审计报告

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

容诚审字[2020]310Z0253号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目　录

序号	内　容	页码
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 - 97

RSM | 容诚

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·北京市西城区阜成门外大街22号
外经贸大厦920-926室（邮编：100037）
电话：8610-68001391 传真：8610-68001392
https://www.rsm.global/china/zh-hans
E-mail: bj@rsmchina.com.cn

审 计 报 告

容诚审字[2021]310Z0374号

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州富阳开发区建设投资集团有限公司（以下简称开发区建投公司）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，公允反映了开发区建投公司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，我们独立于开发区建投公司，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

开发区建投公司管理层（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，管理层负责评估开发区建投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开发区建投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

治理层负责监督开发区建投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，就可能导致对开发区建投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开发区建投公司不能持续经营。

（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）就开发区建投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，为开发区建投公司容诚审字[2021]310Z0374号报告之签字盖章页。

容诚会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师
330002150002

中国注册会计师：

中国注册会计师

中国注册会计师：

中国注册会计师

2021年4月28日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：杭州富阳城乡建设投资集团有限公司　　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	4,032,695,158.91	6,225,906,561.79	短期借款	五、15	1,227,343,000.00	2,686,624,967.58
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	90,489,768.42	4,067,479.98	应付账款	五、16	8,898,820.42	8,682,586.24
预付款项	五、3	2,343,056,508.97	1,020,299,068.07	预收款项	五、17	755,280,254.99	788,743,019.89
其他应收款	五、4	2,219,956,137.84	4,571,055,250.67	应付职工薪酬	五、18	699,013.95	277,362.75
存货	五、5	47,861,449,732.28	36,141,087,959.20	应交税费	五、19	11,775,653.89	14,738,067.12
持有待售资产			-	其他应付款	五、20	5,826,951,917.88	3,706,702,313.92
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	56,533,869.88	469,232,766.45	一年内到期的非流动负债	五、21	6,188,294,693.88	3,494,344,055.91
流动资产合计		56,603,991,176.30	46,433,709,086.16	其他流动负债			140,000,000.00
非流动资产：				流动负债合计		14,218,343,394.96	10,840,112,076.51
可供出售金融资产	五、7	33,227,700.00	49,005,000.00	非流动负债：			
持有至到期投资			-	长期借款	五、22	15,500,223,486.44	15,395,331,276.65
长期应收款			-	应付债券	五、23	4,378,035,811.29	1,200,000,000.00
长期股权投资	五、8	79,372,597.01	-	其中：优先股			-
投资性房地产	五、9	1,582,057,200.00	1,445,8..6,800.00	永续债			-
固定资产	五、10	80,701,118.01	85,216,915.12	长期应付款	五、24	302,490,608.00	302,490,608.00
在建工程		17,473,172.91	815,357.00	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	五、11	7,322,709.86	2,526,560.58	递延所得税负债	五、13	256,055,974.17	222,054,419.72
开发支出			-	其他非流动负债	五、25	396,540,880.48	-
商誉			-	非流动负债合计		18,933,344,760.38	17,120,876,304.38
长期待摊费用	五、12	13,148,733.20	16,254,364.36	负债合计		33,151,688,155.34	27,960,988,380.89
递延所得税资产	五、13	1,877,028.88	1,781,911.98	所有者权益：			
其他非流动资产	五、14	10,000,000.00	10,000,000.00	实收资本	五、26	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
非流动资产合计		1,845,180,193.90	1,616,416,909.04	其他权益工具			-
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	五、27	20,440,316,202.58	15,559,313,486.65
				减：库存股			-
				其他综合收益			
				专项储备			-
				盈余公积	五、28	63,918,627.42	63,918,627.42
				未分配利润	五、29	2,792,628,384.86	2,465,305,500.24
				归属于母公司所有者权益合计		25,297,483,214.86	20,089,137,614.31
				少数股东权益			
				所有者权益合计		25,297,483,214.86	20,089,137,614.31
资产总计		58,449,171,370.20	48,050,125,995.20	负债和所有者权益总计		58,449,171,370.20	48,050,125,995.20

法定代表人：赵群印立　　主管会计工作负责人：王芳印爱　　会计机构负责人：屠峰印良

合并利润表

2020年度

编制单位：杭州市经开发区建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		2,271,452,730.43	1,850,245,639.40
其中：营业收入	五、30	2,271,452,730.43	1,850,245,639.40
二、营业总成本		2,102,811,358.56	1,604,411,203.56
其中：营业成本	五、30	1,502,351,161.40	1,020,444,978.32
税金及附加	五、31	29,180,442.58	13,324,505.30
销售费用			-
管理费用	五、32	49,179,652.70	47,241,430.72
研发费用			-
财务费用	五、33	522,100,101.88	523,401,189.02
其中：利息费用		582,886,443.21	714,081,591.72
利息收入		78,836,771.17	293,473,639.70
加：其他收益	五、34	32,792,133.90	4,857,150.61
投资收益（损失以"-"号填列）	五、35	22,795,385.41	17,108,342.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-67,402.96	
公允价值变动收益（损失以"-"号填列）	五、36	135,998,217.75	29,700,779.54
资产减值损失（损失以"-"号填列）	五、37	-380,467.54	-585,478.91
资产处置收益（损失以"-"号填列）	五、38	4,100,973.09	83,453.38
三、营业利润（亏损以"-"号填列）		363,947,614.48	296,998,682.68
加：营业外收入		1,892,005.22	17,416,542.97
减：营业外支出	五、39	5,107,826.41	1,534,054.16
四、利润总额（亏损总额以"-"号填列）		364,731,793.29	312,881,171.49
减：所得税费用	五、40	34,008,908.67	7,419,549.25
五、净利润（净亏损以"-"号填列）		326,722,884.62	305,461,622.24
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以"-"号填列）		326,722,884.62	305,461,622.24
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）		326,722,884.62	305,461,622.24
2. 少数股东损益（净亏损以"-"号填列）			
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		326,722,884.62	305,461,622.24
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		326,722,884.62	305,461,622.24
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-	-
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：赵立群 印

主管会计工作负责人：王爱芳 印

会计机构负责人：屠良峰 印

合并现金流量表

2020年度

编制单位：杭州高新开发区业投资集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项　目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,308,149,284.75	2,300,493,929.34
收到的税费返还		32,792,133.90	4,857,150.61
收到其他与经营活动有关的现金		14,375,272,438.04	2,631,670,540.34
经营活动现金流入小计		16,716,213,856.69	4,937,021,620.29
购买商品、接受劳务支付的现金		14,747,096,288.46	8,234,646,226.56
支付给职工以及为职工支付的现金		33,092,324.56	25,327,293.49
支付的各项税费		40,435,356.29	7,244,929.97
支付其他与经营活动有关的现金		5,633,293,176.79	736,780,131.16
经营活动现金流出小计		20,453,917,146.10	9,003,998,581.58
经营活动产生的现金流量净额		-3,737,703,289.41	-4,066,976,961.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		469,000,000.00	88,588,743.94
取得投资收益收到的现金		22,201,579.14	15,283,520.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,008,903.80	243,198.92
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		-	866,805,351.53
投资活动现金流入小计		497,210,482.94	970,920,611.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		219,889,590.43	10,253,634.61
投资支付的现金		63,662,700.00	491,220,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		283,552,290.45	501,473,634.61
投资活动产生的现金流量净额		213,658,192.49	469,446,977.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	285,250,000.00
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		12,130,573,000.00	8,230,804,967.58
收到其他与筹资活动有关的现金		2,328,238,724.80	5,024,337,049.00
筹资活动现金流入小计		14,458,811,724.80	13,470,392,016.58
偿还债务支付的现金		8,934,629,156.24	5,714,869,663.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,480,643,033.05	1,323,955,878.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		62,765,841.47	1,465,830,000.00
筹资活动现金流出小计		10,478,038,030.76	8,504,655,541.60
筹资活动产生的现金流量净额		3,980,773,694.04	4,965,736,474.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		456,728,597.12	1,368,206,490.91
加：期初现金及现金等价物余额		2,109,966,561.79	741,760,070.88
六、期末现金及现金等价物余额		2,566,695,158.91	2,109,966,561.79

法定代表人：赵群　　主管会计工作负责人：王芳爱　　会计机构负责人：屠峰良

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：杭州富阳开发建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	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	小计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	15,559,313,486.65	-	-	-	63,918,627.42	2,465,905,500.24	20,089,137,614.31	-	20,089,137,614.31
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	2,000,000,000.00	-	-	-	15,559,313,486.65	-	-	-	63,918,627.42	2,465,905,500.24	20,089,137,614.31	-	20,089,137,614.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	4,881,622,715.93	-	-	-	-	326,722,884.62	5,208,345,600.55	-	5,208,345,600.55
（一）综合收益总额							-			326,722,884.62	326,722,884.62	-	326,722,884.62
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	4,881,622,715.93	-	-	-	-	-	4,881,622,715.93	-	4,881,622,715.93
1、所有者投入普通股											-		-
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					4,881,622,715.93						4,881,622,715.93		4,881,622,715.93
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积										-	-		-
2、对所有者的分配										-	-		-
3、其他											-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本											-		-
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、本期期末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	20,440,936,202.58	-	-	-	63,918,627.42	2,792,628,384.86	25,297,483,214.86	-	25,297,483,214.86

法定代表人：赵群印

主管会计工作负责人：王芳印

会计机构负责人：屠峰良印

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司　　　　单位：元　币种：人民币

项目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	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	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,000,000,000.00				7,953,079,098.18				63,918,627.42	1,516,556,203.46	10,533,553,929.36	-	10,533,553,929.36
加：会计政策变更										643,887,674.54	643,887,674.54		643,887,674.54
前期差错更正											-		-
同一控制下企业合并											-		-
其他											-		-
二、本年期初余额	1,000,000,000.00	-	-	-	7,953,079,098.48	-	-	-	63,918,627.42	2,160,443,878.00	11,177,441,603.90	-	11,177,441,603.90
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	1,000,000,000.00	-	-	-	7,606,234,388.17	-	-	-	-	305,461,622.24	8,911,696,010.41	-	8,911,696,010.41
（一）综合收益总额							-			305,461,622.24	305,461,622.24	-	305,461,622.24
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000,000.00	-	-	-	7,606,234,388.17	-	-	-	-	-	8,606,234,388.17	-	8,606,234,388.17
1．所有者投入的普通股	1,000,000,000.00				-1,000,000,000.00						-		-
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					8,606,234,388.17						8,606,234,388.17		8,606,234,388.17
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．提取盈余公积											-		-
2．对所有者的分配											-		-
3．其他											-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
1．资本公积转增资本	-				-						-		-
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、本期期末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	15,559,313,486.65	-	-	-	63,918,627.42	2,465,905,500.24	20,089,137,614.31	-	20,089,137,614.31

法定代表人：赵立群　　　　主管会计工作负责人：王爱芳　　　　会计机构负责人：屠良峰

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：杭州市滨江区建设投资集团有限公司　　单位：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		2,515,205,395.14	1,677,371,079.52	短期借款		458,341,000.00	208,050,000.00
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		400,000,000.00	500,000,000.00
应收账款	十四、1	90,481,909.56	-	应付账款		181,136.40	254,984.40
预付款项		2,135,807,040.85	972,416,540.65	预收款项		357,390,200.37	474,954,401.67
其他应收款	十四、2	14,088,804,122.62	8,152,171,302.20	应付职工薪酬		460,216.88	56,909.86
存货		11,969,804,079.85	11,061,726,411.45	应交税费		2,662,345.37	6,535,374.76
持有待售资产				其他应付款		3,939,106,080.90	4,460,576,384.11
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			-
其他流动资产		2,263,829.12	269,300,000.00	一年内到期的非流动负债		3,417,394,693.88	1,956,194,959.92
流动资产合计		30,903,173,077.14	22,132,485,453.82	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		8,575,538,875.80	7,606,592,016.71
可供出售金融资产		-	22,220,000.00	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款		5,683,373,486.44	5,415,221,276.65
长期应收款		-	-	应付债券		4,578,375,811.29	1,200,000,000.00
长期股权投资	十四、3	4,237,457,805.45	3,697,701,348.05	其中：优先股		-	-
投资性房地产		-	-	永续债		-	-
固定资产		6,264,367.77	4,974,100.21	长期应付款		-	-
在建工程		-	-	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		-	-	递延所得税负债		-	-
开发支出		-	-	其他非流动负债		396,540,380.48	-
商誉		-	-	非流动负债合计		10,456,950,678.21	7,016,551,276.65
长期待摊费用		11,036,045.57	3,262,500.00	负债合计		19,032,488,452.01	14,623,143,293.36
递延所得税资产		595,365.32	617,317.94	所有者权益：			
其他非流动资产				实收资本		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
非流动资产合计		4,253,353,408.11	3,727,874,966.20	其他权益工具		-	-
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积		14,551,301,535.39	9,713,322,707.63
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		63,918,627.42	63,918,627.42
				未分配利润		-491,182,125.97	-539,624,228.39
				所有者权益合计		16,124,038,033.24	11,237,617,106.66
资产总计		35,156,526,485.25	25,860,760,400.02	负债和所有者权益总计		35,156,526,485.35	25,860,760,400.02

