b>12,328,301,777.94</b>

(1) 应付利息

项 目	2020.12.31	2019.12.31
短期借款应付利息		337,608.33
长期应付款利息	1,686,295.89	
分期付息到期还本的长期借款利息	15,939,908.55	16,202,087.82
企业债券利息	391,948,271.63	373,714,830.19
债务置换债券利息	252,226,668.62	147,268,704.66
<b>合 计</b>	<b>661,801,144.69</b>	<b>537,523,231.00</b>

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2020.12.31	2019.12.31
土地出让金	14,030,697,023.36	7,689,699,373.36
拆借款	324,406,353.42	2,140,704,324.61
押金保证金	540,653,348.53	759,085,836.17
安置房款	25,221,681.38	18,604,195.15
教育基金		310,000,000.00
保障性住房资金		666,000,000.00

## 杭州余杭城市建设集团有限公司

## 财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2020.12.31	2019.12.31
农田水利建设资金	80,000,000.00	80,000,000.00
应付暂收款	6,797,840.06	46,540,368.12
人防工程款	52,563,456.00	23,661,656.00
年金		17,380,586.93
其他	24,444,392.58	39,102,206.60
<b>合 计</b>	<b>15,084,784,095.33</b>	<b>11,790,778,546.94</b>

## ②账龄超过1年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州星瀚商务咨询有限公司	200,000,000.00	未到期
杭州市地铁置业有限公司	195,775,483.00	未到期
杭州凯华投资有限公司	22,400,000.00	未到期
浙江建盛市政园林有限公司	18,290,857.60	未到期
浙江双和环境建设有限公司	17,743,040.00	未到期
<b>合 计</b>	<b>454,209,380.60</b>	

## 23、一年内到期的非流动负债

项 目	2020.12.31	2019.12.31
一年内到期的长期借款	2,310,241,398.76	1,984,113,099.09
一年内到期的应付债券	2,760,000,000.00	600,000,000.00
一年内到期的长期应付款	30,000,000.00	
<b>合 计</b>	<b>5,100,241,398.76</b>	<b>2,584,113,099.09</b>

## 24、长期借款

## (1) 长期借款分类

借款类别	2020.12.31	2019.12.31
保证借款	5,453,581,818.18	5,078,352,185.79

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款类别	2020.12.31	2019.12.31
质押借款	1,209,552,818.24	1,463,895,558.81
抵押借款	818,050,000.00	979,650,000.00
质押及保证借款		2,306,000,000.00
保证及抵押借款	300,500,000.00	
信用借款	3,068,750,000.00	700,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	2,310,241,398.76	1,984,113,099.09
<b>合 计</b>	<b>8,540,193,237.66</b>	<b>8,543,784,645.51</b>

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注五、47。

## 25、应付债券

### (1) 应付债券

项 目	2020.12.31	2019.12.31
公司债券	7,476,568,408.05	5,093,444,200.74
中期票据	4,596,255,785.20	4,611,160,653.97
PPN	3,641,029,956.57	3,488,350,150.01
<b>合 计</b>	<b>15,713,854,149.82</b>	<b>13,192,955,004.72</b>

### (1) 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
14 余城建债	1,300,000,000.00	2014/3/3	7 年	1,289,600,000.00
16 余城建设 MTN001	500,000,000.00	2016/3/24	5 年	498,500,000.00
16 余城建债	1,000,000,000.00	2016/10/13	5 年	993,000,000.00
17 余城建债 MTN001	1,000,000,000.00	2017/7/10	5 年	997,600,000.00
17 余城建债 MTN002	1,000,000,000.00	2017/10/20	5 年	997,600,000.00
18 余城建设 MTN001	1,000,000,000.00	2018/1/26	5 年	997,600,000.00
18 余城建债 PPN001	1,000,000,000.00	2018/3/20	3+2 年	995,800,000.00
18 余城建债 PPN002	500,000,000.00	2018/6/26	5 年	499,300,000.00
18 余城建债 PPN003	2,000,000,000.00	2018/12/14	5 年	1,986,792,452.83
19 余杭城建债 MTN001	600,000,000.00	2019/4/12	5 年	599,300,000.00

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
19 余杭城建第一期公司债	600,000,000.00	2019/6/20	5 年	596,037,735.85
19 余杭城建 MTN002 中票	500,000,000.00	2019/11/13	5 年	499,300,000.00
19 余杭城建第二期公司债	1,000,000,000.00	2019/11/24	5 年	993,396,226.42
19 余杭城建第三期公司债	1,000,000,000.00	2019/12/12	5 年	993,396,226.42
20 余杭城建第一期公司债	1,200,000,000.00	2020/2/20	3+2 年	1,195,245,283.02
20 余杭城建第二期公司债	1,200,000,000.00	2020/4/17	3+2 年	1,195,245,283.01
20 余杭城建(疫情防控 债)PPN001	150,000,000.00	2020/3/12	5	149,801,886.79
20 余杭城建 PPN002	1,000,000,000.00	2020/3/26	3+2 年	999,207,547.17
20 余杭城建 MTN001	500,000,000.00	2020/5/13	5	499,339,622.64
20 余杭城建第三期公司债	1,500,000,000.00	2020/10/26	3+2 年	1,495,754,716.98
19 余水务	1,000,000,000.00	2019/4/4	5 年	994,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>19,550,000,000.00</b>			<b>19,465,816,981.13</b>

续:

债券名称	期初 余额	本期发行	按面值计 提利息	溢折价摊 销	本期偿还	期末余额
14 余城建债	519,699,739.29		21,341,369.83	219,816.12	260,000,000.00	259,919,555.41
15 余城建设 MTN001	601,928,861.70		23,700,000.00	-1,928,861.7	600,000,000.00	
16 余城建设 MTN001	501,554,907.61		17,250,000.00	-1,666,089.6		499,888,817.94
16 余城建债	995,657,604.89		42,000,000.00	6,439,807.80		1,002,097,412.69
17 余城建债 MTN001	1,002,452,015.73		48,900,000.00	-3,375,519.8		999,076,495.89
17 余城建债 MTN002	1,002,405,985.79		50,000,000.00	-4,000,279.6		998,405,706.12
18 余城建设 MTN001	1,002,252,883.16		61,200,000.00	-2,175,671.7		1,000,077,211.44
18 余城建债 PPN001	998,457,408.78		62,000,000.00	1,224,793.53		999,682,202.31
18 余城建债 PPN002	500,433,627.19		30,400,000.00	-709,468.39		499,724,158.80
18 余城建债 PPN003	1,989,459,114.04		99,600,000.00	2,367,858.19		1,991,826,972.23
19 余杭城建债	600,529,972.59		27,480,000.00	-749,942.83		599,780,029.76

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	期初 余额	本期发行	按面值计 提利息	溢折价摊 销	本期偿还	期末余额
19 余杭城建第一期 公司债	596,500,097.09		28,800,000.00	659,902.93		597,160,000.02
19 余杭城建 MTN002 中票发行款	500,036,027.39		20,450,000.00	-604,003.38		499,432,024.01
19 余杭城建第二期 公司债	993,412,851.01		39,000,000.00	3,439,972.63		996,852,823.64
19 余杭城建第三期 公司债	993,352,209.24		39,200,000.00	3,458,620.00		996,810,829.24
20 余杭城建第一期 公司债		1,195,245,283.02	37,400,547.96	764,751.74		1,196,010,034.76
20 余杭城建第二期 公司债		1,195,245,283.01	25,970,958.91	633,752.32		1,195,879,035.33
20 余杭城建(疫情防 控债)PPN001		149,801,886.79	4,715,958.89	160,118.90		149,962,005.69
20 余杭城建 PPN002		999,207,547.17	26,175,342.46	627,070.37		999,834,617.54
20 余杭城建 MTN001		499,339,622.64	10,532,876.69	255,877.40		499,595,500.04
20 余杭城建第三期 公司债		1,495,754,716.98	11,096,301.37	143,605.31		1,495,898,322.29
19 余水务	994,821,699.22		80,153,424.66	1,118,695.45		995,940,394.67
减：一年内到期的 应付债券	600,000,000.00					2,760,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>13,192,955,004.72</b>	<b>5,534,594,339.61</b>	<b>807,366,780.77</b>	<b>6,304,805.49</b>	<b>860,000,000.00</b>	<b>15,713,854,149.82</b>

26、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款：

项 目	2020.12.31	2019.12.31
长期应付款	2,673,220,000.00	2,144,100,000.00
专项应付款	10,149,614,585.08	8,138,279,345.89

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020.12.31	2019.12.31
合 计	12,822,834,585.08	10,282,379,345.89

(2) 其中，长期应付款情况

项 目	2020.12.31	2019.12.31
杭州市余杭区财政局拆借款	740,000,000.00	640,000,000.00
惠农公司拆借款	1,383,220,000.00	1,504,100,000.00
abs 资产证券化	500,000,000.00	
2020年浙江省污水处理专项债券	50,000,000.00	
合 计	2,673,220,000.00	2,144,100,000.00

注：资产证券化优先级资产支持证券的目标募集总规模为人民币5亿元。分12期归还，还款安排及利息如下表：

单位：万元

序号	品种	规模	期限年	利率%	利息
1	余杭水01	3,000.00	0.50	3.75	56.25
2	余杭水02	3,100.00	1.00	3.80	117.80
3	余杭水03	4,400.00	1.50	3.82	252.12
4	余杭水04	3,300.00	2.00	3.87	255.42
5	余杭水05	4,600.00	2.50	3.89	447.35
6	余杭水06	3,500.00	3.00	3.96	415.80
7	余杭水07	4,800.00	3.00	3.96	570.24
8	余杭水08	3,700.00	3.00	3.96	439.56
9	余杭水09	5,200.00	3.00	3.96	617.76
10	余杭水10	4,000.00	3.00	4.00	480.00
11	余杭水11	5,800.00	3.00	4.00	696.00
12	余杭水12	4,600.00	3.00	4.00	552.00
	合计	50,000.00			4,900.30