法定代表人：赵群印立　　审管会计工作负责人：王芳印爱　　会计机构负责人：屠峰印良

母公司利润表

2020年度

编制单位：杭州萧山经济技术开发区建设投资集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十四、3	214,122,756.50	126,152,316.36
减：营业成本	十四、3	191,714,124.27	86,889,197.23
税金及附加		4,174,765.44	6,227,869.84
销售费用		-	-
管理费用		21,200,512.23	15,360,153.10
研发费用		-	-
财务费用		402,656,517.98	240,344,452.80
其中：利息费用		449,789,394.42	456,743,485.87
利息收入		56,768,938.26	261,449,356.94
加：其他收益			-
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、4	452,965,038.13	10,124,842.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-67,402.96	
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）		89,010.47	538,503.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-12,066.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		47,430,885.18	-211,717,677.40
加：营业外收入		1,092,856.13	1,617,246.45
减：营业外支出		59,370.27	456,256.81
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		48,464,351.04	-210,556,687.76
减：所得税费用		22,252.62	134,725.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		48,442,098.42	-210,691,413.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		48,442,098.42	-210,691,413.57
（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		48,442,098.42	-210,691,413.57
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：　　会计机构负责人：

容诚会计师事务所 审核专用章

母公司现金流量表

2020年度

编制单位：杭州高新开发区建设投资集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项　目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		123,640,846.94	550,557,683.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		10,023,142,881.44	3,271,560,885.59
经营活动现金流入小计		10,146,783,728.38	3,822,118,568.59
购买商品、接受劳务支付的现金		2,721,044,786.01	1,074,333,542.50
支付给职工以及为职工支付的现金		12,465,841.50	9,969,296.72
支付的各项税费		13,890,180.78	643,803.27
支付其他与经营活动有关的现金		12,212,919,600.13	1,308,880,163.17
经营活动现金流出小计		14,960,320,408.42	2,393,826,805.66
经营活动产生的现金流量净额		**-4,813,536,680.04**	**1,428,291,762.93**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		297,537,535.29	18,588,740.94
取得投资收益收到的现金		3,032,441.09	8,192,876.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	204.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	1,831,500.75
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		300,569,976.38	28,613,322.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		200,733,898.35	140,130.00
投资支付的现金		527,220,000.00	833,950,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		727,953,898.35	834,090,130.00
投资活动产生的现金流量净额		**-427,383,921.97**	**-805,476,807.37**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	205,250,000.00
取得借款收到的现金		7,458,743,000.00	1,799,350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,893,548,724.80	2,218,257,049.00
筹资活动现金流入小计		9,352,291,724.80	4,222,857,049.00
偿还债务支付的现金		2,281,427,156.24	3,105,979,663.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		600,543,109.26	544,297,989.50
支付其他与筹资活动有关的现金		40,765,841.47	767,900,000.00
筹资活动现金流出小计		2,922,736,106.97	4,418,177,652.94
筹资活动产生的现金流量净额		**6,429,555,617.83**	**-195,320,603.94**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		**1,188,635,015.82**	**427,494,351.62**
加：期初现金及现金等价物余额		567,573,079.32	140,078,727.70
六、期末现金及现金等价物余额		**1,756,208,095.14**	**567,573,079.32**

法定代表人：　　上管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项目	本年金额										
	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、上年期末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	9,713,322,707.63	-	-	-	63,918,627.42	-539,624,228.39	11,237,617,106.66
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	2,000,000,000.00	-	-	-	9,713,322,707.63	-	-	-	63,918,627.42	-539,624,228.39	11,237,617,106.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	4,837,978,828.16	-	-	-	-	48,442,098.42	4,886,420,926.58
（一）综合收益总额							-			48,442,098.42	48,442,098.42
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	4,837,978,828.16	-	-	-		-	4,837,978,828.16
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					4,837,978,828.16						4,837,978,828.16
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积										-	-
2、对所有者的分配											-
3、其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	-				-						-
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、本期期末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	14,551,301,535.79	-	-	-	63,918,627.42	-491,182,129.97	16,124,038,033.24

法定代表人：赵群印立　　主管会计工作负责人：王芳印爱　　会计机构负责人：屠峰印良

容诚会计师事务所 审核章

母公司所有者权益变动表

2020年12

编制单位：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	上年金额										
	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、上年期末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	5,299,809,885.40	-	-	-	63,918,627.42	-328,932,814.82	6,034,795,698.00
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	1,000,000,000.00	-	-	-	5,299,809,885.40	-	-	-	63,918,627.42	-328,932,814.82	6,034,795,698.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,000,000,000.00	-	-	-	4,413,512,822.23	-	-	-	-	-210,691,413.57	5,202,821,408.66
（一）综合收益总额							-			-210,691,413.57	-210,691,413.57
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	5,413,512,822.23	-	-	-	-	-	5,413,512,822.23
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					5,413,512,822.23						5,413,512,822.23
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积										-	-
2、对所有者的分配											-
3、其他											-
（四）所有者权益内部结转	1,000,000,000.00	-	-	-	-1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	1,000,000,000.00				-1,000,000,000.00						-
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、本期期末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	9,713,322,707.63	-	-	-	63,918,627.42	-539,624,228.39	11,237,617,106.66

法定代表人：赵群印立

主管会计工作负责人：王芳印爱

会计机构负责人：屠峰印良

容诚会计师事务所 审核章

容诚会计师事务所 审核章

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

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

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司（原名浙江富阳经济开发区建设投资有限公司、浙江富春山居集团有限公司，以下简称本公司或公司）于 2008 年 5 月 9 日取得杭州市工商行政管理局富阳分局核发的 330183000021344 号企业法人营业执照，注册资本 200,000.00 万元，统一社会信用代码：91330183673976227H。

经营范围：许可项目：各类工程建设活动(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：企业管理；单位后勤管理服务；园区管理服务；股权投资；城市绿化管理；市政设施管理；规划设计管理；土地整治服务；物业管理；新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

公司地址：浙江省杭州市富阳区银湖街道富闲路 9 号银湖创新中心 11 号 605 室。

法定代表人：赵立群。

本公司母公司及最终实质控制人：富阳经济技术开发区管理委员会。

财务报告批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2021 年 4 月 28 日决议批准报出。

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	级次	持股比例（%）	
				直接	间接
1	杭州富阳开发区产业投资有限公司	产业投资	一级	100.00	
2	杭州富阳场口小城镇投资建设有限公司	场口新区	一级	100.00	
3	杭州富阳银湖新区建设有限公司	银湖新区	一级	100.00	
4	杭州富阳银湖科创投资管理有限公司	银湖科创	一级	100.00	
5	杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	基础设施	一级	100.00	
6	杭州富阳富春江房地产开发有限公司	富春江房开	一级	100.00	
7	杭州富阳富春江开发有限公司	开发公司	一级	100.00	
8	富阳富春湾公路开发有限公司	富春湾公路	二级		100.00
9	杭州富阳综合市场有限公司	综合市场	一级	100.00	
10	杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	小城镇	一级	100.00	
11	杭州富阳强民新农村建设有限公司	强民新农村	二级	50.00	50.00
12	杭州富阳新登小城市建设有限公司	小城市	二级	50.00	50.00
13	杭州富阳开发区资产运营养护管理有限公司	养护管理	一级	100.00	

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：

无

本报告期内减少子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	未纳入合并范围原因
1	浙江富春山居建设有限公司	富春山居建设	注销
2	杭州富阳新诚美物业管理有限公司	诚美物业	注销
3	杭州富阳登远房地产开发有限公司	登远房地产	注销

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（6）。

（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（6）。

（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）关于母公司是投资性主体的特殊规定

如果母公司是投资性主体，则只将那些为投资性主体的投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围，其他子公司不予以合并，对不纳入合并范围的子公司的股权投资方确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

①该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。

②该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报。

③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。

当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原本纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价，按照非同一控制下企业合并的会计处理方法进行处理。

（3）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

日。

②抵销母公司对了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。

（4）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，将该了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。

（5）合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

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

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销"归属于母公司所有者的净利润"。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在"归属于母公司所有者的净利润"和"少数股东损益"之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在"归属于母公司所有者的净利润"和"少数股东损益"之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益

中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

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

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

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（a）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。

（b）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。

（c）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。

（d）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑥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. 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）金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

（7）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。

（8）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自下跌起一直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 500 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、10。

10．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。

11. 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

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
组合 1：	按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，单独测试未发生减值的重大应收款项	由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备
组合 2：	除组合 1 外的应收款项	余额百分比法

组合中，组合 2 采用余额百分比法计提坏账准备情况如下：

余额	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合 2	5.00	5.00

（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，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。

12. 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，包括原材料、开发成本、开发产品、产成品、库存商品、周转材料等。

（2）发出存货的计价方法

开发用土地在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

开发成本待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。

开发产品发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

代建工程施工成本待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品，并在交付委托代建方时按开发产品成本结转。

（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。

13. 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、19。

14. 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

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类

或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

15. 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	20.00	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	5.00	5.00	19.00
运输设备	年限平均法	5.00	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	5.00	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	5.00	5.00	19.00
其他设备	年限平均法	5.00	5.00	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。

16．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。

17．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。

18. 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	依据
土地使用权	50年	法定使用权
计算机软件	5年	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其或出售的意图；

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。

19. 长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、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。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20. 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（年）
装修费	5

项目	摊销年限（年）
融资服务费	2-7

21. 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

可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。

22. 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。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

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）本公司主要收入的具体确认方法

房地产销售收入：①在工程已经竣工且经有关部门验收合格；②已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的主要义务；③房产出售价款已全部取得或取得部分取得，但其余应收款项确信能够收回；④与销售房地产相关的成本能够可靠计量；⑤与业主办理完毕房产交付手续。若发出交房通知书后，业主无理由延迟办理验房入住手续的视为已接受该商品房，对该商品房不存在任何异议，并且满足上述①-④条件，则本公司可在此时确认销售房地产收入的实现。

土地开发整理业务收入：在土地拆迁整理已经完成并移交，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，也不可对已转让的拆迁整理土地实施有效控制；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，确认收入的实现。

工程代建收入：根据公司与政府签订的协议约定及其《企业会计准则》收入确认条件要求，在工程办理移交手续后并且收到相关款项时，即工程代建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，也不再对已代建的工程实施有效控制；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，确认收入的实现。

租赁收入：本公司租赁收入按照租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金金额以权责发生制为基础，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。

23. 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

息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。

24. 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。

25. 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	应税收入	13.00、9.00、5.00、3.00
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00
房产税	出租收入或房产余值	12.00、1.20

2.税收优惠

根据联合公告（2019）39 号《财政部 税务总局 海关总署联合公告 2019 年第 39 号（关于深化增值税改革有关政策的公告）》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		1,734.73
银行存款	4,032,695,158.91	4,225,964,827.06
其他货币资金		
合计	4,032,695,158.91	4,225,966,561.79
其中：存放在境外的款项总额		

注：货币资金受限情况见五、42。

2.应收账款

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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	90,500,708.36	100.00	939.94	0.00	90,499,768.42
组合1	90,481,909.56	99.98			90,481,909.56
组合2	18,798.80	0.02	939.94	5.00	17,858.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	90,500,708.36	100.00	939.94	0.00	90,499,768.42

（续上表）

类别	期除余额				
	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	4,071,051.30	100.00	3,571.32	0.09	4,067,479.98

类别	期除余额				
	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	3,999,625.00	98.25			3,999,625.00
组合2	71,426.30	1.75	3,571.32	5.00	67,854.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,071,051.30	100.00	3,571.32	0.09	4,067,479.98