注：政府专项债券5000万，发行期限20年，发行日期2020-9-1。利率3.87%。年应付利息193.5万。

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）其中，专项应付款情况

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	形成原因
财政局拨入的项目建设资金	5,178,322,619.89	69,946,592.33	5,138,528,356.55	109,740,855.67	政府拨款
国债项目财政转贷拨款	1,409,090.41		1,136,363.65	272,726.76	[注 1] 国债借款
余杭博物馆改建项目	43,089,145.86	12,830,977.60		55,920,123.46	该项目专项政府拨款
良熟三期多高层	46,490,000.00			46,490,000.00	政府拨款
西安路二期	330,000.00			330,000.00	政府拨款
勾仁大道	5,222,708.49			5,222,708.49	政府拨款
高教路二期	2,010,000.00			2,010,000.00	政府拨款
328 人防	138,655.00			138,655.00	政府拨款
临平山纪念碑维修			299,932.00	-299,932.00	政府拨款
康桥路	13,688,000.00			13,688,000.00	政府拨款
拱康路	19,491,633.50	420,000.00		19,911,633.50	政府拨款
勾仁大道北线	5,350,000.00			5,350,000.00	政府拨款
通运路	31,707,445.40			31,707,445.40	政府拨款
杭行路	205,526,600.00			205,526,600.00	政府拨款
星旺路	2,129,142.20			2,129,142.20	政府拨款
冯家浜路	5,607,555.00			5,607,555.00	政府拨款
临丁路二期	7,989,054.50			7,989,054.50	政府拨款
万兴街西延	3,016,245.00			3,016,245.00	政府拨款
沪杭高铁余杭站南侧广场及地下室	53,612,300.00			53,612,300.00	政府拨款

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	形成原 因
新丰路南延	15,243,210.00			15,243,210.00	政府拨款
世纪大道东延	112,969,724.00	423,319.00		113,393,043.00	政府拨款
西安路南延	204,568,135.33		182,400,971.33	22,167,164.00	政府拨款
永玄路	262,631,145.36	350,145.00	239,549,725.36	23,431,565.00	政府拨款
拱康路二期、 供康路（杭锅 段）	171,430,606.22			171,430,606.22	政府拨款
禾丰路景山路 立面综合整治	5,325,664.00			5,325,664.00	政府拨款
地铁一号线临 平南站周边道 路	50,945,090.00			50,945,090.00	政府拨款
地铁一号线南 苑站五号路	75,355.00			75,355.00	政府拨款
地铁一号线南 苑站三号路	176,790.40			176,790.40	政府拨款
地铁一号线南 苑站八号路	174,758.80			174,758.80	政府拨款
地铁一号线余 杭段乔司站周 边道路	1,695,167.00			1,695,167.00	政府拨款
临丁路二期 （太平社区 段）	14,033,669.00	22,376,177.78		36,409,846.78	政府拨款
保健南路朝阳 西路立面整治	14,039,907.00			14,039,907.00	政府拨款
南大街南延	96,500.00			96,500.00	政府拨款
西安南延(永 玄路至星桥大 道)	44,916,586.86		37,846,366.86	7,070,220.00	政府拨款
西安南延(西 连接线至星桥 大道)	82,268,571.83		49,191,980.83	33,076,591.00	政府拨款
星源路南延	17,734,266.00			17,734,266.00	政府拨款
天元路东段	35,948,205.17	9,892.00		35,958,097.17	政府拨款
星桥大道北段	41,040,000.00			41,040,000.00	政府拨款

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	形成原因
南大街南延 (东西道-杭浦 高速)	68,690.00			68,690.00	政府拨款
高教路文二西 路和睦路整复 工程	3,586,694.00			3,586,694.00	政府拨款
复兴弄整治	2,029,990.00			2,029,990.00	政府拨款
临丁路二期 (星桥段)	2,902,315.00	90,670.00		2,992,985.00	政府拨款
绸厂路	8,250,000.00	141,344.00		8,391,344.00	政府拨款
上塘河南岸绿 化整治工程	24,200,000.00			24,200,000.00	政府拨款
稼东路	41,676,622.00	98,500.00		41,775,122.00	政府拨款
星灵西路	4,560,000.00			4,560,000.00	政府拨款
星韵路跨塘桥	3,550,000.00			3,550,000.00	政府拨款
学前东路	720,000.00			720,000.00	政府拨款
星灿路西延	6,250,000.00			6,250,000.00	政府拨款
拱康路二期 (除杭钢)	530,000.00			530,000.00	政府拨款
临平城区公共 停车场	4,400,000.00			4,400,000.00	政府拨款
乔司二小	50,400,000.00			50,400,000.00	政府拨款
星旺西路	5,430,000.00			5,430,000.00	政府拨款
人武部专业用 房提升改造	17,628,480.85	563,453.64		18,191,934.49	政府拨款
文化艺术中心	884,200,000.00	35,000,000.00		919,200,000.00	政府拨款
临平城区雨水 应急排放整治 工程	14,360,000.00			14,360,000.00	政府拨款
星隆路延伸	420,000.00		420,000.00		政府拨款
星翰路(星都	230,000.00			230,000.00	政府拨款

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	形成原 因
路-星桥大道)					款
藕花洲大街东延	11,957,958.00	9,422,623.80		21,380,581.80	政府拨款
星隆路(星都-星韵)	70,000.00			70,000.00	政府拨款
赭山港河道整治工程	13,700,000.00			13,700,000.00	政府拨款
天龙路(天都-天韵)	2,480,000.00			2,480,000.00	政府拨款
人武部地方战备物资库房改建	15,553,012.20	726,071.32		16,279,083.52	政府拨款
沪杭甬临平入城口整治改造工程	1,300,000.00			1,300,000.00	政府拨款
星桥中心小学西侧停车场提升改造	270,000.00			270,000.00	政府拨款
西安路南延(星桥-永玄)两侧绿化	4,410,000.00			4,410,000.00	政府拨款
余杭高铁北广场地下空间工程					政府拨款
永玄路(世纪大道-杭海路)两侧绿化		404,308.00		404,308.00	政府拨款
沪杭高速抬升及余杭互通迁改		700,000,000.00		700,000,000.00	政府拨款
临平一小(老校区)改扩建	40,346,311.90	30,363,196.60		70,709,508.50	政府拨款
汀洲学校周边配套道路工程	14,271,806.40	4,166,058.80		18,437,865.20	政府拨款
人武部民兵训练基地改造提升	7,899,913.00			7,899,913.00	政府拨款
亚运场馆改建		214,357,330.85		214,357,330.85	政府拨款
临平一小将军殿校区周边道路改扩建		14,489,918.50		14,489,918.50	政府拨款
多高层公寓建	75,769,200.00			75,769,200.00	政府拨款

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	形成原因
设款（新）					款
实验小学南校区	138,000,000.00			138,000,000.00	政府拨款
新城第十三幼儿园	6,000,000.00			6,000,000.00	政府拨款
新城三小	15,000,000.00			15,000,000.00	政府拨款
临平新城公租房	11,347,200.00	30,000,000.00		41,347,200.00	政府拨款
商务楼	4,067,605.32			4,067,605.32	政府拨款
杭州西溪国家湿地公园三期工程公司		5,138,528,356.55		5,138,528,356.55	政府拨款[注 2]
保障性住房资金		1,066,000,000.00		1,066,000,000.00	政府拨款
教育基金		310,000,000.00		310,000,000.00	政府拨款
<b>合 计</b>	<b>8,138,279,345.89</b>	<b>7,660,708,935.77</b>	<b>5,649,373,696.58</b>	<b>10,149,614,585.08</b>	

[注 1]: 根据杭州市余杭区财政局《关于明确杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司收到的财政拨款性质的函》的有关规定，杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司主要承担杭州西溪国家湿地公园三期工程的建设任务，政府每年均根据项目的实施进展情况拨付相应的建设资金，该项资金系专项用于杭州西溪国家湿地公园三期工程的建设支出，公司收到该款项后应计入“专项应付款”科目核算，确保该等资金的安全，做到专款专用。

[注 2]: 根据杭州市余杭区财政局《关于调整杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司项目资金来源的函》，湿地三期工程项目由政府建设补助项目变更为自筹资金建设项目，并委托杭州余杭城市建设集团有限公司代为收回，涉及金额 51.39 亿元。

## 27、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,625,661,379.80	155,718,508.00	151,161,103.34	1,630,218,784.46	工程补助款
<b>合 计</b>	<b>1,625,661,379.80</b>	<b>155,718,508.00</b>	<b>151,161,103.34</b>	<b>1,630,218,784.46</b>	

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中，涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入主 营业务收入 金额	本期计入其 他收益金额	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
供水工程补助	743,876,221.53	155,718,508.00	49,182,708.96	29,298,929.62	821,113,090.95	与资产、收 益相关
排水工程补助	881,785,158.27			72,679,464.76	809,105,693.51	与资产相关
<b>合计</b>	<b>1,625,661,379.80</b>	<b>155,718,508.00</b>	<b>49,182,708.96</b>	<b>101,978,394.38</b>	<b>1,630,218,784.46</b>	

## 28、实收资本

### (1) 实收资本明细

股东名称	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室	3,000,000,000.00		300,000,000.00	2,700,000,000.00
浙江省财务开发有限责任公司		300,000,000.00		300,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,000,000,000.00</b>	<b>300,000,000.00</b>	<b>300,000,000.00</b>	<b>3,000,000,000.00</b>

注：根据杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室的余国资办[2020]74号《国有股划转通知》，将区国资办持有的杭州余杭城市建设集团有限公司10%国有股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。

## 29、资本公积

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
资本溢价	207,144,000.00	404,455,825.27		611,599,825.27
其他资本公积	20,211,518,690.71	2,518,980,355.25	473,772,438.92	22,256,726,607.04
<b>合计</b>	<b>20,418,662,690.71</b>	<b>2,923,436,180.52</b>	<b>473,772,438.92</b>	<b>22,868,326,432.31</b>

注1：资本公积(股本溢价)本期增加4,455,825.27元，根据杭州市余杭区财政局余财行[2020]23号文件《关于区财务开发公司资产划拨处置的批复》，同意杭州余杭财务开发公司将持有深圳市润发工贸有限公司10%的股权无偿划拨给子公司杭州余杭钱塘资产管理

有限公司。该股权相对应的可辨认净资产账面价值 4,455,825.27 元，相应增加资本公积(股本溢价)；

注 2：根据杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室余国资办〔2020〕208 号文件《关于要求增加投资的函复》，经研究，同意由区国资办对城建集团新增投资款 13 亿元，作为的“城建集团”的资本公积。本期收到余杭区财政局国资专项款 400,000,000.00 元，款项内容为投资款，账面计入资本公积（资本溢价）；

注 3：根据 2020 年 10 月 25 日杭州市余杭区人民政府办公室发布编号为 193 的《杭州市余杭区人民政府办公室抄告单》，为防范化解乔司商城项目重大风险，同意由临平新城下属国有公司参与竞拍浙江中友实业有限公司 88#、94#地块土地使用权、地上建筑物及零星办公设备等资产，区财政做好资金保障。于 2020 年 11 月 11 日杭州市余杭区财政局的《预算指标核定（追加、减）通知单》，核定的 1,800,000,000.00 元资金用于乔司商城项目资金。公司本期收到余杭区财政局项目资金 1,800,000,000.00 元，款项内容为项目资金，账面计入资本公积（其他资本公积）；

注 4：根据杭州市余杭区财政局余财行〔2020〕23 号文件《关于区财务开发公司资产划拨处置的批复》，同意将杭州余杭财务开发公司的位于深圳联合广场 A 栋 A602 室、A603 室、A605 室、A606 室、A607 室 5 间办公用房无偿划拨给杭州余杭钱塘资产管理有限公司，涉及金额 13,130,649.00 元，相应增加资本公积(其他资本公积)；

注 5：根据杭州市余杭区财政局 2020 年 4 月 17 日文件《关于五常街道划转西溪湿地安置房剩余公建配套用房及住宅事项的复函》，同意对西溪湿地三期公司出资，委托五常街道农民多高层公寓建设管理中心建设的五个安置房项目剩余 419 套面积 59320.47 m<sup>2</sup>公建配套用房（商铺）统一划转至杭州余杭城市建设集团有限公司（钱塘公司），由杭州余杭城市建设集团有限公司（钱塘公司）按账面值 10675/m<sup>2</sup>，总价 633,246,017.25 元入账。相应增加资本公积(其他资本公积)；

注 6: 根据杭州市余杭区财政局余财行〔2019〕80号文件《关于市场监管服务中心房产划拨的批复》，同意区市场监督管理局综合服务中心清查出的闲置房产无偿划拨给国有城建集团全资的杭州余杭钱塘资产管理有限公司。划出资产清单为：1.位于东湖街道东湖北路 250、252、254、256、260、262、264、266、268、270 号，非住宅 3 层建筑总面积 853.3 m<sup>2</sup>；2.位于南苑街道藕花洲大街 92、94、96、98 号，合计建筑面积 337.6 m<sup>2</sup>，商用分摊面积合计 56.3 m<sup>2</sup>。上述划转的资产按照杭州永信房地产土地资产评估有限公司出具的报告文号为杭永估（2020）076 号的评估报告为基础确定，涉及金额 15,590,840.00 元，相应增加资本公积(其他资本公积)；

注 7: 根据杭州市余杭区财政局余财行〔2019〕86号文件《关于区住建局房产划拨的处置批复》，对余杭区住建局清查出位于南苑街道南大街 217 号二层商业用房 1 宗，涉及房屋建筑面积 58.48 m<sup>2</sup>，土地使用分摊面积 14.6 m<sup>2</sup>，产权单位余杭区住房和城乡建设局，同意闲置资产无偿划拨给国有区域建集团所属的杭州余杭钱塘资产管理有限公司，转作经营性资产。上述划转的资产按照杭州永信房地产土地资产评估有限公司出具的报告文号为杭永估（2020）075 号的评估报告为基础确定，涉及金额 1,012,698.00 元，相应增加资本公积(其他资本公积)；

注 8: 根据杭州市余杭区财政局余财行〔2019〕87号文件《关于区市场监管局房产划拨的处置批复》，同意余杭区市场监督管理局清查出位于余杭街道安乐路 55-1、57、59 号 3 宗营业房，涉及建筑面积计 651.12 平方米，于 2019 年 4 月因拆迁补偿安置取得，尚未办理不动产权证，予以无偿划拨给杭州余杭钱塘资产管理有限公司。上述划转的资产按照杭州永信房地产土地资产评估有限公司出具的报告文号为杭永估（2020）074 号的评估报告为基础确定，涉及金额 12,391,501.00 元，相应增加资本公积(其他资本公积)；

注 9: 根据杭州市余杭区财政局 2020 年 1 月 20 日文件《关于交通局房产划拨的处置批复》，同意杭州市余杭区交通运输局清查出的闲置房产无偿划拨给国有区域建集团全资

的杭州余杭钱塘资产管理有限公司，转作经营性资产：1992年添置位于水车河弄18-1、2、3、4号沿街店面房、邱山大街478-498号沿街店面房、星火南路38-44号沿街店面房，共计14宗房产，总建筑面积约2976平方米。上述划转的资产按照杭州恒升资产评估有限公司出具的报告文号为杭州恒升评报字[2020]第040号的评估报告为基础确定，涉及金额43,608,650.00元，相应增加资本公积(其他资本公积)；

注10：本期公司注销了座落于余杭区径山镇漕桥村编号为杭余储国用(2007)第112-25号的土地使用权，该土地使用权涉及金额445,013,154.80元，相应减少资本公积(其他资本公积)445,013,154.80元；

注11：根据2013年12月31日杭州市余杭区财政局《关于财政专项拨款形成资产所计提的折旧冲减资本公积的请示》的回函的相关规定，公司将收到的财政拨款建设政府性工程项目所形成的固定资产本期计提的折旧28,759,284.12元冲减本科目，故资本公积减少28,759,284.12元。

### 30、盈余公积

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
法定盈余公积	847,854,311.83	123,056,713.90		970,911,025.73
任意盈余公积	2,199,632.57			2,199,632.57
<b>合 计</b>	<b>850,053,944.40</b>	<b>123,056,713.90</b>		<b>973,110,658.30</b>

说明：本期增加系根据公司章程有关规定，按本期实现的母公司净利润提取10%的法定盈余公积123,056,713.90元。

### 31、未分配利润

项 目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	5,674,612,701.56	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	5,674,612,701.56	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,045,520,141.12	

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	金 额	提取或分配比例
减：提取法定盈余公积	123,056,713.90	10%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
<b>期末未分配利润</b>	<b>6,597,076,128.78</b>	

32、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项 目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,957,670,937.81	2,984,020,293.71	3,811,630,331.68	2,831,811,489.22
其他业务收入	392,264,044.36	376,113,548.44	138,370,099.55	271,704,256.52
<b>合 计</b>	<b>4,349,934,982.17</b>	<b>3,360,133,842.15</b>	<b>3,950,000,431.23</b>	<b>3,103,515,745.74</b>

(2) 主营业务收入及成本（分产业）列示如下：

产业名称	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
土地平整收入	2,999,527,700.00	1,739,726,056.00	2,698,073,820.00	1,564,882,828.00
自来水收入	381,899,366.17	553,060,794.51	374,131,228.87	415,149,852.27
经济适用房销售收入	12,695,554.29	9,004,202.82	370,218,730.96	396,368,412.87
污水处理费收入	263,430,000.82	465,238,685.98	240,287,981.65	391,325,338.65
商品房销售收入	44,040,522.90	30,670,293.91	12,770,869.79	10,869,162.06
供水管网安装及修理收入	146,718,306.77	98,465,758.56	104,562,747.55	44,356,915.28
代建工程收入	18,991,288.71		2,466,581.12	377,358.49
管道、弱电租赁	1,802,427.21	1,207,055.07		

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

产业名称	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
钢材贸易	79,784,794.52	79,581,326.57		
停车收费项目	1,635,136.80	2,742,760.37	1,682,995.81	2,694,129.24
其他	7,145,839.62	4,323,359.92	7,435,375.93	5,787,492.36
<b>合 计</b>	<b>3,957,670,937.81</b>	<b>2,984,020,293.71</b>	<b>3,811,630,331.68</b>	<b>2,831,811,489.22</b>

(3) 2020 年度其他业务收入及成本中房租及物业费收入成本列示如下：

产品名称	2020 年度	
	收入	成本
房租及物业费收入	361,665,907.22	361,352,157.40
<b>合 计</b>	<b>361,665,907.22</b>	<b>361,352,157.40</b>

33、税金及附加

项 目	2020 年度	2019 年度
土地增值税		569,315.79
房产税	19,144,359.65	17,368,739.62
土地使用税	2,529,925.80	2,738,593.25
城市维护建设税	572,273.84	1,650,198.73
教育费附加	244,117.33	734,829.26
地方教育附加	164,645.17	442,431.25
印花税	3,636,177.10	3,843,905.95
营业税	54,198.68	201,057.50
车船税	17,405.10	18,191.91
水利基金	1,802.44	
<b>合 计</b>	<b>26,364,905.11</b>	<b>27,567,263.26</b>

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

34、销售费用

项 目	2020 年度	2019 年度
工资		57,299.10
工会费		174.76
水电费		14.50
差旅费、办公费		416.60
广告与宣传费	1,201,597.84	3,666,035.87
委托代收手续费	529,275.58	510,206.33
诉讼费	85,197.90	
其他	89.00	600.00
<b>合 计</b>	<b>1,816,160.32</b>	<b>4,234,747.16</b>