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，按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，单独测试未发生减值的重大应收款项的应收账款

单位名称	款项性质	期末余额	占期末余额合计数的比例（%）	坏账准备
杭州富春山居集团有限公司	销售款	90,481,909.56	99.98	
合计		90,481,909.56		

组合2中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
组合2	18,798.80	939.94	5.00
合计	18,798.80	939.94	

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2,631.38元。

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	1,408,734,052.67	60.12	95,719,110.71	9.38
1至2年	91,963,361.83	3.92	87,412,901.30	8.57

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
2至3年	6,517,683.86	0.28	54,867,147.11	5.38
3年以上	835,841,410.61	35.68	782,299,908.95	76.67
合计	2,343,056,508.97	100.00	1,020,299,068.07	100.00

(2)按预付对象归集的期末余额大额的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）	账龄
杭州市富阳区财政局	1,241,215,275.00	52.97	1年以内
杭州市规划和自然资源局富阳分局	769,000,000.00	32.82	3年以上
杭州市富阳区新登镇秉贤股份经济合作社	120,000,000.00	5.12	1年以内
合计	2,130,215,275.00	90.91	

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	85,906,048.93	49,820,654.11
应收股利		
其他应收款	2,134,050,088.91	4,523,234,596.56
合计	2,219,956,137.84	4,573,055,250.67

（2）应收利息

①分类列示

项目	期末余额	期初余额
定期存款	85,906,048.93	49,820,654.11
合计	85,906,048.93	49,820,654.11

②重要逾期利息：无

（3）应收股利：无

（4）其他应收款

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	2,141,557,264.32	100.00	7,507,175.41	0.35	2,134,050,088.91
组合 1	1,991,413,756.51	92.99			1,991,413,756.51
组合 2	150,143,507.81	7.01	7,507,175.41	5.00	142,636,332.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,141,557,264.32	100.00	7,507,175.41	0.35	2,134,050,088.91

（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	4,530,358,673.05	100.00	7,124,076.49	0.16	4,523,234,596.56
组合 1	4,387,877,143.90	96.85			4,387,877,143.90
组合 2	142,481,529.15	3.15	7,124,076.49	5.00	135,357,452.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,530,358,673.05	100.00	7,124,076.49	0.16	4,523,234,596.56

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，按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，单独测试未发生减值的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
杭州市富阳区财政局	往来款	613,000,000.00	28.62	
富阳经济技术开发区管理委员会	往来款	500,000,000.00	23.35	
杭州市富阳区新登镇人民政府	往来款	168,291,738.00	7.86	
杭州市富阳区胥口镇人民政府	往来款	110,554,476.36	5.16	
杭州市规划和自然资源局富阳分局	保证金	76,209,837.00	3.56	
杭州市富阳区场口镇人民政府	往来款	61,000,000.00	2.85	
杭州市富阳区人民政府银湖街道办事处基建账专户	往来款	44,500,000.00	2.08	
其他	往来款	417,857,705.15	19.51	
合计		1,991,413,756.51	92.99	

组合2中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
组合2	150,143,507.81	7,507,175.41	5.00
合计	150,143,507.81	7,507,175.41	

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383,098.92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	占期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州市富阳区财政局	往来款	613,000,000.00	3年以上	28.62	
富阳经济技术开发区管理委员会	往来款	500,000,000.00	1至2年	23.35	
杭州市富阳区新登镇人民政府	往来款	168,291,738.00	3年以内，3年以上	7.86	
杭州市富阳区胥口镇人民政府	往来款	110,554,476.36	3年以内，3年以上	5.16	
杭州市规划和自然资源局富阳分局	保证金	76,209,837.00	1年以内	3.56	
合计		1,468,056,051.36		68.55	

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
开发成本	32,233,406,056.25		32,233,406,056.25	24,177,441,976.24		24,177,441,976.24
未完工代建项目	12,686,267,432.97		12,686,267,432.97	8,567,314,820.41		8,567,314,820.41
开发产品	2,501,750,661.79		2,501,750,661.79	2,850,537,869.54		2,850,537,869.54
已完工代建项目	440,025,581.27		440,025,581.27	545,793,293.01		545,793,293.01
合计	47,861,449,732.28		47,861,449,732.28	36,141,087,959.20		36,141,087,959.20

（2）存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

截至 2020 年 12 月 31 日，存货期末余额资本化金额 1,210,306,777.15 元。

（3）存货跌价准备：无

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品		469,000,000.00
增值税借方余额重分类	55,611,576.65	232,766.45
待摊费用	722,293.23	
合计	56,333,869.88	469,232,766.45

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：	33,227,700.00		33,227,700.00	49,005,000.00		49,005,000.00

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
按公允价值计量的						
按成本计量的	33,227,700.00		33,227,700.00	49,005,000.00		49,005,000.00
合计	33,227,700.00		33,227,700.00	49,005,000.00		49,005,000.00

(2) 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
杭州宝冶城市建设发展有限公司	22,220,000.00		22,220,000.00	
杭州野生动物世界有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
浙江京杭建设管理有限公司	14,805,000.00	4,441,500.00		19,246,500.00
浙江海穗新茂建设管理有限公司	6,980,000.00			6,980,000.00
杭州富村商务服务股份有限公司		2,001,200.00		2,001,200.00
合计	49,005,000.00	6,442,700.00	22,220,000.00	33,227,700.00

（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		
杭州宝冶城市建设发展有限公司					10.00	
杭州野生动物世界有限公司					10.00	17,650,000.00
浙江京杭建设管理有限公司					10.00	
浙江海穗新茂建设管理有限公司					10.00	
杭州富村商务服务股份有限公司					10.00	
合计						17,650,000.00

(3)可供出售金融资产减值的变动情况：无

(4)可供出售权益工具公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：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						
浙江甬富建设管理有限公司		17,200,000.00		-70,744.63		
杭州富阳中泰建设发展有限公司		8,800,000.00		-10,995.32		
杭州三航银湖建设发展有限公司		30,920,000.00		14,394.99		
杭州宝冶城市建设发展有限公司		22,220,000.00				
河南杭安联合运营管理有限公司		300,000.00		-58.00		
杭州富阳东合建设发展有限责任公司						
杭州富阳城发建设管理有限责任公司						
合计		79,440,000.00		-67,402.96		

（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					
浙江甬富建设管理有限公司				17,129,255.37	
杭州富阳中泰建设发展有限公司				8,789,004.68	
杭州三航银湖建设发展有限公司				30,934,394.99	
杭州宝冶城市建设发展有限公司				22,220,000.00	
河南杭安联合运营管理有限公司				299,942.00	
杭州富阳东合建设发展有限责任公司					
杭州富阳城发建设管理有限责任公司					
合计				79,372,597.04	

注：截至 2020 年 12 月 31 日，本公司尚未对杭州富阳东合建设发展有限责任公司和杭州富阳城发建设管理有限责任公司出资。

9. 投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 期初余额	1,445,816,800.00	1,445,816,800.00
2. 本期增加金额	136,240,400.00	136,240,400.00
（1）存货转入	242,182.25	242,182.25
（2）公允价值变动	135,998,217.75	135,998,217.75
3.本期减少金额		
（1）处置		
（2）公允价值变动		
4. 期末余额	1,582,057,200.00	1,582,057,200.00

（2）未办妥产权证书的投资性房地产情况：无

10. 固定资产

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	80,701,118.01	85,216,915.12
固定资产清理		
合计	80,701,118.01	85,216,915.12

（2）固定资产

①固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	132,703,832.35	1,704,935.00	2,963,704.70	1,002,945.00	1,166,308.22	455,968.70	139,997,693.97
2.本期增加金额	161,706.00	1,013,000.00	475,900.65	582,902.64	102,492.00		2,336,001.29
（1）购置			475,900.65	582,902.64	102,492.00		1,161,295.29
（2）在建工程转入	161,706.00	1,013,000.00					1,174,706.00
（3）其他							
3.本期减少金额	2,609,984.83	560,000.00	322,072.46	3,250.00			3,495,307.29

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
（1）处置或报废	2,609,984.85	560,000.00	322,072.46	3,250.00			3,495,307.29
4.期末余额	130,255,553.52	2,157,935.00	3,117,532.89	1,582,597.64	1,268,800.22	455,968.70	138,838,387.97
二、累计折旧							
1.期初余额	48,914,969.05	1,402,534.08	2,291,063.66	952,797.75	878,825.94	340,588.37	54,780,778.85
2.本期增加金额	4,075,330.09	213,814.13	320,027.71		77,594.96	16,791.79	4,703,558.68
（1）计提	4,075,330.09	213,814.13	320,027.71		77,594.96	16,791.79	4,703,558.68
3.本期减少金额	980,328.56		363,651.51	3,087.50			1,347,067.57
（1）处置或报废	980,328.56		363,651.51	3,087.50			1,347,067.57
（2）其他减少							
4.期末余额	52,009,970.58	1,616,348.21	2,247,439.86	949,710.25	956,420.90	357,380.16	58,137,269.96
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	78,245,582.94	541,586.79	870,093.03	632,887.39	312,379.32	98,588.54	80,701,118.01
2.期初账面价值	83,788,869.30	302,400.92	672,641.04	50,147.25	287,482.28	115,380.33	85,216,915.12

②通过融资租赁租入的固定资产情况：无

③通过经营租赁租出的固定资产：无

（3）固定资产清理：无

11. 无形资产

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	10,171,235.37	82,897.00	10,254,132.37
2.本期增加金额			
（1）购置			
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.期末余额	10,171,235.37	82,897.00	10,254,132.37
二、累计摊销			
1.期初余额	2,645,106.79	82,465.00	2,727,571.79
2.本期增加金额	203,424.72	432.00	203,856.72
（1）计提	203,424.72	432.00	203,856.72
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.期末余额	2,848,531.51	82,897.00	2,931,428.51
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	7,322,703.86		7,322,703.86
2.期初账面价值	7,526,128.58	432.00	7,526,560.58

12. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
装修款	8,231,864.36		4,759,176.73	3,472,687.63
融资服务费	8,022,500.00	35,966,443.37	14,312,897.80	29,676,045.57
合计	16,254,364.36	35,966,443.37	19,072,074.53	33,148,733.20

13. 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	7,508,115.51	1,877,028.88	7,127,647.92	1,781,911.98
合计	7,508,115.51	1,877,028.88	7,127,647.92	1,781,911.98

（2）未经抵销的递延所得税负债：

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	979,066,824.16	244,766,706.04	843,068,606.40	210,767,151.60
投资性房地产税前可抵扣的折旧影响	45,149,072.52	11,287,268.13	45,149,072.52	11,287,268.13
合计	1,024,215,896.68	256,053,974.17	888,217,678.92	222,054,419.73

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：无

（4）未确认递延所得税资产明细：无

（5）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：无

14. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
杭州高科技担保有限公司的科技型中小企业贷款风险池的基金	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

15. 短期借款

（1）短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	119,000,000.00	1,441,932,967.58
保证借款	708,343,000.00	844,692,000.00
抵押借款		400,000,000.00
质押及保证借款	400,000,000.00	

项目	期末余额	期初余额
合计	1,227,343,000.00	2,686,624,967.58

（2）已逾期未偿还的短期借款情况：无

（3）质押借款

借款单位	借款银行	借款金额	质押人	质押物
杭州富阳银湖新区建设有限公司	浦发银行	119,000,000.00	杭州富阳银湖新区建设有限公司	定期存单：1.26 亿
合计		119,000,000.00		

（4）保证借款

借款单位	借款银行	借款金额	保证人
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	浙江富月融资租赁公司	362,050,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	浙江富月融资租赁公司	96,293,000.00	杭州富村湾新城新城建设投资集团有限公司
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	兴业银行	200,000,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
杭州富阳强民新农村建设有限公司	上海银行	50,000,000.00	杭州市富阳交通发展集团有限公司
合计		708,343,000.00	

（5）质押及保借款

借款单位	借款银行	借款金额	保证人	质押人	质押物
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	华夏银行	400,000,000.00	杭州市富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	定期存单：2 亿元
合计		400,000,000.00			

16. 应付账款

（1）按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	629,200.00	
1 至 2 年		617,398.00
2 至 3 年	610,048.00	439,894.40