35、管理费用

项 目	2020 年度	2019 年度
工资、奖金、津贴和补贴	96,017,346.06	126,188,337.21
社保费用	11,426,133.63	7,029,720.24
公积金	6,022,086.00	3,323,450.00
福利费	3,495,956.69	2,552,014.35
工会经费、教育经费	4,478,411.53	4,336,466.85
业务招待费	72,766.90	276,962.20
办公差旅费	3,987,503.26	3,458,369.44
折旧与摊销	48,923,151.49	47,042,870.87
水电费	842,072.42	422,068.30
中介机构费	7,630,067.66	4,261,733.44
税费	1,646,353.46	1,001,165.21
保险费	493,473.94	494,776.08
修理费	1,024,368.99	944,468.70
党建经费	1,208,884.76	1,081,653.06
广告与宣传费	7,597,111.41	4,879,446.03
汽车费用	526,727.04	704,502.29

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020 年度	2019 年度
城市序化费用	8,862,423.67	7,453,146.04
通讯费	1,337,042.18	148,351.46
残保金	354,004.60	146,598.06
招商费用	17,159,535.32	25,136,602.67
专项经费	16,997,967.42	32,676,328.44
道路、花木养护费	15,863,291.60	25,718,603.93
租赁物业费	342,557.97	132,200.00
规划设计费	6,699,884.44	5,983,377.05
会议费	1,529,560.88	
职工疗休养	830,290.00	
防疫物资	17,287.80	
其他	6,863,231.62	6,262,122.13
<b>合 计</b>	<b>272,249,492.74</b>	<b>311,655,334.05</b>

36、研发费用

项目	2020 年度	2019 年度
污水处理厂能源管控的可行性研究分析	137,868.65	
仁和水厂滤池反冲洗方案的优化控制研究	80,194.17	
良渚污水厂三期系统运行节能优化研究	155,339.81	
地表水杂质水体挥发物高灵敏检测技术的研发	524,896.29	
生活用水耗氧量及浑浊度抗干扰测定技术的研发	667,846.29	
生活用水是指有毒化物高精度检测技术的研发	613,501.43	
生活用水水处理剂残留成分快速检测技术的研发	553,483.90	
一种水环境检测装置防水结构	78,088.49	

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

<b>合计</b>	<b>2,811,219.03</b>
-----------	---------------------

37、财务费用

项 目	2020 年度	2019 年度
利息费用	191,034,191.94	187,572,474.85
减：利息收入	30,596,017.06	35,774,570.17
承兑汇票贴息		
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	566,884.45	643,805.07
<b>合 计</b>	<b>161,005,059.33</b>	<b>152,441,709.75</b>

38、其他收益

项目	2020 年度	2019 年度
政府补助	252,941,295.68	381,036,429.53
个税返还	67,834.93	
增值税即征即退 70%退税	744,810.18	
加计抵减	4,237,798.50	
房产税退税	987,630.75	
其他	30,339.06	
<b>合 计</b>	<b>259,009,709.10</b>	<b>381,036,429.53</b>

计入当期其他收益的政府补助：

项目	2020 年度	2019 年度
与资产相关：		
供水工程补助-递延收益摊销	29,298,929.62	28,251,417.44

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2020 年度	2019 年度
排水工程补助-递延收益摊销	72,679,464.76	56,909,954.55
与收益相关：		
2019 中国工业互联网大会财政补贴	1,700,000.00	
2019 年区创新创业补助款	3,476,400.00	
2019 年杭州市绿道建设专项基础性补助资金	1,030,000.00	
2019 年度第四批市文化创意资金款	500,000.00	
2019 年度余杭区文化创意产业发展财政扶持项目	200,000.00	
购车补贴	10,000.00	
稳岗补贴	25,723.00	
小微企业上规升级财政奖励	300,000.00	
税收、个税手续费返还		10,838,465.25
弥补污水处理亏损补助		100,000,000.00
污水零直排财政预拨款	143,720,778.30	179,924,602.55
收 2018 年城市管理考核补助		11,000.00
收到 2018 年智慧用电补助款		17,000.00
2017 年区创新创业活动、亚洲时尚联合会、中国服装杭州峰会		2,000,000.00
2018 年区创新创业活动补助款		2,000,000.00
收文广局 2019 余杭区元宵灯会补助款		28,000.00
商务局影响力峰会论坛等活动补助款		191,400.00
2018 年浙江省商务局促进财政专项资金款（余商务 I2019J141 号）		226,400.00
2018 年浙江省商务局促进财政专项资金款（余商务 I2019J142 号）		636,000.00
加计抵减		2,189.74

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2020 年度	2019 年度
合 计	252,941,295.68	381,036,429.53

39、投资收益

被投资单位名称	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	12,926,695.74	1,403,016.04
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	66,527,373.60	26,027,283.43
理财产品投资收益	55,730,838.27	61,066,561.89
处置长期股权投资产生的投资收益		95,625,038.14
其他	1,338,888.89	1,561,111.11
合 计	136,523,796.50	185,683,010.61

40、资产减值损失

项 目	2020 年度	2019 年度
坏账准备	4,394,747.37	-41,907,197.82
合 计	4,394,747.37	-41,907,197.82

41、资产处置收益

项 目	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置利得合计		6,230,743.77
其中：固定资产处置利得		6,230,743.77
无形资产处置利得		
非货币性资产交换利得		
合 计		6,230,743.77

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

42、营业外收入

项 目	2020 年度	2019 年度
资产损毁报废利得		17,851.45
非同一控制下合并产生的营业外收入	1,304,924.87	
政府补助	42,576.00	
罚款及违约金收入	2,693,461.63	315,331.48
水费滞纳金收入		196,935.87
盘盈利得		37,101.67
无需支付的款项	100,080.20	428,536.54
其他	283,335.13	118,557.99
<b>合计</b>	<b>4,424,377.83</b>	<b>1,114,315.00</b>

计入当期损益的政府补助:

项目	2020 年度	2019 年度
与收益相关:		
DSF 稳岗返还社保费	42,576.00	
<b>合 计</b>	<b>42,576.00</b>	

43、营业外支出

项 目	2020 年度	2019 年度
对外捐赠支出	2,800,000.00	645,600.00
盘亏损失	27,198.52	7,616.80
资产报废、损毁损失	3,864,898.34	3,107,254.37
水价补贴支出	1,152,779.00	1,140,164.00
税收滞纳金	1.21	250.00
罚款及违约金支出	30,000.00	50.00
对口帮扶资金	300,000.00	
垃圾投放点共建款	20,000.00	

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

支付杭州市生态环境局	100,000.00	
余杭分局历史欠款		
其他	9,784.50	12,269.97
<b>合 计</b>	<b>8,304,661.57</b>	<b>4,913,205.14</b>

44、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2020年度	2019年度
当期所得税费用	5,635,030.79	5,299,437.36
递延所得税费用	-29,267.80	-847.67
<b>合 计</b>	<b>5,605,762.99</b>	<b>5,298,589.69</b>

45、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2020年度
土地出让金	6,302,184,186.97
政府补助	306,723,985.30
押金保证金	500,261,128.44
银行利息收入	21,298,423.05
经营性往来款	5,620,575.35
罚款、违约金及水费滞纳金收入	2,693,461.63
其他营业外收入	283,335.13
代收代付税金	144,012,765.59
租赁收入	8,232,801.71
代建管理收入	2,640,000.00
人防工程款	28,901,800.00
代建工程款	39,064,813.60

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他	3,585,644.14
<b>合 计</b>	<b>7,365,502,920.91</b>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2020 年度
押金保证金	1,032,342,009.31
付现费用	97,485,972.41
代收代付税金	161,253,297.10
经营性往来款	23,200,798.66
捐赠支出	2,800,000.00
营业外支出	39,755.71
其他	5,911,848.09
<b>合 计</b>	<b>1,323,033,681.28</b>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2020 年度
关联方借款	1,718,417,856.30
关联方借款利息收入	228,206,899.00
非关联方借款	4,643,487,000.00
非关联方借款利息收入	515,768,489.69
收回电视剧投资款	20,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>7,125,880,244.99</b>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2020 年度
非关联方借款	4,821,000,000.00
关联方借款	1,090,000,000.00

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

支付信托保障金	7,500,000.00
<b>合计</b>	<b>5,918,500,000.00</b>

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2020 年度
专项应付款	1,006,471,602.84
非关联方借款	266,918,001.30
资产证券化	530,000,000.00
2020年浙江省污水处理专项债券	50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,853,389,604.14</b>

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2020 年度
归还国债	1,136,363.65
非关联方借款	2,110,880,000.00
发行费用	29,070,000.00
<b>合计</b>	<b>2,141,086,363.65</b>

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2020 年度	2019 年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	915,996,509.73	872,531,137.53
加：资产减值准备	-4,394,747.37	41,907,197.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	511,843,095.66	499,576,837.22

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2020年度	2019年度
无形资产摊销	7,461,145.21	8,074,323.09
长期待摊费用摊销	56,649.96	67,560.33
资产处置损失（收益以“-”号填列）		-6,230,743.77
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	296,148.54	3,089,402.92
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	182,667,455.82	187,572,474.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-136,523,796.50	-185,683,010.61
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-29,267.80	-2,125.32
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,448,621,590.46	2,712,136,654.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-632,388,948.02	7,148,237,016.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,856,644,826.65	-7,984,688,918.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	253,007,481.42	3,296,587,806.99
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	4,628,159,477.86	2,332,910,018.08
减：现金的期初余额	2,332,910,018.08	1,508,329,111.47
加：现金等价物的期末余额		

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2020年度	2019年度
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,295,249,459.78	824,580,906.61

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：杭州三鑫经济发展有限公司	35,612,654.33
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	10,706,592.89
其中：杭州三鑫经济发展有限公司	10,706,592.89
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	24,906,061.44

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	2020年度	2019年度
一、现金	4,628,159,477.86	2,332,910,018.08
其中：库存现金	20,518.55	9,164.83
可随时用于支付的银行存款	4,628,138,959.31	2,332,900,853.25
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,628,159,477.86	2,332,910,018.08

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

47、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	992,548,250.00	长期借款不动产抵押
货币资金	10,000,000.00	余杭农村商业银行保函保证 金
货币资金	122,420.20	住房资金及维修基金
货币资金	1,220,276.19	住房保障金
货币资金	3,556,425.00	业务保证金
货币资金	26,000.00	ETC保证金
投资性房地产	200,866,003.45	借款抵押
无形资产	78,646,533.33	抵押借款
<b>合计</b>	<b>1,286,985,908.17</b>	

48、政府补助

(1) 本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关		冲减成本费用	是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值 递延收益	其他收益	营业外收入		
供水工程补助	155,718,508.00	155,718,508.00					是
2019中国工业互联网大会财政补贴	1,700,000.00			1,700,000.00			是
2019年区创新创	3,476,400.00			3,476,400.00			是

## 杭州余杭城市建设集团有限公司

## 财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关		冲减成本费用	是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益		
业补助款							
2019年杭州市绿道建设专项基础性补助资金	1,030,000.00				1,030,000.00		是
2019年度第四批市文化创意资金款	500,000.00				500,000.00		是
2019年度余杭区文化创意产业发展财政扶持项目	200,000.00				200,000.00		是
购车补贴	10,000.00				10,000.00		是
稳岗补贴	25,723.00				25,723.00		是
小微企业上规升级财政奖励	300,000.00				300,000.00		是
污水零直排财政预拨款	143,720,778.30				143,720,778.30		是
DSF稳岗返还社保费	42,576.00					42,576.00	是
<b>合计</b>	<b>306,723,985.30</b>	<b>155,718,508.00</b>			<b>150,962,901.30</b>	<b>42,576.00</b>	

## (2) 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入营业收入	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
供水工程补助	与资产相关	49,182,708.96	29,298,929.62		
排水工程补助	与资产相关		72,679,464.76		
2019中国工业互联网大会财政补贴	与收益相关		1,700,000.00		
2019年区创新创业补助款	与收益相关		3,476,400.00		
2019年杭州市绿道建设专项基础性补助资金	与收益相关		1,030,000.00		
2019年度第四批市文化创意资金款	与收益相关		500,000.00		
2019年度余杭区文化创意产业发展财政扶持项	与收益相关		200,000.00		

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	与资产/收益相关	计入营业收入	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
目					
购车补贴	与收益相关		10,000.00		
稳岗补贴	与收益相关		25,723.00		
小微企业上规升级财政奖励	与收益相关		300,000.00		
污水零直排财政预拨款	与收益相关		143,720,778.30		
DSF 稳岗返还社保费	与收益相关			42,576.00	
<b>合计</b>		<b>49,182,708.96</b>	<b>252,941,295.68</b>	<b>42,576.00</b>	

## 六、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州三鑫经济发展有限公司	2020年4月24日	35,612,654.33	51.00	现金购买	2020年4月24日	控制权已经转移	4,241,539.85	2,728,419.78

#### (2) 合并成本及商誉

项目	杭州三鑫经济发展有限公司
合并成本	
一 现金	35,612,654.33
合并成本合计	35,612,654.33
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	36,917,579.20
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	1,304,924.87

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	杭州三鑫经济发展有限公司
----	--------------

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：		
货币资金	10,706,592.89	10,706,592.89
应收款项	1,002,745.64	1,002,745.64
固定资产	35,908,430.77	21,435,090.64
在建工程		1,053,287.11
无形资产	28,326,066.00	3,142,269.84
负债：		
应付款项	3,556,425.11	3,556,425.11
净资产	72,387,410.19	33,783,561.01
减：少数股东权益		
取得的净资产	72,387,410.19	33,783,561.01

注：公司管理层认为购买日杭州三鑫经济发展有限公司除固定资产、无形资产、在建工程以外的可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。上述被合并方于购买日固定资产、无形资产、在建工程按照杭州永信房地产土地资产评估有限公司出具的文号为杭永估（2019）304号评估报告为基础确定。

## 2、其他原因的合并范围变动

### （1）新设子公司

子公司名称	成立时间	注册资本	实收资本	持股比例
杭州艺尚小镇旅游开发有限公司	2020.9.11	1000万	1000万	100.00%
杭州余杭仁和饮用水有限公司	2020.3.16	1500万	-	51.00%

注：杭州余杭仁和饮用水有限公司2020年度未发生交易事项。

### （2）其他变更

公司名称	关系	处置时间	处置方式
杭州华惠物业管理有限公司	子公司	2020-11-2	吸收合并

注：根据杭州临平新城开发建设管理委员会杭临新城管【2020】71号文件，由杭州余杭区保障房建设有限公司吸收合并杭州华惠物业管理有限公司，合并后杭州余杭区保障房建设有限公司存续经营，杭州华惠物业管理有限公司注销独立法人资格。

## 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	
杭州余杭水务控股集团有限公司	中国	杭州余杭区	水的生产和供应业	51		国有股权划拨
杭州余杭区保障房建设有限公司	中国	杭州余杭区	房地产开发	100		国有股权划拨
杭州余杭临平沿山区块路区块旧城改造安置房建设项目有限公司	中国	杭州余杭区	房地产开发		100	设立取得
杭州余杭大东安社区综合改造项目有限公司	中国	杭州余杭区	旧城改造	100		设立取得
杭州余杭地铁上盖物业开发有限公司	中国	杭州余杭区	房地产开发	80		设立取得
杭州余杭基础设施建设有限公司	中国	杭州余杭区	基础设施建设	100		设立取得
杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司	中国	杭州西湖区	工程建设	100		国有股权划拨
杭州余杭钱塘资产管理有限公司	中国	杭州余杭区	投资	100		国有股权划拨
深圳市润发工贸有限公司	中国	杭州余杭区	商贸		100	国有股权划拨
杭州南苑控股(集团)有限公司	中国	杭州余杭区	房地产开发	100		国有股权划拨
杭州临平新城科创发展有限公司	中国	杭州余杭区	批发和零售业	100		设立取得
杭州艺尚小镇旅游开发有限公司	浙江杭州	杭州余杭区	旅游业务	100		设立取得
杭州三鑫经济发展有限公司	浙江杭州	杭州余杭区	资产租赁、转让		51	非同一控制下合并
杭州嘉澍环境监测有限公司	浙江杭州	浙江杭州	环境检测技术的开发		100	设立取得
杭州余杭制水有限公司	杭州余杭	杭州余杭	自来水生产与供应		100	设立取得
杭州余杭城东净水有限公司	杭州余杭	杭州余杭	污水收集、输送、处理及达标排放		100	设立取得

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
杭州余杭城西净水有限公司	杭州余杭	杭州余杭	污水收集、输送、处理及达标排放		100	设立取得
杭州余杭仁和饮用水有限公司	杭州余杭	杭州余杭	酒、饮料和精制茶制造业		51	设立取得

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分配的股利	年末少数股东权益余额
杭州余杭水务控股集团有限公司	49.00	-98,412,718.25		477,437,289.31
杭州余杭地铁上盖物业开发有限公司	20.00	-31,286,408.71		-136,289,823.66

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州余杭水务控股集团有限公司	1,032,795,696.45	6,547,643,308.21	7,580,439,004.66	1,776,145,887.79	4,219,470,678.64	5,995,616,566.43
杭州余杭地铁上盖物业开发有限公司	1,932,665,017.18	1,462,069,049.23	3,394,734,066.41	3,318,433,184.76	757,750,000.00	4,076,183,184.76

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州余杭水务控股集团有限公司	1,504,093,295.26	5,788,236,081.89	7,292,329,377.15	1,631,595,996.33	3,811,444,987.67	5,443,040,984.00
杭州余杭地铁上盖物业开发有限公司	1,792,188,871.83	1,541,181,674.65	3,333,370,546.48	2,745,399,738.79	1,113,050,000.00	3,858,449,738.79

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州余杭水务控股集团	802,302,714.91	-200,842,282.14	-200,842,282.14	218,907,422.47

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州余杭地铁上盖物业开发有限公司	6,477,660.29	-156,432,043.54	-156,432,043.54	87,216,086.32

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州余杭水务控股集团有限公司	720,110,813.14	51,783,579.02	51,783,579.02	594,824,016.81
杭州余杭地铁上盖物业开发有限公司	7,321,139.14	-182,698,705.02	-182,698,705.02	1,142,882,912.04

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

于2020年7月1日，杭州市余杭区财政局批复的余财行[2020]23号文件《关于区财务开发公司资产划拨处置的批复》，同意杭州余杭财务开发公司将持有深圳市润发工贸有限公司10%的股权无偿划拨给子公司杭州余杭钱塘资产管理有限公司。划拨后，子公司杭州余杭钱塘资产管理有限公司持股比例为100%。

3、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

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	
杭州余杭惠农投资建设有限公司 (以下简称惠农公司)	杭州	杭州	土地的收储开发、整理	29.00		权益法
杭州乾唐商业经营管理有限公司 (以下简称乾唐公司)	杭州	杭州	商业经营管理		30.00	权益法
杭州水务原水有限公司 (以下简称原水公司)	杭州	杭州	输送、销售饮用原水		49.00	权益法

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	惠农公司	乾唐公司	惠农公司	乾唐公司
流动资产	12,392,922,881.75	151,310,582.38	12,079,439,894.14	122,888,718.99
非流动资产		899,615.81	1,234,720,643.76	1,153,604.32
资产合计	12,392,922,881.75	152,210,198.19	13,314,160,537.90	124,042,323.31
流动负债	4,792,660,650.78	192,825,181.96	5,457,777,613.75	156,660,130.65
非流动负债	3,195,020,500.00		3,452,520,500.00	
负债合计	7,987,681,150.78	192,825,181.96	8,910,298,113.75	156,660,130.65
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	4,405,241,730.97	-40,614,983.77	3,821,890.60	-32,617,807.34
营业收入	1,406,556.36	16,176,628.90	1,532,403.92	23,769,927.56
净利润	1,379,306.83	-7,997,176.43	3,821,890.60	-10,952,319.21
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	1,379,306.83	-7,997,176.43	3,821,890.60	-10,952,319.21
本年度收到的来自联营企业的股利				