项目	期末余额	期初余额
3年以上	7,659,572.42	7,625,293.84
合计	8,898,820.42	8,682,586.24

17. 预收款项

（1）预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	540,141,536.34	563,371,040.39
1至2年	72,517,783.90	155,576,535.96
2至3年	118,738,216.22	12,673,940.81
3年以上	23,882,718.47	57,121,502.73
合计	755,280,254.93	788,743,019.89

18. 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	243,229.17	29,570,739.63	29,537,084.02	276,884.78
二、离职后福利-设定提存计划	33,833.58	3,992,015.26	3,603,679.66	422,169.18
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	277,062.75	33,562,754.89	33,140,763.68	699,053.96

（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		24,543,599.37	24,543,599.37	
二、职工福利费		1,222,974.78	1,222,974.78	
三、社会保险费	22,976.28	818,276.08	780,179.06	61,073.30
其中：医疗保险费	20,696.72	811,417.79	771,040.91	61,073.60
工伤保险费	394.22	2,146.40	2,540.92	-0.30
生育保险费	1,885.34	4,711.89	6,597.23	
四、住房公积金		2,655,960.45	2,655,960.45	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、工会经费和职工教育经费	220,252.89	329,928.95	334,370.36	215,811.48
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	243,229.17	29,570,739.63	29,537,084.02	276,884.78

（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	33,048.02	2,114,296.03	2,147,344.05	
2.失业保险费	785.56	9,965.87	10,751.13	0.30
3.企业年金缴费		1,867,753.36	1,445,584.48	422,168.88
合计	33,833.58	3,992,015.26	3,603,679.66	422,169.18

19. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	639,791.22	1,244,658.67
营业税	497,452.80	497,452.80
企业所得税	212,561.53	110,253.40
城市维护建设税	507,437.64	270,614.84
房产税	7,825,921.51	10,434,267.44
土地使用税	261,994.38	635,433.87
土地增值税	736,181.38	
个人所得税	64,763.64	113,202.76
印花税	668,184.56	1,236,775.88
教育费附加	216,420.62	114,794.48
地方教育费附加	144,062.69	76,529.66
水利建设基金	881.92	922.59
残保金		3,160.73
合计	11,775,653.89	14,738,067.12

20. 其他应付款

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	188,659,037.75	124,003,681.62
应付股利		
其他应付款	5,637,392,880.13	3,582,698,631.40
合计	5,826,051,917.88	3,706,702,313.02

（2）应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	97,166,734.54	32,464,693.13
企业债券利息	83,060,468.57	87,914,688.96
短期借款应付利息	8,431,834.64	3,624,299.53
合计	188,659,037.75	124,003,681.62

重要的已逾期未支付的利息情况：无

（3）应付股利：无

（4）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	2,397,162,762.42	2,019,438,731.34
1至2年	1,721,423,973.23	1,333,106,497.28
2至3年	1,290,936,591.58	13,493,203.32
3年以上	227,869,552.90	216,660,199.46
合计	5,637,392,880.13	3,582,698,631.40

②其他应付款期末余额较大单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	占期末余额合计数的比例（%）
杭州富阳投资发展有限公司	往来款	1,480,812,571.93	26.27
杭州宝泊城市建设发展有限公司	往来款	352,890,050.00	6.26
东洲街道民联村股份经济合作社	往来款	45,767,020.00	0.81
合计		1,879,468,641.93	33.34

21. 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	5,688,294,693.88	2,894,344,059.91
1年内到期的应付债券	600,000,000.00	600,000,000.00
1年内到期的其他非流动负债	100,000,000.00	
合计	6,388,294,693.88	3,494,344,059.91

22. 长期借款

（1）长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	896,875,000.00	1,583,500,000.00
抵押借款	1,430,000,000.00	1,025,000,000.00
保证借款	9,632,957,749.20	7,171,634,737.18
信用借款	200,400,000.00	490,380,000.00
抵押及保证借款	399,990,737.24	3,569,816,539.47
抵押及质押借款		316,000,000.00
质押及保证借款	1,040,000,000.00	1,240,000,000.00
合计	13,600,223,486.44	15,396,331,276.65

（2）质押借款：

借款单位	借款银行	借款金额	质押人	质押物	其中：一年内到期
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	光大银行	401,800,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	定期存单：4.1亿元	401,800,000.00
杭州富阳银湖新区建设有限公司	北京银行	90,250,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	定期存单：1亿元	9,500,000.00
杭州富阳银湖新区建设有限公司	北京银行	135,375,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	定期存单：1.5亿元	14,250,000.00
杭州富阳富春江开发有限公司	中信银行	186,700,000.00	杭州富阳富春江开发有限公司	定期存单：2.7亿元	186,700,000.00

借款单位	借款银行	借款金额	质押人	质押物	其中：一年内到期
杭州富阳新登小城市建设有限公司	农业银行	600,000,000.00	杭州富阳新登小城市建设有限公司	《富阳区新登镇城中村棚户区(秉贤区块)改造项目政府购买服务协议项下应收账款	100,000,000.00
杭州富阳新登小城市建设有限公司	农业银行	195,000,000.00	杭州富阳新登小城镇投资建设公司	定期存单：2.1亿	
合计		1,609,125,000.00			712,250,000.00

（3）抵押借款：

借款单位	借款银行	借款金额	抵押人	抵押物	其中：一年内到期
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	浙商银行	670,000,000.00	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	土地使用权、不动产权	
杭州富阳场口小城镇投资建设公司	农村商业银行	200,000,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	土地使用权	
杭州富阳新登小城镇投资建设公司	南京银行	380,000,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	不动产	380,000,000.00
杭州富阳综合市场有限公司	中信银行	306,000,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	土地使用权	34,000,000.00
杭州富阳银湖新区建设有限公司	中信银行	316,000,000.00	杭州富阳银湖新区建设有限公司、杭州富阳富春江房地产开发有限公司	房产	28,000,000.00
合计		1,872,000,000.00			442,000,000.00

（4）保证借款：

借款单位	借款银行	借款金额	保证人	其中：一年内到期
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	光大银行	35,625,000.00	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	35,625,000.00
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	宁波银行	1,000,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	民生银行	450,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	50,000,000.00

借款单位	借款银行	借款金额	保证人	其中：一年内到期
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州银行	160,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	160,000,000.00
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	南京银行	100,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	100,000,000.00
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	浦发银行	246,840,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	46,280,000.00
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	工商银行	233,160,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	43,720,000.00
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	厦门国际银行	90,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	90,000,000.00
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	渝农商金融租赁有限责任公司	193,552,252.93	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	59,618,211.80
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	385,757,484.25	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	96,355,173.07
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	中海信托股份有限公司	400,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	400,000,000.00
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	浙商银行	330,000,000.00	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	光大金融租赁股份有限公司	382,816,903.67	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	164,170,506.78
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	工商银行	500,000,000.00	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	200,000,000.00
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	中海信托股份有限公司	338,100,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	中海信托股份有限公司	161,900,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	
杭州富阳场口小城镇投资建设公司	农业银行	500,000,000.00	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	
杭州富阳场口小城镇投资建设公司	农业银行	100,000,000.00	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	

借款单位	借款银行	借款金额	保证人	其中：一年内到期
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	农业银行	490,000,000.00	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	
杭州富阳富春江房地产开发有限公司	江苏银行	320,000,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	
杭州富阳富春江房地产开发有限公司	中信银行	300,000,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	
杭州富阳富春江房地产开发有限公司	光大银行	212,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	22,000,000.00
杭州富阳开发区产业投资有限公司	农业银行	250,000,000.00	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司、杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	
杭州富阳银湖新区建设有限公司	广发银行	64,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	64,000,000.00
杭州富阳银湖新区建设有限公司	远东宏信有限公司	240,625,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司、杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	131,250,000.00
杭州富阳银湖新区建设有限公司	建设银行	500,000,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	
杭州富阳银湖新区建设有限公司	农发行	700,000,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	
杭州富阳新登小城镇投资建设公司	杭州银行	145,000,000.00	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	10,000,000.00
杭州富阳开发区资产管理养护运营有限公司	宁波银行	200,000,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	4,000,000.00
杭州富阳新登小城市建设有限公司	宁波银行	200,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	
杭州富阳新登小城市建设有限公司	宁波银行	350,000,000.00	杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	
杭州富阳新登小城市建设有限公司	农发银行	126,000,000.00	杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	3,000,000.00
杭州富阳新登小城市建设有限公司	恒丰银行	256,420,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	97,100,000.00
杭州富阳新登小城市建设有限公司	工商银行	196,000,000.00	杭州富阳开发区集团建设投资集团有限公司、杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	49,000,000.00

借款单位	借款银行	借款金额	保证人	其中：一年内到期
杭州富阳新登小城市建设有限公司	恒丰银行	541,380,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	204,000,000.00
杭州富阳强民新农村建设有限公司	华夏银行	80,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	100,000.00
杭州富阳强民新农村建设有限公司	兴业银行	338,000,000.00	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	54,000,000.00
杭州富阳强民新农村建设有限公司	宁波银行	130,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	
杭州富阳新登小城市建设有限公司	宁波银行	470,000,000.00	杭州富阳开发区集团建设投资集团有限公司	
合计		11,717,176,640.85		2,084,218,891.65

（5）信用借款：

借款单位	借款银行	借款金额	其中：一年内到期
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	民生银行	150,000,000.00	
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州银行	50,400,000.00	
杭州富阳场口小城镇投资建设公司	农村商业银行	30,000,000.00	30,000,000.00
合计		230,400,000.00	30,000,000.00

（6）抵押及保证借款：

借款单位	借款银行	借款金额	保证人	抵押人	抵押物	其中：一年内到期
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	华能贵诚信托有限公司	370,000,000.00	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	土地使用权	100,000,000.00
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	南京银行	560,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	土地使用权	560,000,000.00
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	徽银金融租赁有限公司	189,816,539.47	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	2400万元保证金	59,825,802.23
杭州富阳银湖新区建设有限公司	宁波银行	1,500,000,000.00	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳银湖新区建设有限公司	不动产权	1,500,000,000.00
合计		2,619,816,539.47				2,219,825,802.23

（7）质押及保证借款：

借款单位	借款银行	借款金额	保证人	质押人	质押物	其中：一年内到期
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	光大银行	1,000,000,000.00	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	富阳经济技术开发区场口新区拆迁安置房项目政府购买服务协议项下应收账款	150,000,000.00
杭州富阳富春江开发有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	240,000,000.00	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	与杭州富阳富春房地产开发有限公司签订的《商业写字楼租赁协议》下的应收款	50,000,000.00
合计		1,240,000,000.00				200,000,000.00

23. 应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
14 富春山居		300,000,000.00
16 富春山居	600,000,000.00	900,000,000.00
20 富阳开发 PPN001	997,255,460.75	
20 富开 01	895,860,660.38	
20 富开 02	597,100,000.00	
20 富阳经开债	1,287,819,690.16	
合计	4,378,035,811.29	1,200,000,000.00

（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	其中：一年内到期
14 富春山居	100.00	2014 年 4 月 28 日	7 年	1,500,000,000.00	600,000,000.00	300,000,000.00
16 富春山居	100.00	2016 年 1 月 27 日	7 年	1,500,000,000.00	1,200,000,000.00	300,000,000.00
20 富阳开发 PPN001	100.00	2020 年 9 月 3 日	5 年	1,000,000,000.00		
20 富开 01	100.00	2020 年 9 月 14 日	5 年	900,000,000.00		
20 富开 02	100.00	2020 年 11 月 14 日	5 年	600,000,000.00		
20 富阳经开债	100.00	2020 年 10 月 27 日	7 年	1,300,000,000.00		
合计				6,800,000,000.00	1,800,000,000.00	600,000,000.00

（续上表）

债券名称	本期发行	发行费	发行费摊销	本期偿还	期末余额	其中：一年内到期
14 富春山居				300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
16 富春山居				300,000,000.00	900,000,000.00	300,000,000.00
20 富阳开发 PPN001	1,000,000,000.00	-2,888,988.68	144,449.43		997,255,460.75	
20 富开01	900,000,000.00	-4,282,075.46	142,735.84		895,860,660.38	
20 富开02	600,000,000.00	-3,000,000.00	100,000.00		597,100,000.00	
20 富珠经开债	1,300,000,000.00	-12,477,390.56	297,080.72		1,287,819,690.16	
合计	3,800,000,000.00	-22,648,454.70	684,265.99	600,000,000.00	4,978,035,811.29	600,000,000.00