(续)

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	杭州水务原水有限公司	杭州水务原水有限公司
流动资产	362,268,167.71	394,557,497.23
非流动资产	2,177,853,520.72	1,608,632,168.14
资产合计	2,540,121,688.43	2,003,189,665.37
流动负债	1,713,375,077.24	1,286,233,125.96

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额/本期发生额 杭州水务原水有限公司	期初余额/上期发生额 杭州水务原水有限公司
非流动负债	441,225,384.52	357,000,000.00
负债合计	2,154,600,461.76	1,643,233,125.96
所有者权益	385,521,226.67	359,992,544.41
营业收入	61,948,050.39	6,926,695.50
营业成本	15,449,532.56	6,926,695.50
营业利润	34,071,800.15	
利润总额	34,071,800.15	
净利润	25,564,687.26	

(3) 联营企业发生的超额亏损

联营企业名称	上年末累积未确认 的损失	本期未确认的 损失（或本期分 享的净利润）	本期末累积 未确认的损 失
杭州乾唐商业经营 管理有限公司	9,785,342.20	2,399,152.93	12,184,495.13

(4) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(5) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

八、 关联方及其交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	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%
杭州市余杭区人民政府国有 资产监督管理办公室	中国杭州	90.00	90.00

本公司的最终控制方为杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室。

## 2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、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、3、“在合营安排或联营企业中的权益”。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
杭州余杭惠农投资建设有限公司	联营企业
杭州水务原水有限公司	联营企业
杭州乾唐商业经营管理有限公司	联营企业

## 4、其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
杭州余杭环境控股集团有限公司	杭州余杭水务控股集团有限公司股东控制的公司
杭州余杭临平供排水有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司
杭州余杭经济开发区供排水有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司
杭州余杭良渚供排水有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

杭州余杭未来科技城供排水有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司
杭州余杭径山供排水有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司
杭州嘉澍市政工程设计有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司
杭州嘉澍建设工程设计有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司
杭州嘉澍新材料科技有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司
杭州水牛环境有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司
杭州嘉澍投资有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司
杭州嘉澍置业有限公司	杭州余杭环境控股集团有限公司的控股子公司

注：本表披露的为本期与本公司有关联交易或关联往来的关联方。

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2020年度	2019年度
杭州余杭临平供排水有限公司	材料款	12,507,967.76	4,551,125.27

杭州余杭经济开发 区供排水有限公司	材料款	40,656,696.49	8,715,908.40
杭州余杭良渚供排 水有限公司	材料款	15,972,544.57	6,530,026.57
杭州余杭未来科技 城供排水有限公司	材料款	5,718,456.08	8,726,902.97
杭州余杭径山供排 水有限公司	材料款	41,246.86	3,687,034.31
杭州嘉澍建设工程 设计有限公司	材料款	35,164,764.00	22,102,730.06
杭州嘉澍新材科技 有限公司	材料款	25,199,216.64	17,807,492.30
杭州嘉澍置业有限 公司	材料款	27,279,785.18	1,912,126.39
杭州嘉澍市政工程 设计有限公司	设计费	1,069,347.66	
杭州嘉澍建设工程 有限公司	工程款	262,425,516.53	
杭州水牛环境有限 公司	工程款	33,148,552.32	
<b>合计</b>		<b>459,184,094.09</b>	<b>74,033,346.27</b>

②出售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2020年度	2019年度
杭州余杭临平供排水有限公司	水质检测	754,768.85	24,788.63
杭州余杭未来科技城供排水有限公司	水质检测	754,679.24	259,968.67
杭州余杭环境控股集团有限公司	水质检测	61,981.13	
杭州余杭径山供排水有限公司	水质检测	754,646.20	283,018.86
杭州余杭良渚供排水有限公司	水质检测	754,679.23	188,679.24
杭州余杭经济开发区供排水有限公司	水质检测	755,735.84	236,894.39
杭州嘉澍建设工程有限公司	搭电费	48,899.00	4,278.30
<b>合计</b>		<b>3,885,389.49</b>	<b>997,628.09</b>

## (2) 关联租赁情况

## ① 本公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
杭州乾唐商业经营管理 有限公司	经营租赁	5,956,203.97	7,099,047.40

## (3) 关联担保情况

## 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
杭州水务原水 有限公司	2,450,000.00	2018/12/26	2045/12/26	否
杭州水务原水	73,500,000.00	2019/3/21	2045/12/28	否

杭州余杭城市建设集团有限公司

财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保金额	担保起 始日	担保终止 日	担保是否已经履行完毕
有限公司				
杭州水务原水 有限公司	367,500,000.00	2019/8/13	2048/8/13	否

(4) 关联方资金拆借

拆入：

关联方	期初金额	拆入金额	偿还金额	期末金额
杭州余杭惠农投资建 设有限公司	1,504,100,000.00		120,880,000.00	1,383,220,000.00

注：年初应付惠农公司利息 2,109,901.49 元，本期计提计息费用金额 65,907,958.69 元，本期支付利息 68,017,860.18 元，期末应付惠农公司利息余额 0.00 元。

拆出：

关联方	期初金额	拆出金额	收回金额	期末金额
杭州余杭惠农投资建 设有限公司	4,910,000,000.00	870,000,000.00	1,400,989,044.38	4,379,010,955.62
杭州市余杭区人民政 府国有资产监督管理 办公室	197,428,811.92		197,428,811.92	

注：年初应收惠农公司利息 0.00 元，本期计提计息收入金额 37,245,689.00 元，本期收回利息 37,245,689.00 元，期末应收惠农公司利息余额 0.00 元。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方名称	2020.12.31 账面余额	2019.12.31 账面余额
------	-------	--------------------	--------------------

项目名称	关联方名称	2020.12.31 账面余额	2019.12.31 账面余额
应收账款	杭州乾唐商业经营管理有限公司	2,484,700.00	2,484,700.00
其他应收款	杭州余杭惠农投资建设有限公司	4,379,010,955.62	4,910,000,000.00
其他应收款	杭州余杭环境控股集团有限公司	2,403,841.80	
其他应收款	杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理		197,428,811.92

## (2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2020.12.31 账面余额	2019.12.31 账面余额
其他应付款	杭州余杭惠农投资建设有限公司		2,109,901.49
长期应付款	杭州余杭惠农投资建设有限公司	1,383,220,000.00	1,504,100,000.00

## 九、承诺及或有事项

## (1) 重要承诺事项

2016年3月25日,钱塘公司、中信建投证券股份有限公司(以下简称中信建投)、鹰潭市信银一带一路投资管理有限公司(以下简称信银)共同出资设立杭州余杭信宸惠投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称信宸惠),注册资本500,001.00万元,钱塘公司认缴100,000.00万元,持股20%,中信建投认缴400,000.00万元,持股79.9998%,信银认缴1万元,持股0.0002%。中信建投系龙兴646号定向资产管理计划管理人,根据资产管理计划委托人中信银行股份有限公司杭州分行的投资指令投资于信宸惠。信宸惠收到注册资本金后向惠农公司定向增资50亿元,作为余杭区棚户区改造项目一期的资本金,其中注册资本增加2亿元,资本公积增加48亿元,期限10年,另外由公司对中信建投的出资份额在10年内分期回购。目前中信建投已出资28亿元,钱塘公司已出资7亿元,信宸惠将收到的35亿元资本金全部用于对惠农公司的定向增资。

公司、中信建投、惠农公司、信银共同签订了《杭州余杭信宸惠投资管理合伙企业(有限合伙)财产份额转让协议》(以下简称协议),协议约定,拟将中信建投出资后的信宸惠财产份额分期转让给公司,财产份额转让价款共计13亿元,由公司分别于2019年3月20日次日支付0.60亿元,2020年至2024年每年3月20日次日支付1.20亿,2025年3月20日次日支付2.40亿元,2026年3月31日次日支付4亿元。财产份额的转让溢价款由惠农公司以5.9%的溢价率按协议约定时间分期支付。

公司、子公司水务集团公司与国开发展基金有限公司（以下简称国开基金）分别于 2016 年 2 月 29 日和 2016 年 7 月 21 日签订投资合同，由国开基金向本公司投资 5,400 万元用于项目建设。截至 2016 年 7 月 22 日，国开基金以现金缴足投资款 5,400 万元，本公司将累计收到的投资款 5,400 万元，计入实收资本 1,182 万元，剩余 4,218 万元增加资本公积-资本溢价。上述投资期限均为 10 年，根据投资合同约定，投资期限内国开基金的平均投资收益率不超过 1.2%，每年 6 月 20 日前进行现金分红，投资到期后由本公司以原投资额进行回购。

公司、子公司水务集团公司与国开发展基金有限公司（以下简称国开基金）分别于 2015 年 11 月 27 日和 2015 年 12 月 29 日签订投资合同，由国开基金向本公司投资 10,500 万元用于项目建设。截至 2015 年 12 月 30 日，国开基金以现金缴足投资款 10,500 万元，本公司将累计收到的投资款 10,500 万元，计入实收资本 2,189 万元，其余 8,311 万元增加资本公积-资本溢价。上述投资期限均为 10 年，根据投资合同约定，投资期限内国开基金的平均投资收益率不超过 1.2%，每年 3 月 20 日前进行现金分红，投资到期后由本公司以原投资额进行回购。

## （2）截至 2020 年 12 月 31 日，本公司为非关联方提供的保证担保情况

被担保单位	贷款金融机构	担保金额 (万元)	借款到期日	保证方式
杭州余杭经济开发建设 有限公司	兴业银行杭州分行	9,000.00	2021.05.18	连带责任担保
杭州余杭经济开发建设 有限公司	宁波银行余杭支行	41,950.00	2021.10.23	连带责任担保
杭州余杭经济开发建设 有限公司	杭州银行余杭支行	10,000.00	2022.03.11	连带责任担保
杭州余杭经济开发建设 有限公司	杭州银行余杭支行	18,000.00	2021.12.24	连带责任担保
杭州开投市政园林建设 有限公司	建信金融租赁有限公 司	16,170.00	2023.6.20	连带责任担保
杭州余杭旅游集团有限 公司	中金公司（企业债）	60,000.00	2025.11.1	连带责任担保
杭州余杭创新投资有限 公司	交银国际信托有限公 司	154,000.00	2021.3.20	连带责任担保
杭州余杭创新投资有限 公司	国家开发银行浙江省 分行	8,700.00	2036.12.22	连带责任担保
杭州余杭交通集团有限 公司	民生银行余杭支行	20,000.00	2022.12.4	连带责任担保
杭州余杭交通集团有限 公司	杭州银行余杭支行	20,000.00	2022.12.27	连带责任担保
杭州余杭新农村建设有 限公司	国家开发银行浙江省 分行	43,000.00	2022.9.29	连带责任担保
杭州余杭新农村建设有 限公司	南京银行余杭支行	8,000.00	2021.04.27	连带责任担保

## 杭州余杭城市建设集团有限公司

## 财务报表附注

2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位	贷款金融机构	担保金额 (万元)	借款到期日	保证方式
杭州余杭新农村建设有限公司	宁波银行余杭支行	10,324.00	2034/7/10	连带责任担保
杭州余杭新农村建设有限公司、杭州余杭公共自行车服务有限公司	华润租赁（渤海银行）	8,700.00	2024.7.9	连带责任担保
杭州余杭320国道有限公司	宁波银行永赢资产管理有限公司	5,000.00	2022.9.15	连带责任担保
杭州余杭交通经营有限公司	华夏银行余杭支行	10,990.00	2023/6/23	连带责任担保
杭州余杭09省道有限责任公司、杭州余杭交通经营有限公司	（中国银行）太平石化金融租赁有限责任公司	16,000.00	2024.9.29	连带责任担保
杭州余杭乔司国际商贸城建设发展有限公司	北京银行余杭支行	950.00	2022.4.9	连带责任担保
杭州余杭乔司国际商贸城建设发展有限公司	北京银行余杭支行	10,000.00	2022.8.27	连带责任担保
杭州余杭乔司国际商贸城建设发展有限公司	北京银行余杭支行	19,000.00	2022.9.9	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	招商银行余杭支行	10,000.00	2025.7.9	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	招商银行余杭支行	15,000.00	2025.7.9	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	华夏银行余杭支行	5,000.00	2024.12.25	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	国家开发银行浙江省分行	4,200.00	2025.2.20	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	工商银行余杭支行	21,000.00	2023.12.20	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	工商银行余杭支行	25,000.00	2025.6.20	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	民生银行余杭支行	18,000.00	2023.12.27	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	民生银行余杭支行	7,000.00	2023.9.23	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	中国银行余杭支行	10,000.00	2023.12.21	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	中国银行余杭支行	10,000.00	2023.12.21	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	中国银行余杭支行	5,000.00	2023.12.21	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	中国银行余杭支行	10,000.00	2023.12.21	连带责任担保
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	中信银行余杭支行	55,000.00	2025.3.4	连带责任担保
杭州临平城区综合改造	农业银行余杭支行	71,500.00	2022.1.3	连带责任担保

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位	贷款金融机构	担保金额 (万元)	借款到期日	保证方式
有限公司				
杭州临平城区综合改造 有限公司	农业银行余杭支行	47,000.00	2025.12.31	连带责任担保
杭州临平城区综合改造 有限公司	工商银行余杭支行	43,000.00	2025.8.13	连带责任担保
杭州良渚文化城集团有 限公司	中海信托（招商银行）	150,000.00	2025.5.15	连带责任担保
合计		996,484.00		

## 十、资产负债表日后事项

截至审计报告日，本公司无资产负债表日后事项。

## 十一、其他重要事项

(1) 根据杭州市余杭区财政局余财国资〔2014〕59号文件“关于资产置换的函”的规定，将原区财政出资的杭州地铁一号线的项目资本金 1,748,235,000.00 元划拨给公司，用于置换公司账面价值为 1,739,359,900.00 元的储备土地资产，公司将杭州地铁 1 号线项目资本金在其他非流动资产进行列示。

(2) 根据浙财综〔2015〕39号《浙江省污水处理费征收使用管理办法》第十三条的规定，使用公共供水的单位和个人，其污水处理费由城镇排水主管部门委托公共供水企业在收取水费时一并代征。2015年7月1日，本公司与杭州市余杭区住房和城乡建设局（以下简称区住建局）签订《委托代征污水费合同》，约定自2015年7月份起，由区住建局委托本公司代征污水处理费，代收后及时上缴国库。杭州市余杭区财政局将本公司代收的污水处理费扣除应支付其他公司的污水处理成本（2015年7月份以前由本公司支付，7月份起由住建局支付）及代征手续费后的差额以财政拨款形式下拨给本公司用于污水处理设施建设和运营。本公司收到的杭州

市余杭区财政局污水处理费补助款实质系本公司资产运营获取的相应运营收入，根据实质重于形式原则，本公司将收到的上述款项在“营业收入”项目进行列报。

从2016年5月份营改增后，杭州市余杭区财政局不再支付七格污水处理厂污水处理费，而是将公司上缴的污水处理费全部返还给公司，由公司再向七格污水处理厂支付污水处理费。公司将收到的污水处理费返还款在“营业收入”项目进行列报，将支付七格污水处理厂的款项在“营业成本”项目进行列报。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款按风险分类

类 别	2020.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,379,058.71	100.00	2,076,344.51	5.41	36,302,714.20
其中：账龄组合	35,991,654.71	93.78	2,076,344.51	5.77	33,915,310.20
应收政府款项组合	2,387,404.00	6.22			2,387,404.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合 计</b>	<b>38,379,058.71</b>	<b>100.00</b>	<b>2,076,344.51</b>	<b>5.41</b>	<b>36,302,714.20</b>

(续)

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提					

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	2019.12.31					账面价值
	账面余额		坏账准备		计提比例 (%)	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
坏账准备的应收账款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	37,932,615.76	100.00	2,162,590.44	5.70		35,770,025.32
其中：账龄组合	36,817,959.76	97.00	2,162,590.44	5.87		34,655,369.32
应收政府款项组合	1,114,656.00	3.00				1,114,656.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款						
<b>合计</b>	<b>37,932,615.76</b>	<b>100.00</b>	<b>2,162,590.44</b>	<b>5.70</b>		<b>35,770,025.32</b>

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2020.12.31				2019.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1年以内	9,553,344.28	26.54	95,533.45	1.00	9,822,168.94	26.68	98,221.69	1.00
1至2年	9,156,265.44	25.45	274,687.96	3.00	8,861,836.46	24.07	265,855.09	3.00
2至3年	8,861,836.46	24.62	443,091.82	5.00	9,215,794.96	25.03	460,789.75	5.00
3至5年	8,420,208.53	23.39	1,263,031.28	15.00	8,918,159.40	24.22	1,337,723.91	15.00
<b>合计</b>	<b>35,991,654.71</b>	<b>100.00</b>	<b>2,076,344.51</b>		<b>36,817,959.76</b>	<b>100.00</b>	<b>2,162,590.44</b>	

B、组合中，按其他组合计提坏账准备的应收账款：

其他组合	期末余额	坏账准备余额	计提比例%
应收政府款项组合	2,387,404.00		
<b>合计</b>	<b>2,387,404.00</b>		

② 坏账准备

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少		2020.12.31
			转回	转销	
应收账款坏账准备	2,162,590.44		86,245.93		2,076,344.51

③ 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 38,341,348.21 元，占应收账款期末余额合计数的比例 99.90%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,076,207.33 元。

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
浙江杭报金都创意产业发展有限公司	33,856,961.21	1~4 年	88.22	2,054,997.50
杭州怡丰成房地产开发有限公司	2,096,346.00	1 年以内	5.46	20,963.46
杭州市余杭区机关事务服务中心	1,325,787.00	1 年以内	3.45	
南苑街道办事处	1,037,617.00	1 年以内 490,257.00 ; 1-2 年 547,360.00	2.71	
陈建东	24,637.00	1 年以内	0.06	246.37
<b>合 计</b>	<b>38,341,348.21</b>		<b>99.90</b>	<b>2,076,207.33</b>

2、其他应收款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	29,241,341,469.91	20,644,921,047.39
<b>合 计</b>	<b>29,241,341,469.91</b>	<b>20,644,921,047.39</b>

(1) 其他应收款情况

①其他应收款按风险分类

类 别	2020.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					

## 杭州余杭城市建设集团有限公司

## 财务报表附注

2020年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

类 别	2020.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	29,319,193,727.58	100.00	77,852,257.67	0.27	29,241,341,469.91
其中: 账龄组合	18,631,894.45	0.06	4,502,824.39	24.17	14,129,070.06
应收国有控股公司款项组合	10,290,875,700.00	35.10	51,454,378.50	0.50	10,239,421,321.50
应收联营公司款项组合	4,379,010,955.62	14.94	21,895,054.78	0.50	4,357,115,900.84
应收政府款项组合	136,967,648.36	0.47			136,967,648.36
应收互保履约金保证金组合	27,869,172.60	0.10			27,869,172.60
合并范围内关联方	14,465,838,356.55	49.33			14,465,838,356.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
<b>合 计</b>	<b>29,319,193,727.58</b>	<b>100.00</b>	<b>77,852,257.67</b>	<b>0.27</b>	<b>29,241,341,469.91</b>

(续)