（3）可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：无

（4）划分为金融负债的其他金融工具说明：无

24. 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		
专项应付款	302,490,608.00	302,490,608.00
合计	302,490,608.00	302,490,608.00

（2）按单位列示长期应付款

无

（3）专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
钱塘家园项目	45,950,000.00			45,950,000.00
横山片村居改造配套设施项目	17,520,000.00			17,520,000.00
小企业集合债基金	200,000.00			200,000.00
风险池基金	2,600,000.00			2,600,000.00
场口镇场口集镇东西街 28 号路改造工程项目	10,000,000.00			10,000,000.00
场口镇场镇新街 30 号路新建工程项目	2,200,000.00			2,200,000.00
黄公望村横山片村居改造基础	224,020,608.00			224,020,608.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
设施配套工程				
合计	302,490,608.00			302,490,608.00

25. 其他非流动负债

（1）其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
20 浙富阳建设 ZR002	396,540,880.48	
合计	396,540,880.48	

（2）其他非流动负债的增减变动

项目名称	期初余额	本期增加	承销费	承销费摊销	本期偿还	期末余额	其中：一年内到期
20 浙富阳建设 ZR002		500,000,000.00	-4,150,943.40	691,823.88		496,540,880.48	100,000,000.00
合计		500,000,000.00	-4,150,943.40	691,823.88		496,540,880.48	100,000,000.00

26. 实收资本

投资者名称	期末余额		期初余额	
	持股比例（%）	出资金额	持股比例（%）	出资金额
富阳经济技术开发区管理委员会	100.00	2,000,000,000.00	100.00	2,000,000,000.00
合计	100.00	2,000,000,000.00	100.00	2,000,000,000.00

27. 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	2,516,508,829.77			2,516,508,829.77
其他资本公积	13,042,804,656.88	4,906,034,643.80	24,411,927.87	17,924,427,372.81
合计	15,559,313,486.65	4,906,034,643.80	24,411,927.87	20,440,936,202.58

资本公积本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）根据杭州市富阳区人民政府国有建设用地划拨决定书，增加资本公积-其他资本公积 3,104,045,919.00 元；

（2）根据杭州市富阳区管委会文及财政局文，收到财政资本金注入，增加本公司资本公积-其他资本公积 1,778,238,724.80 元。

（3）本期注销浙江富春山居建设有限公司、杭州富阳登远房地产开发有限公司和杭州富阳登远房地产开发有限公司，减少资本公积-其他资本公积 24,411,927.87 元。

28. 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	63,918,627.42			63,918,627.42
合计	63,918,627.42			63,918,627.42

盈余公积本期增减变动情况、变动原因说明：无

29. 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	2,465,905,500.24	1,516,556,203.46
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		643,887,674.54
调整后期初未分配利润	2,465,905,500.24	2,160,443,878.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	326,722,884.62	305,461,622.24
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,792,628,384.86	2,465,905,500.24

30. 营业收入及营业成本

（1）营业收入与营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,140,017,089.59	1,408,491,086.91	1,786,286,131.82	1,010,999,181.54
其他业务	131,435,640.84	93,860,074.49	63,959,507.58	9,444,896.98
合计	2,271,452,730.43	1,502,351,161.40	1,850,245,639.40	1,020,444,078.52

（2）按业务性质分类明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1）土地整理	2,022,850,000.00	1,282,283,087.13	1,628,591,707.00	844,687,629.61
2）代建	110,460,830.28	105,210,463.74	154,651,505.33	147,287,147.93
3）房产销售			2,923,039.19	19,024,404.00
4）租金	48,414,649.77	9,726,470.88	63,959,507.58	9,444,896.98
5）其他	89,727,250.38	105,131,139.65	119,880.30	
合计	2,271,452,730.43	1,502,351,161.40	1,850,245,639.40	1,020,444,078.52

31. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		26.31
城市维护建设税	836,541.86	157,500.11
教育费附加	605,327.42	110,417.28
房产税	9,179,513.11	10,217,673.34
土地使用税	943,790.99	516,140.07
印花税	2,104,442.98	2,230,621.60
土地增值税	15,510,154.28	
车船使用税	428.00	
残保金	243.94	92,126.59
合计	29,180,442.58	13,324,505.30

32. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,574,004.02	25,493,297.65
固定资产折旧	3,110,828.32	3,224,170.29
无形资产摊销	203,856.72	204,397.57
中介费用	1,020,664.29	1,693,560.98
其他	11,270,299.35	16,626,004.23
合计	49,179,652.70	47,241,430.72

33. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	582,886,443.21	714,081,591.72
减：利息收入	78,836,771.17	293,473,639.70
利息净支出	504,049,672.04	420,607,952.02
手续费及其他	18,050,429.84	102,793,237.00
合计	522,100,101.88	523,401,189.02

34. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
财政补助	30,336,988.00	4,857,150.61
增值税加计抵减额	36,116.01	
退税	2,419,029.89	
合计	32,792,133.90	4,857,150.61

35. 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	-67,402.96	
处置长期股权投资产生的投资收益	661,209.23	1,931,966.22
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	17,650,000.00	
理财产品投资收益	4,551,579.14	15,176,376.00
合计	22,795,385.41	17,108,342.22

36. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	135,998,217.75	29,700,779.54
合计	135,998,217.75	29,700,779.54

37. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-380,467.54	-585,478.91
合计	-380,467.54	-585,478.91

38. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置	4,100,973.09	83,453.38
合计	4,100,973.09	83,453.38

39. 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		232.50
罚款支出	38.93	11,918.97
其他	5,107,787.48	1,521,902.69
合计	5,107,826.41	1,534,054.16

40. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	104,471.13	140,646.61
递延所得税费用	33,904,437.54	7,278,902.64
合计	34,008,908.67	7,419,549.25

41. 现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	326,722,884.62 2	305,461,622.24
加：资产减值准备	380,467.54	585,478.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,703,358.68	6,069,783.61
无形资产摊销	203,856.72	204,397.57
长期待摊费用摊销	19,072,074.53	7,962,214.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	-4,100,973.09	-83,453.38
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）		-27,553.61
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）	-135,998,217.75	-29,700,779.54
财务费用（收益以“一”号填列）	582,886,443.21	785,911,591.72

补充资料	本期金额	上期金额
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,795,385.40	-17,108,342.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-95,116.90	-146,369.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	33,999,554.44	7,425,194.88
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,247,312,353.19	-8,403,952,475.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	860,833,945.60	6,549,146,288.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,843,795,971.58	-3,278,724,558.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,737,703,289.41	-4,066,976,961.29
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,566,695,158.91	2,109,966,561.79
减：现金的期初余额	2,109,966,561.79	741,760,070.88
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	456,728,597.12	1,368,206,490.91

（2）本期支付的取得子公司的现金净额：无

（3）本期收到的处置子公司的现金净额：无

（4）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	2,566,695,158.91	2,109,966,561.79
其中：库存现金		1,734.73
可随时用于支付的银行存款	2,566,695,158.91	2,109,964,827.06
可随时用于支付的其他货币资金		
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	2,566,695,158.91	2,109,966,561.79

项目	期末余额	期初余额
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		

42. 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	1,466,000,000.00	借款质押、贴现质押
存货	2,410,486,504.30	借款抵押
投资性房地产	1,582,057,200.00	借款抵押
合计	5,458,543,704.30	

43. 政府补助

（1）与收益相关的政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政补助	30,336,988.00	其他收益	30,336,988.00
退税	2,419,029.89	其他收益	2,419,029.89
合计	32,756,017.89		

（2）政府补助退回情况：无

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

无

2. 同一控制下企业合并

无

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

本期注销浙江富春山居建设有限公司、杭州登远房地产开发有限公司、杭州富阳新诚美物业管理有限公司。

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	
杭州富阳开发区产业投资有限公司	浙江富阳	浙江富阳	创业投资管理服务	100.00		新设
杭州富阳场口小城镇投资建设有限公司	浙江富阳	浙江富阳	土地开发整理	100.00		新设
杭州富阳银湖新区建设有限公司	浙江富阳	浙江富阳	土地开发整理	100.00		新设
杭州富阳银湖科创投资管理有限公司	浙江富阳	浙江富阳	物业管理	100.00		新设
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	浙江富阳	浙江富阳	土地开发整理	100.00		同一控制下合并
杭州富阳富春江房地产开发有限公司	浙江富阳	浙江富阳	房地产开发经营	100.00		同一控制下合并
杭州富阳富春江开发有限公司	浙江富阳	浙江富阳	基础设施建设、投资	100.00		非同一控制下合并
富阳富春湾公路开发有限公司	浙江富阳	浙江富阳	公路开发		100.00	非同一控制下合并
杭州富阳综合市场有限公司	浙江富阳	浙江富阳	市场建设管理	100.00		非同一控制下合并
杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	浙江富阳	浙江富阳	房地产开发经营	100.00		非同一控制下合并
杭州富阳强民新农村建设有限公司	浙江富阳	浙江富阳	房地产开发经营	50.00	50.00	非同一控制下合并
杭州富阳新登小城市建设有限公司	浙江富阳	浙江富阳	拆迁改造建设	50.00	50.00	非同一控制下合并
杭州富阳开发区资产运营养护管理有限公司	浙江富阳	浙江富阳	市政基础设施维修	100.00		新设

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

无

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	
联营企业						
杭州富阳申春建设发展有限公司	杭州富阳	杭州富阳	土石方工程施工等	10.00		权益法
浙江甬富建设管理有限公司	杭州富阳	杭州富阳	基础设施项目建设等	10.00		权益法
杭州三航银湖建设发展有限公司	杭州富阳	杭州富阳	城市基础设施等	10.00		权益法
杭州宝冶城市建设发展有限公司	杭州富阳	杭州富阳	亚运会场馆的建设等	10.00		权益法

4.重要的共同经营

无

八、公允价值的披露

1.以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）投资性房地产			1,582,057,200.00	1,582,057,200.00
1.出租的建筑物				
持续以公允价值计量的资产总额			1,582,057,200.00	1,582,057,200.00

2.持续和非持续第二层次公允价值计量项目市价的确定依据

投资性房地产期末余额经中铭国际资产评估(北京)有限责任公司杭州分公司出

其中铭评报字(2020)第3325号、中铭评报字[2020]第3326号投资性房地产公允价值资产评估报告评估得出。

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	母公司对公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
富阳经济技术开发区管理委员会	浙江富阳	—	—	100.00	100.00

本公司最终控制方：富阳经济技术开发区管理委员会

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

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

4.其他关联方情况

无

5.关联交易情况

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	富阳经济技术开发区管理委员会			285,710,183.70	

7.关联方承诺

无

8.其他

无

十、股份支付

无

十一、承诺及或有事项

1.重要承诺事项

无

2.或有事项

担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保期限
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	12,000.00	至2023年12月20日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	35,000.00	至2028年12月30日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	83,125.28	至2028年10月31日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	9,295.56	至2029年02月01日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	50,000.00	至2021年12月20日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	50,000.00	至2021年12月30日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	23,800.00	至2021年10月31日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	13,800.00	至2021年10月19日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	18,400.00	至2021年10月19日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	150,000.00	至2021年4月07日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	100,000.00	至2021年10月19日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳投资发展投资集团有限公司	15,000.00	至2023年7月28日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	16,000.00	至2021年12月20日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	21,895.59	至2024年5月20日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	90,000.00	至2035年8月03日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春江环集团有限公司	32,990.00	至2023年4月10日
杭州富阳强民新农村建设有限公司	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	2,590.00	至2041年12月13日
杭州富阳强民新农村建设有限公司	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	12,000.00	至2041年12月13日

担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保期限
杭州临江绿色新农村建设有限公司	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	5,000.00	至2041年12月13日
杭州临江绿色新农村建设有限公司	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	8,001.78	至2041年12月13日
杭州临江湖滨小城镇投资建设有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	16,300.00	至2027年3月31日
杭州临江湖滨小城镇投资建设有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	12,500.00	至2027年3月31日
杭州临江湖滨小城镇投资建设有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	18,500.00	至2027年12月13日
合计		796,198.21	

3.其他

无

十二、资产负债表日后事项

无

十三、其他重要事项

无

十四、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收帐款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收帐款	90,481,909.56	100.00			90,481,909.56
组合1	90,481,909.56	100.00			90,481,909.56
组合2					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收帐款					
合计	90,481,909.56	100.00			90,481,909.56