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	20,725,156,226.30	100.00	80,235,178.91	0.39	20,644,921,047.39
其中: 账龄组合	35,878,276.92	0.17	3,633,347.38	10.13	32,244,929.54
应收国有控股公司款项组合	10,410,366,306.98	50.23	52,051,831.53	0.50	10,358,314,475.45
应收联营公司款项组合	4,910,000,000.00	23.69	24,550,000.00	0.50	4,885,450,000.00
应收政府款项组合	326,763,379.20	1.58			326,763,379.20
应收互保履约金保证金组合	46,228,263.20	0.22			46,228,263.20
合并范围内关联方	4,995,920,000.00	24.11			4,995,920,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
<b>合 计</b>	<b>20,725,156,226.30</b>	<b>100.00</b>	<b>80,235,178.91</b>	<b>0.39</b>	<b>20,644,921,047.39</b>

A、组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	2020.12.31				2019.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	金 额	比例%	坏账准备	计提比

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

								例%
1年以内	7,785,777.66	41.79	77,857.78	1.00	29,067,515.45	81.02	290,675.15	1.00
1至2年	4,225,090.39	22.68	126,752.71	3.00	345,170.99	0.96	10,355.13	3.00
2至3年	157,000.00	0.84	7,850.00	5.00	275,314.08	0.77	13,765.70	5.00
3至5年	2,557,250.00	13.73	383,587.50	15.00	3,378,500.00	9.41	506,775.00	15.00
5年以上	3,906,776.40	20.96	3,906,776.40	100.00	2,811,776.40	7.84	2,811,776.40	100.00
<b>合计</b>	<b>18,631,894.45</b>	<b>100.00</b>	<b>4,502,824.39</b>		<b>35,878,276.92</b>	<b>100.00</b>	<b>3,633,347.38</b>	

B、组合中，按应收国有控股公司款项、应收联营公司款项组合计提坏账准备的应收账款：

其他组合	期末余额	坏账准备余额	计提比例%
应收国有控股公司款项组合	10,290,875,700.00	51,454,378.50	0.50
应收联营公司款项组合	4,379,010,955.62	21,895,054.78	0.50
<b>合计</b>	<b>14,669,886,655.62</b>	<b>73,349,433.28</b>	

C、组合中，按其他组合计提坏账准备的应收账款：

其他组合	期末余额	坏账准备余额	计提比例%
应收政府款项组合	136,967,648.36		
应收互保履约保证金组合	27,869,172.60		
合并范围内关联往来组合	14,465,838,356.55		
<b>合计</b>	<b>14,630,675,177.51</b>		

② 坏账准备

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少		2020.12.31
			转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	80,235,178.91		2,382,921.24		77,852,257.67

③ 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2020.12.31	2019.12.31
保证金、押金	100,929,269.49	59,418,583.20
借款	29,135,670,262.17	20,516,456,761.92
往来款	2,740,143.56	2,879,577.81
代垫款项	79,854,052.36	121,349,221.07

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他		25,052,082.30
<b>合 计</b>	<b>29,319,193,727.58</b>	<b>20,725,156,226.30</b>

④其他应收款期末余额前五名单位情况:

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 24,637,525,012.17 元，占应收账款期末余额合计数的比例 84.04%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 73,334,433.28 元。

单位名称	是否 为关 联方	款项 性质	期末 余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备期末 余额
杭州余杭乔司国际商贸城建设发展有限公司	否	拆借款	10,287,875,700.00	1年以内 3,555,000,000.00, 1-2 年 6,732,875,700.00	35.09	51,439,378.50
杭州西溪国家湿地公园三期工程公司	是	借款	5,138,528,356.55	1年以内	17.53	
杭州余杭惠农投资建设有限公司	是	拆借款	4,379,010,955.62	1年以内 870,000,000.00, 1-2年 3,000,000,000.00, 2-3 年 509,010,955.62	14.94	21,895,054.78
杭州余杭钱塘资产管理有限公司	是	拆借款	2,574,090,000.00	1年以内 2,329,090,000.00, 1-2 年 245,000,000.00	8.78	
杭州余杭基础设施建设有限公司	是	拆借款	2,258,020,000.00	1年以内 904,300,000.00, 1-2 年 1,353,720,000.00	7.70	
<b>合 计</b>			<b>24,637,525,012.17</b>		<b>84.04</b>	<b>73,334,433.28</b>

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	2020.12.31	2019.12.31
-----	------------	------------

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	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						
资	5,502,146,064.35		5,502,146,064.35	5,492,146,064.35		5,492,146,064.35
对联营、合营企业投资						
营企业投资	340,181,680.23		340,181,680.23	339,781,681.25		339,781,681.25
<b>合 计</b>	<b>5,842,327,744.58</b>		<b>5,842,327,744.58</b>	<b>5,831,927,745.60</b>		<b>5,831,927,745.60</b>

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州余杭水务控股集团有限公司	1,884,286,353.99			1,884,286,353.99
杭州余杭区保障房建设有限公司	54,218,764.90			54,218,764.90
杭州余杭钱塘资产管理有限公司	544,374,725.25			544,374,725.25
杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司	99,229,504.09			99,229,504.09
杭州余杭基础设施建设有限公司	1,148,418,309.88			1,148,418,309.88
杭州余杭大东安社区综合改造项目有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
杭州南苑控股(集团)有限公司	551,618,406.24			551,618,406.24
杭州余杭地铁上盖物业开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
杭州临平新城科创发展有限公司	970,000,000.00			970,000,000.00
杭州艺尚小镇旅游开发有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
长期投资减值准备				
<b>合 计</b>	<b>5,492,146,064.35</b>	<b>10,000,000.00</b>		<b>5,502,146,064.35</b>

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	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						

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

杭州余杭惠农 投资建设有限 公司	339,781,681.25	399,998.98
<b>合 计</b>	<b>339,781,681.25</b>	<b>399,998.98</b>

(续)

被投资单位	宣告发放现金股 利或利润	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
		计提减值准备	其他		
一、联营企业					
杭州余杭惠农投资建 设有限公司				340,181,680.23	
<b>合 计</b>				<b>340,181,680.23</b>	

4、营业收入及成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项 目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,037,144,384.91	1,763,167,109.51	2,673,073,256.87	1,553,874,227.70
其他业务	293,945,294.71	216,213,793.32	78,142,118.68	162,162,371.76
<b>合 计</b>	<b>3,331,089,679.62</b>	<b>1,979,380,902.83</b>	<b>2,751,215,375.55</b>	<b>1,716,036,599.46</b>

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下:

产业名称	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
土地平整收 入	2,999,527,700.00	1,739,726,056.00	2,660,541,520.00	1,543,114,094.00
代建工程收 入	4,316,449.07	150,943.40	2,466,581.12	3,632,075.46
商品房销售 收入	32,499,954.12	19,982,563.81	6,352,211.00	4,334,569.00
停车收费项 目	800,281.72	2,742,760.37	1,682,995.81	2,694,129.24

杭州余杭城市建设集团有限公司  
 财务报表附注  
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他			2,029,948.94	99,360.00
<b>合 计</b>	<b>3,037,144,384.91</b>	<b>1,762,602,323.58</b>	<b>2,673,073,256.87</b>	<b>1,553,874,227.70</b>

5、投资收益

被投资单位名称	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	399,998.98	1,403,016.04
处置长期股权投资产生的投资收益		17,252,704.77
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,300,000.00	5,800,000.00
理财产品投资收益	57,069,727.16	59,014,203.32
其他		1,561,111.11
<b>合 计</b>	<b>63,769,726.14</b>	<b>85,031,035.24</b>

杭州余杭城市建设集团有限公司（盖章）

2021 年 4 月 25 日





姓名 王焕军  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1977-01-05  
 Date of birth  
 工作单位 天德会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 330005197701054916  
 Identity card No.



查  
一  
并  
处  
理

证书编号: 330000011880  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 浙江省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2003 年 04 月 29 日  
 Date of Issuance



记  
 ration  
 备, 继续有效一年。  
 and for another year after



注册会计师任职资格检查  
(浙注协[2020]43号)

2020  
检

浙江省注册会计师协会

继续有效一年。  
another year after



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 /y 月 /m 日 /d



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

浙江五联 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014 年 11 月 11 日  
/y /m /d

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

浙江五联 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

浙江五联 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014 年 11 月 11 日  
/y /m /d

浙江五联  
117



证书编号: 330000081986  
 批准注册协会: 浙江省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2018年08月29日  
 Date of Issuance: 2018 m 29

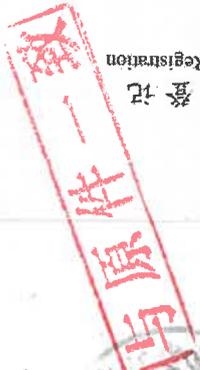


姓名: 杨如玉  
 Full name: 杨如玉  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1981-05-29  
 Date of birth: 1981-05-29  
 工作单位: 浙江五联会计师事务所有限公司  
 Working unit: 浙江五联会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 330881198105292366  
 Identity card No: 330881198105292366



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



年 月 日  
/ /

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



继续有效一年。  
for another year after



年 月 日  
/ /

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

原件一份

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

浙江五联  
事务所  
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

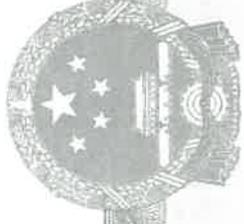
事务所  
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d





统一社会信用代码

9111010208376569XD

# 营业执照

(副本) (5-1)



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 姚庚春

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，法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2013年11月13日

合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日

主要经营场所 北京市西城区卓成门外大街2号22层A24



登记机关

2020年11月03日

证书序号: 0000187

### 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》。

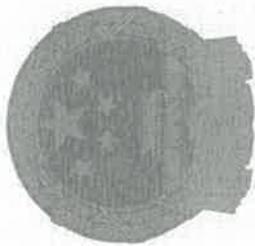
与原件一致



发证机关:

二〇一四年四月

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 姚康春

主任会计师:

经营场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010205

批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号

批准执业日期: 2014年03月28日



证书序号:000360

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：姚庚春

证书号：30

发证时间：二〇二〇年十二月八日

证书有效期至：二〇二二年十二月八日