（续上表）

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帐款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收帐款					
组合1					
组合2					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收帐款					
合计					

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收帐款：无

组合1中，按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，单独测试未发生减值的重大应收款项的应收账款

单位名称	期末余额	占期末余额合计数的比例（%）	坏账准备
杭州富春山居集团有限公司	90,481,909.56	100.00	

组合2中，采用余额百分比法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

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	35,349,156.24	14,106,534.24
应收股利	450,000,000.00	
其他应收款	13,603,458,966.38	8,138,064,767.96
合计	14,088,808,122.62	8,152,171,302.20

（2）应收利息

①分类列示

项目	期末余额	期初余额
定期存款	35,349,156.24	14,106,534.24
合计	35,349,156.24	14,106,534.24

②重要逾期利息：无

（3）应收股利：

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	450,000,000.00	
合计	450,000,000.00	

（4）其他应收款

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	13,605,839,227.64	100.00	2,380,261.26	0.02	13,603,458,966.38
组合1	13,558,234,002.35	99.65			13,558,234,002.35
组合2	47,605,225.29	0.35	2,380,261.26	5.00	45,224,964.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	13,605,839,227.64	100.00	2,380,261.26	0.02	13,603,458,966.38

（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	8,140,534,039.69	100.00	2,469,271.73	0.03	8,138,064,767.96
组合1	8,091,148,605.09	99.39			8,091,148,605.09
组合2	49,385,434.60	0.61	2,469,271.73	5.00	46,916,162.87
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	8,140,534,039.69	100.00	2,469,271.73	0.03	8,138,064,767.96

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，按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，单独测试未发生减值的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
杭州富阳富春江房地产开发有限公司	往来款	2,943,665,402.68		
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	往来款	2,874,815,290.70		
杭州富阳银湖新区建设有限公司	往来款	2,730,055,451.34		
杭州富阳新登小城市建设有限公司	往来款	1,592,198,017.00		
杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	往来款	975,173,598.53		
杭州富阳开发区资产运营养护管理有限公司	往来款	858,592,444.98		
杭州富阳强民新农村建设有限公司	往来款	679,400,000.00		
富阳经济技术开发区管理委员会	往来款	500,000,000.00		
杭州富玛富春江开发总公司	往来款	399,526,159.60		
其他零星单位		4,807,637.52		
合计		13,558,234,002.35		

组合2中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
组合2	47,605,225.29	2,380,261.26	5.00
合计	47,605,225.29	2,380,261.26	

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89,010.47元。

3. 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	4,158,085,232.41		4,158,085,232.41	3,697,701,048.05		3,697,701,048.05
对联营、合营企业投资	79,372,597.04		79,372,597.04			
合计	4,237,457,829.45		4,237,457,829.45	3,697,701,048.05		3,697,701,048.05

（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
杭州富阳富春江房地产开发有限公司	139,915,167.13			139,915,167.13		
杭州富阳开发区资产运营养护管理有限公司						
杭州富阳开发区产业投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	99,747,638.52	500,000,000.00		599,747,638.52		
杭州富阳场口小城镇投资建设有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
杭州富阳银湖新区建设有限公司	268,620,000.00			268,620,000.00		
杭州富阳银湖科创投资管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		

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
浙江富春山居建设有限公司	29,969,412.63		29,969,412.63			
杭州富阳富春江开发有限公司	226,177,174.60			226,177,174.60		
杭州富阳综合市场有限公司	99,628,686.44			99,628,686.44		
杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	1,706,870,898.03			1,706,870,898.03		
杭州富阳强民新农村建设有限公司	501,945,591.02			501,945,591.02		
杭州富阳新登小城市建设有限公司	310,180,076.67			310,180,076.67		
杭州登远房地产开发有限公司	4,999,965.00		4,999,965.00			
杭州富阳锦诚美物业管理有限公司	4,646,438.01		4,646,438.01			
合计	3,697,701,018.05	500,000,000.00	39,615,815.64	4,158,085,232.41		

（2）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						
浙江富富建设管理有限公司		17,200,000.00		-70,744.63		
杭州富阳中泰建设发展有限公司		8,800,000.00		-10,995.32		
杭州三新银湖建设发展有限公司		30,920,000.00		14,394.99		
杭州宝冶城市建设发展有限公司		22,220,000.00				
河南杭安联合运营管理有限公司		300,000.00		-58.00		
杭州富阳东合建设发展有限责任公司						
杭州富阳城发建设管理有限责任公司						
合计		79,440,000.00		-67,402.96		

（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					
浙江甬富建设管理有限公司				17,129,255.37	
杭州富阳申春建设发展有限公司				8,789,004.68	
杭州三航银湖建设发展有限公司				30,934,394.99	
杭州宝治城市建设发展有限公司				22,220,000.00	
河南杭安联合运营管理有限公司				299,942.00	
杭州富阳东合建设发展有限责任公司					
杭州富阳城发建设管理有限责任公司					
合计				79,372,597.04	

注：杭州富阳东合建设发展有限责任公司、杭州富阳城发建设管理有限责任公司尚未实际出资。

3. 营业收入和营业成本

（1）营业收入与营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	110,460,830.28	105,200,790.74	85,085,340.00	85,242,127.57
其他业务	103,661,926.22	86,513,333.53	41,066,976.36	1,647,069.66
合计	214,122,756.50	191,714,124.27	126,152,316.36	86,889,197.23

（2）按业务性质分类明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地整理			85,085,340.00	85,242,127.57

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
代建项目	110,460,830.28	105,200,790.74		
租赁	20,651,000.02	2,379,729.92	41,066,976.36	1,647,069.66
其他	83,010,926.20	84,133,603.61		
合计	214,122,756.50	191,714,124.27	126,152,316.36	86,889,197.23

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	450,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-67,402.96	
处置长期股权投资产生的投资收益		1,931,966.22
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
理财产品投资收益	3,032,441.09	8,192,876.71
合计	452,965,038.13	10,124,842.93

十五、财务报表的批准

本财务报表于 2021 年 4 月 28 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2021 年 4 月 28 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、中国证券监督管理委员会审查，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：二〇一九年七月二十日

证书有效期至：二〇二一年七月二日

会计师事务所

执业证书

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

二〇一九年六月十日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110102085492787 4

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系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

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

执行事务合伙人　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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发。（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　北京市西城区市场监督管理局

2021年 01月 20日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

姓名 Full name 叶丽芬

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1972-05-08

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）浙江江南分所

身份证号码 Identity card No. 330402197205061874

证书编号：No. of Certificate 330002150002

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

发证日期：Date of Issuance 2004 年 09 月 30 日

浙江省会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020362092

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.

注册会计师任职资格检查
2020
检
浙江省注册会计师协会

2 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 transfered from

事务所
CPA's

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 transfered to

事务所
CPA's

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

2019 年 9 月 12 日

姓名 李北平
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1983-11-21
Date of birth

工作单位 天健会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所
Working unit

身份证号码 331022198311213030
Identity card No.

证书编号：110001693696
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 2016年08月24日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

2019年9月10日
y m d

12

姓名 Full name：徐文萍
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1988-10-07
工作单位 Working unit：[illegible]会计师事务所（特殊普通合伙）浙江[illegible]分所
身份证号码 Identity card No.：[illegible]

证书编号：110001547503
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：2017 年 09 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 1101020362092

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 [illegible]

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

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

容诚浙江分所 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 3 月 10 日
/y /m /d

12

审计报告

杭州富阳城市建设投资集团有限公司

容诚审字[2021]310Z0434 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目　录

序号	内　容	页码
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 - 110

RSM | 容诚

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·北京市西城区阜成门外大街22号
外经贸大厦920-926室（邮编：100037）
电话：8610-66001391 传真：8610-66001392
https://www.rsm.global/chinaich-rsm
E-mail:[illegible]

审 计 报 告

容诚审字[2021]310Z0434 号

杭州富阳城市建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州富阳城市建设投资集团有限公司（以下简称富阳城投公司）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，公允反映了富阳城投公司 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，我们独立于富阳城投公司，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

富阳城投公司管理层（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，管理层负责评估富阳城投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富阳城投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

治理层负责监督富阳城投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，就可能导致对富阳城投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富阳城投公司不能持续经营。

（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）就富阳城投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，为富阳城投公司容诚审字[2021]310Z0434号报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2021 年 4 月 27 日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：[illegible]　　　　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	5,595,161,451.83	5,618,017,805.81	短期借款	五、16	1,921,000,000.00	1,999,000,000.00
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	160,316,953.02	26,659,203.59	应付账款	五、17	367,238,431.12	319,115,552.79
预付款项	五、3	61,956,695.78	45,229,325.17	预收款项	五、18	271,053,891.79	158,580,794.90
其他应收款	五、4	24,674,671,852.35	18,396,078,575.73	应付职工薪酬	五、19	512,344.43	20,328.67
存货	五、5	48,009,617,523.24	42,675,129,253.27	应交税费	五、20	48,514,547.17	19,252,931.43
持有待售资产			-	其他应付款	五、21	6,301,562,805.53	6,309,222,239.53
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	738,316,567.80	571,393,627.06	一年内到期的非流动负债	五、22	5,305,203,948.23	4,695,534,437.16
流动资产合计		[illegible]	[illegible]	其他流动负债			-
非流动资产：				流动负债合计		13,818,330,492.35	14,860,019,553.37
可供出售金融资产	五、7	417,169,210.00	151,581,667.00	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款	五、23	23,918,??7,333.33	27,3??,500,034.48
长期应收款	五、8	148,125,044.80	[illegible]	应付债券	五、24	15,009,511,779.84	8,235,583,464.66
长期股权投资	五、9	883,354,204.00	855,283,704.55	其中：优先股			-
投资性房地产		-	-	永续债			-
固定资产	五、10	2,212,214,867.20	2,276,259,692.59	长期应付款	五、25	1,777,510,538.87	3,128,945,052.41
在建工程	五、11	18,225,145,442.36	13,073,245,221.97	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	五、12	23,472,786.51	21,145,974.56	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		[illegible]	37,419,828,531.57
长期待摊费用	五、13	12,215,058.15	15,482,888.38	负债合计		[illegible]	52,280,048,254.34
递延所得税资产	五、14	[illegible]	6,895,330.24	所有者权益：			
其他非流动资产	五、15	727,221,567.13	703,823,725.53	实收资本	五、26	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
非流动资产合计		23,821,366,528.68	19,791,679,236.21	其他权益工具		-	-
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	五、27	35,138,390,142.54	27,770,068,866.52
				减：库存股		-	-
				其他综合收益	五、28	104,446,288.73	546,521.11
				专项储备		-	-
				盈余公积	五、29	305,127,640.26	302,768,517.35
				未分配利润	五、30	4,962,137,568.81	4,512,108,010.82
				归属于母公司所有者权益合计		41,701,083,883.24	33,587,313,495.59
				少数股东权益		1,578,097,939.03	1,331,793,517.11
				所有者权益合计		44,280,096,822.47	34,852,007,277.89
资产总计		102,813,659,288.41	87,345,388,340.25	负债和所有者权益总计		101,813,??9,288.41	87,345,355,540.25

法定代表人：　　　　主管会计工作负责人：　　　　会计机构负责人：

合并利润表

2020年度

编制单位：杭州富阳城市建设投资集团有限公司　　　　单位：元　币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		3,284,885,810.71	2,998,250,196.60
其中：营业收入	五、31	3,284,885,810.71	2,998,250,196.60
二、营业总成本		2,745,276,899.55	2,441,697,208.34
其中：营业成本	五、31	2,644,820,030.14	2,252,208,240.32
税金及附加	五、32	11,895,079.78	15,565,088.98
销售费用		16,141,238.75	12,995,160.2
管理费用		89,135,378.64	117,039,415.14
研发费用			-
财务费用	五、33	-17,844,827.56	8,590,491.68
其中：利息费用		1,255,373,015.18	68,567,338.46
利息收入		1,331,404,101.30	103,664,339.92
加：其他收益	五、34	84,109,596.04	63,664,378.27
投资收益（损失以"-"号填列）	五、35	31,620,212.13	29,316,395.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		21,406,632.59	21,526,395.06
公允价值变动收益（损失以"-"号填列）			-
信用减值损失（损失以"-"号填列）	五、36	2,373,805.52	1,180,358.99
资产处置收益（损失以"-"号填列）	五、37	16,203,485.24	-1,678,217.05
三、营业利润（亏损以"-"号填列）		674,803,409.11	633,734,517.74
加：营业外收入	五、38	4,803,876.16	3,278,580.23
减：营业外支出	五、39	1,439,396.55	1,802,274.78
四、利润总额（亏损总额以"-"号填列）		678,253,488.74	635,210,846.19
减：所得税费用	五、40	24,495,883.17	12,709,325.61
五、净利润（净亏损以"-"号填列）		653,755,605.57	622,501,520.58
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以"-"号填列）		653,755,605.57	622,501,520.58
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）		652,153,835.93	622,520,836.39
2.少数股东损益（净亏损以"-"号填列）		1,601,769.64	-19,315.81
六、其他综合收益的税后净额		103,399,747.62	33,157,539.54
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		103,399,747.62	33,157,539.54
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		103,399,747.62	33,157,539.54
（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		103,399,747.62	33,157,539.54
（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		757,155,353.19	655,659,060.12
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		755,553,583.55	655,678,375.93
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,601,769.64	-19,315.81
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：　　　　主管会计工作负责人：　　　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2020年度

编制单位：郑州航空港区市政建设投资集团有限公司　　　　单位：元　币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,306,060,102.53	5,294,261,134.52
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		10,935,863,093.02	4,136,522,569.16
经营活动现金流入小计		14,241,923,195.55	9,430,783,703.68
购买商品、接受劳务支付的现金		7,077,370,627.68	4,578,311,687.35
支付给职工以及为职工支付的现金		95,410,523.12	88,295,967.31
支付的各项税费		37,276,791.97	46,575,347.66
支付其他与经营活动有关的现金		14,162,598,338.65	3,663,255,856.95
经营活动现金流出小计		21,372,656,281.42	8,376,438,859.27
经营活动产生的现金流量净额		-7,130,733,085.87	1,054,344,844.41
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		220,000,000.00	200,000,000.00
取得投资收益收到的现金		36,498,791.06	7,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,265,081.82	113,749.11
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		50,298,919.60	71,336,104.00
投资活动现金流入小计		325,062,792.48	278,949,853.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,273,969,995.99	9,807,217,946.48
投资支付的现金		273,204,500.00	847,174,597.82
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		-	3,102,678.25
投资活动现金流出小计		3,547,174,495.99	10,657,495,222.55
投资活动产生的现金流量净额		-3,222,111,703.51	-10,378,545,369.44
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,201,697,592.18	835,675,250.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,201,697,592.18	835,675,250.00
取得借款收到的现金		17,571,833,279.56	16,551,681,431.46
收到其他与筹资活动有关的现金		5,868,785,500.00	1,669,029,400.00
筹资活动现金流入小计		24,642,316,371.74	19,056,386,081.46
偿还债务支付的现金		11,058,380,720.70	5,445,892,665.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,955,164,326.91	2,253,770,258.84
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		381,406,123.03	1,599,952,106.01
筹资活动现金流出小计		14,396,951,170.64	9,299,622,100.08
筹资活动产生的现金流量净额		10,245,365,201.10	9,756,763,981.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,399,369.46	35,567,393.30
五、现金及现金等价物净增加额		-109,878,957.74	468,135,549.65
加：期初现金及现金等价物余额		3,844,017,324.50	3,375,881,774.85
六、期末现金及现金等价物余额		3,734,138,366.76	3,844,017,324.50

法定代表人：　　　　主管会计工作负责人：　　　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：杭州富阳城市建设投资集团有限公司　　　　单位：元　币种：人民币

项目	本年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	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	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	37,770,095,806.52	-	946,511.11	-	503,763,317.33	-4,316,108,080.63	33,587,813,695.58	1,374,793,577.31	34,962,607,272.89
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
同一控制下企业合并													-
其他											-		-
二、本年年初余额	1,000,000,000.00	-	-	-	37,770,095,806.52	-	946,511.11	-	503,763,317.33	-4,313,146,120.63	33,587,813,695.58	1,374,793,577.31	34,962,607,272.89
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	7,368,594,536.02	-	103,599,747.62	-	366,327.93	650,629,576.19	8,123,190,187.76	1,205,299,361.82	9,328,489,549.58
（一）综合收益总额							103,599,747.62			652,131,863.93	755,731,611.55	1,601,709.64	757,333,321.19
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	7,368,594,536.02	-	-	-	-		7,368,594,536.02	1,201,697,592.18	8,570,292,128.20
1．所有者投入的普通股											-	1,201,697,592.18	1,201,697,592.18
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					7,368,594,536.02						7,368,594,536.02		7,368,594,536.02
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-		-	366,327.93	-1,522,259.74	-1,155,931.81	-	-1,155,931.81
1．提取盈余公积									366,327.93	-366,327.93	-		-
2．对所有者（或股东）的分配										-1,155,931.81	-1,155,931.81		-1,155,931.81
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．本年提取											-		-
2．本年使用											-		-
（六）其他											-		-
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	37,138,690,342.54	-	104,446,258.73	-	504,129,645.26	-4,963,737,606.81	41,711,003,863.14	2,578,092,939.13	44,289,096,822.47

法定代表人：　　　　主管会计工作负责人：　　　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：杭州富阳城市建设投资集团有限公司

项目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	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	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	22,795,026,302.42	-	-32,250,558.53	-	443,545,493.84	3,751,445,268.79	27,957,667,166.52	555,549,486.51	28,513,216,652.73
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并					1,223,795,366.45		-		129,643.26	810,742.67	1,224,735,454.42		1,224,735,454.42
其他													-
二、本年年初余额	1,000,000,000.00	-	-	-	24,018,821,668.87		-32,250,558.53	-	443,675,137.10	3,752,255,011.46	29,212,402,620.64	555,549,486.51	29,767,952,107.15
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	3,721,273,527.61	-	33,197,539.54	-	63,090,178.23	568,646,418.16	4,375,411,074.94	819,244,090.80	5,194,655,165.74
（一）综合收益总额							33,197,539.54			622,920,835.36	656,118,376.23	-19,315.81	656,098,065.32
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-		3,721,273,527.61	-	-	-	-	-	3,721,273,527.61	819,263,406.51	4,540,511,344.72
1、所有者投入的普通股											-	875,675,250.00	875,675,250.00
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					3,721,273,527.61						3,721,273,527.61	-56,411,843.39	3,664,862,284.22
（三）利润分配	-	-	-	-		-	-	-	63,090,178.23	-65,071,417.23	-1,981,239.00	-	-1,981,239.00
1、提取盈余公积									63,090,178.23	-63,090,178.23	-		-
2、对所有者的分配											-		
3、其他										-1,981,239.00	-1,981,239.00		-1,981,239.00
（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、本年提取											-		-
2、本年使用											-		-
（六）其他											-		
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	27,770,095,096.53	-	946,981.01	-	506,765,315.33	4,320,901,429.62	33,587,813,695.58	1,374,793,577.31	34,962,607,272.89

法定代表人：　　　　主管会计工作负责人：　　　　会计机构负责人：

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：[illegible]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		2,275,413,516.38	1,951,213,002.31	短期借款		2,165,000,000.00	520,000,000.00
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		610,000,000.00	490,000,000.00
应收账款	十四、1	5,347,235.72	7,614,665.52	应付账款		322,596,321.02	211,223,745.64
预付款项		42,671,303.52	31,419,174.11	预收款项		111,650,992.80	57,276,331.51
其他应收款	十四、2	35,398,530,473.49	23,067,913,571.58	应付职工薪酬		-	-
存货		25,950,735,103.45	21,653,995,188.06	应交税费		1,405,280.41	228,327.83
持有待售资产			-	其他应付款		20,401,258,703.12	15,594,177,567.36
一年内到期的非流动资产			-	持有待售负债			-
其他流动资产		207,212,927.66	8,856,404.34	一年内到期的非流动负债		3,510,608,267.44	2,905,110,000.00
流动资产合计		64,050,921,211.52	33,677,552,276.04	其他流动负债		-	-
非流动资产：				流动负债合计		27,122,519,564.79	21,494,172,516.15
可供出售金融资产		440,309,750.00	351,394,650.03	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款		9,828,778,581.29	11,668,567,399.67
长期应收款		56,250,000.00	52,250,000.00	应付债券		14,069,418,625.96	6,179,815,426.53
长期股权投资	十四、3	10,321,283,413.74	7,158,413,787.68	其中：优先股			
投资性房地产			-	永续债		-	-
固定资产		1,563,387,155.21	632,998.67	长期应付款		1,000,000,000.00	991,522,146.23
在建工程		10,285,256,472.92	8,478,027,487.84	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		3,040,972.53	330,328.53	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		24,898,197,207.25	19,390,597,562.34
长期待摊费用		3,930,326.61	8,320,432.73	负债合计		52,020,716,772.04	24,218,850,482.19
递延所得税资产		1,373,932.31	1,803,800.82	所有者权益：			
其他非流动资产		182,356,364.50	121,160,104.50	实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
非流动资产合计		22,956,200,268.71	16,214,151,055.5[illegible]	其他权益工具		-	-
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积		28,407,561,523.58	20,884,073,263.85
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		500,000,000.00	455,211,672.07
				未分配利润		5,078,843,184.61	3,333,570,717.44
				所有者权益合计		34,986,404,708.19	25,672,855,653.36
资产总计		87,007,121,480.23	49,891,706,135.55	负债和所有者权益总计		87,007,121,480.23	49,891,706,135.55

法定代表人：　　　　主管会计工作负责人：　　　　会计机构负责人：

母公司利润表

2023年度

编制单位：[illegible]有限责任公司　　单位：元　币种：人民币

项　目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、4	3,555,249,939.85	1,917,847,822.64
减：营业成本	十五、4	1,951,367,093.85	1,271,131,528.69
税金及附加		2,004,222.05	8,848,332.79
销售费用			
管理费用		57,743,269.13	35,024,005.51
研发费用		-	-
财务费用		-180,853,703.25	34,541,753.90
其中：利息费用		822,170,406.31	
利息收入		1,212,463,751.26	36,895,057.20
加：其他收益			42,810,515.94
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、6	24,398,539.57	21,449,823.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,398,539.57	21,449,823.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		3,719,538.43	28,364.25
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-97,091.89
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		750,506,276.21	601,367,067.85
加：营业外收入		61,360.00	-
减：营业外支出		140,000.00	414,262.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		750,510,672.21	600,913,805.21
减：所得税费用		429,577.11	1,219.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		750,080,795.10	600,911,785.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		750,080,795.10	600,911,785.33
（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.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
六、综合收益总额		750,080,795.10	600,911,785.33
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：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

2020年度

编制单位：杭州富阳城市建设投资集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项　　目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,447,575,279.39	4,221,953,973.29
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		5,768,866,059.26	3,450,388,538.15
经营活动现金流入小计		9,216,441,338.65	7,672,342,511.44
购买商品、接受劳务支付的现金		580,317,680.54	4,159,676,186.05
支付给职工以及为职工支付的现金		13,821,636.30	10,755,686.62
支付的各项税费		7,238,785.92	23,039,327.27
支付其他与经营活动有关的现金		10,657,779,550.05	8,962,649,199.26
经营活动现金流出小计		11,259,157,652.81	13,156,120,399.20
经营活动产生的现金流量净额		-2,042,716,314.16	-5,483,777,887.76
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		29,084,671.01	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	15,921.99
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		29,084,671.01	15,921.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,084,929,539.92	2,613,121,103.49
投资支付的现金		3,336,280,200.00	912,171,750.00
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		10,421,209,739.92	3,525,292,853.49
投资活动产生的现金流量净额		-10,392,125,068.91	-3,525,276,931.50
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		13,889,600,000.00	12,779,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,449,785,500.00	629,029,400.00
筹资活动现金流入小计		19,339,385,500.00	13,408,529,400.00
偿还债务支付的现金		5,496,202,146.25	2,375,617,607.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,859,904,756.71	1,172,130,913.96
支付其他与筹资活动有关的现金		24,237,500.00	879,950,000.00
筹资活动现金流出小计		7,380,344,402.96	4,427,698,521.29
筹资活动产生的现金流量净额		11,959,041,097.04	8,980,830,878.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-475,800,286.03	-28,223,940.55
加：期初现金及现金等价物余额		1,001,213,802.31	1,029,437,742.86
六、期末现金及现金等价物余额		525,413,516.28	1,001,213,802.31

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：[illegible]　　单位：元　　币种：人民币

项目	本年金额										
	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	1,000,000,000.00				20,884,973,263.85		-		499,633,672.07	4,289,128,717.44	26,673,735,653.36
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	1,000,000,000.00	-	-	-	20,884,973,263.85	-	-	-	499,633,672.07	4,289,128,717.44	26,673,735,653.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	7,523,488,259.73	-	-	-	366,227.93	749,714,487.17	8,273,569,014.83
（一）综合收益总额							-			750,080,715.10	750,080,715.10
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	7,523,488,259.73	-		-	-	-	7,523,488,259.73
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											-
4、其他					7,523,488,259.73						7,523,488,259.73
（三）利润分配	-	-	-	-		-	-	-	366,227.93	-366,227.93	-
1、提取盈余公积									366,227.93	-366,227.93	-
2、对所有者的分配											-
3、其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本											-
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、本年提取											-
2、本年使用											-
（六）其他											-
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	28,407,461,523.58	-	-	-	500,000,000.00	5,038,843,204.61	34,946,304,728.19

法定代表人：[illegible]　　主管会计工作负责人：[illegible]　　会计机构负责人：[illegible]

母公司所有者权益变动表

[illegible]年度

编制单位：杭州富阳城市建设投资集团有限公司　　　　单位：元　币种：人民币

项目	上年金额										
	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	1,000,000,000.00				16,723,883,808.54		-		439,543,493.84	3,748,317,113.34	21,911,744,415.72
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	1,000,000,000.00	-	-	-	16,723,883,808.54	-	-	-	439,543,493.84	3,748,317,113.34	21,911,744,415.72
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	4,160,189,455.31	-	-	-	50,090,178.23	550,811,604.10	4,761,091,237.64
（一）综合收益总额										600,901,782.33	600,901,782.33
（二）所有者投入和减少资本	-		-	-	4,160,189,455.31	-	-	-	-		4,160,189,455.31
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					4,160,189,455.31						4,160,189,455.31
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	50,090,178.23	-50,090,178.23	-
1. 提取盈余公积									50,090,178.23	-50,090,178.23	-
2. 对所有者的分配											-
3. 其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本											-
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. 本年提取										-	-
2. 本年使用											-
（六）其他											-
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	20,884,073,263.85	-	-	-	489,633,672.07	4,299,128,717.44	26,672,835,653.36

法定代表人：　　　　主管会计工作负责人：　　　　会计机构负责人：

杭州富阳城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

浙江会计师事务所 审核章

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

杭州富阳城市建设投资集团有限公司（原名富阳市城市建设投资集团有限公司）(以下简称本公司或公司)是杭州市富阳区人民政府投资设立，于 2000 年 10 月 10 日在杭州市工商行政管理局富阳分局登记注册，现有注册资本 10 亿元。

2009 年 12 月，根据杭州市富阳区人民政府富政函[2009]168 号文，公司股东变更为杭州市富阳区国有资产管理委员会办公室。

公司地址：杭州富阳区富春街道恩波大道 99 号。法定代表人：陈孝华。

经营范围：城市基础设施建设、投资；公共设施建设；实业投资；自有资产管理；工程项目代建；房地产开发；土地地面平整服务。

本公司最终实质控制人：杭州市富阳区国有资产监督管理委员会办公室。

财务报告批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2021 年 4 月 27 日决议批准报出。

2. 合并财务报表范围

（1）本公司纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	级次	持股比例（%）	
				直接	间接
1	杭州富阳水利建设投资有限公司	水利投资公司	一级	100.00	
2	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	城市经营公司	一级	83.33	

序号	子公司全称	子公司简称	级次	持股比例（%）	
				直接	间接
3	杭州富阳水务有限公司	富阳水务公司	一级	100.00	
4	杭州富阳水务管道安装有限公司	管道安装公司	一级	60.00	40.00
5	杭州富阳地产经营有限公司	地产经营公司	一级	100.00	
6	杭州富阳城建集团城市基础设施建设有限公司	基础设施建设公司	一级	80.00	
7	杭州富阳城建集团鹿山新区建设有限公司	鹿山新区公司	一级	100.00	
8	杭州杭富轨道交通有限公司	轨道交通公司	一级	69.26	
9	杭州富阳城投集团（香港）有限公司	富阳城投（香港）	一级	100.00	
10	杭州富港建设管理有限公司	富港建设公司	二级		86.67
11	杭州富乐市政养护工程有限公司	市政养护公司	一级	100.00	
12	杭州富阳城市照明工程有限公司	城市照明公司	一级	100.00	
13	杭州富阳鹿山工业园区服务有限公司	鹿山服务公司	一级	100.00	
14	杭州富阳土地经营发展有限公司	土地经营公司	一级	100.00	
15	杭州富阳建筑工程质量检测有限公司	建筑检测公司	一级	100.00	
16	杭州富阳鹿山工业区区建设有限公司	鹿山建设公司	一级	100.00	
17	杭州富阳金桥城建投资有限公司	金桥城建公司	一级	100.00	
18	杭州富阳市政园林规划设计有限公司	市政园林公司	一级	100.00	
19	杭州富城投置业发展有限公司	富城投置业公司	一级	100.00	
20	杭州富阳医疗教育发展有限公司	医疗教育公司	一级	100.00	

上述子公司具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”；本公司 2020 年度纳入合并范围的子公司共 20 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。

（2）本公司合并财务报表范围变化

① 2020 年减少子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	本期未纳入合并范围原因
1	杭州富阳城建集团城市地上公共空间管理有限公司	地上空间公司	注销
2	杭州富阳教育发展有限公司	教育发展公司	注销
3	杭州富阳教育后勤服务有限公司	教育后勤公司	注销
4	杭州富阳城建集团房产置业有限公司	房产置业公司	注销

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。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 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。

（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。

（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，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处置了公司或业务

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。

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

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于"一揽子交易"。

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

如果分步交易属于"一揽子交易"的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（a）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。

（b）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。

（c）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。

（d）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑥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当即期汇率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贷款和应收款项

贷款是指金融企业按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。如果金融企业按照低于市场利率发放贷款，且收到了一项费用作为补偿，则应以公允价值确认该项贷款，即应以贷款的本金减去收到的补偿款后的金额作为初始计量金额。

贷款持有期间所确认的利息收入，根据实际利率法计算。实际利率应在取得贷款时确定，在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差异较小的，也可按合同利率计算利息收入。

收回或处置贷款时，将取得的价款与该贷款的账面价值之间的差额计入当期损益。

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）金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

（4）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。

（5）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。

①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。

（6）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。

（7）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。

（8）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；

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）

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

在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（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

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
组合 1：	按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，单独测试未发生减值的重大应收款项	由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备
组合 2：	除组合 1 外的应收款项	余额百分比法

组合中，组合 2 采用余额百分比法计提坏账准备情况如下：

余额	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合 2	5.00	5.00

（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，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

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有开发用土地、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、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

（2）发出存货的计价方法

开发用土地在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

开发成本待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。

开发产品发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

代建工程施工成本待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品，并在交付委托代建方时按开发产品成本结转。

（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存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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于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。

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具有的控制，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。

16. 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	15.00-30.00	3.00-5.00	3.17-6.47
机器设备	年限平均法	10.00-15.00	3.00-5.00	6.33—9.70
运输设备	年限平均法	5.00-6.00	3.00-5.00	15.83—19.40
专用设备	年限平均法	10.00-15.00	3.00-5.00	6.33—9.70
办公设备及其他	年限平均法	3.00-5.00	3.00-5.00	19.00-32.33

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。

17. 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。

18. 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。

19. 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

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50年	法定使用权
财务软件	5年、10年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
商标	10年	法定使用权

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，于在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，本公司在取得时判定其使用寿命，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，残值为零，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。

20. 长期资产减值

（1）长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、外部环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（2）固定资产的减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

①长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；

②由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；

③虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；

④已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；

⑤其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

（3）在建工程减值测试方法及会计处理方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，

减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，对在建工程进行减值测试：

①长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；

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

③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

（4）无形资产减值测试方法及会计处理方法

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

①该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

②该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；

③其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

（5）商誉减值测试

企业合并形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。本公司在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：

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，并与相关资产账面价值比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组这组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，就其差额确认减值损失。减值损失金额首先抵减

分摊至资产组或者资产组组合中商誉账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

21. 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（年）
融资管理费	2.00-3.00
装修费	5.00

22. 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。

（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，将企业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。

23.收入确认原则和计量方法

（1）销售商品收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

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）本公司主要收入的具体确认方法

① 土地开发整理业务收入

土地开发整理业务：土地拆迁整理已经完成、土地已出让，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；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。

② 耕地指标销售收入

公司主要负责富阳市的耕地指标的销售，耕地指标销售收入确认需满足以下条件：指标的相关耕地已完成并且并移交省自然资源和规划局验收确认；公司已签订指标销售合同，并根据结算合同进行结算。

③ 工程结算收入

按照完工进度确认收入。完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

④ 代建项目

公司承建基础设施项目，在该项目完成后，公司按项目成本及项目成本的一定比例确认固定收益率与委托单位进行收益结算。

⑤ 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，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

③ 水费收入

以各用户月末读表数据作为该用户当月用水量，并根据物价局规定的单位水价来确认收入。

24.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。

25.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，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尚未弥补亏损

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

若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。

26. 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，本公司未重大会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应税收入	13.00、9.00、6.00、5.00、3.00
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00、20.00
教育费附加	实际缴纳的流转税	3.00
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2.00
房产税	出租收入或房产余值	12.00、1.20

2. 税收优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

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	4,108.75	15,509.53
银行存款	5,494,134,258.01	5,645,001,814.97
其他货币资金	1,023,065.10	1,020,541.31
合计	5,495,161,431.86	5,646,037,865.81
其中：存放在境外的款项总额	8,364,512.04	67,306,263.47

（1）本公司 2020 年 12 月 31 日银行存款中有 1,760,000,000.00 元定期存单用于借款质押，使用受到限制；

（2）本公司 2020 年 12 月 31 日其他货币资金中有 1,023,065.10 元住房基金，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应收账款	162,245,506.09	99.94	1,926,556.09	1.19	160,318,950.00
组合1：政府部门及关联方组合	123,714,384.42	76.21			123,714,384.42
组合2:余额百分比法	38,531,121.67	23.73	1,926,556.09	5.00	36,604,565.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	89,712.60	0.06	89,712.60	100.00	
合计	162,335,218.69	100.00	2,016,268.69	1.24	160,318,950.00

（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	57,936,494.26	100.00	1,240,902.27	2.14	56,695,591.99
组合1：政府部门及关联方组合	33,118,448.92	57.16			33,118,448.92
组合2：余额百分比法	24,818,045.34	42.84	1,240,902.27	5.00	23,577,143.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	57,936,494.26	100.00	1,240,902.27	2.14	56,695,591.99

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：元

组合1中，按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，单独测试未发生减值

的应收款项

应收账款（按单位）	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	89,646,225.00		
杭州市富阳区财政局	8,793,947.00		
杭州市富阳区鹿山街道城市建设服务中心	5,000,000.00		
鹿山街道社会管理与企业服务中心	5,000,000.00		
杭州市富阳区23省道综合整治与改建工程指挥部	3,000,000.00		
其他零星单位	12,274,212.42		
合计	123,714,384.42		

组合2中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
组合2	38,531,121.67	1,926,556.09	5.00
合计	38,531,121.67	1,926,556.09	5.00

（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776,627.87元，本期转回坏账准备金额1,261.45元。

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	89,646,225.00	55.22
杭州市富阳区财政局	8,793,947.00	5.42
杭州市富阳区鹿山街道城市建设服务中心	5,000,000.00	3.08
鹿山街道社会管理与企业服务中心	5,000,000.00	3.08
杭州市富阳区23省道综合整治与改建工程指挥部	3,000,000.00	1.85
合计	111,440,172.00	68.65

（4）金融资产转移而终止确认的应收账款：无

（5）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

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	32,075,707.01	50.15	12,188,253.40	24.71
1至2年	1,309,991.14	2.05	10,756,522.39	21.81
2至3年	4,885,985.13	7.64	1,660,249.08	3.37
3年以上	25,685,010.50	40.16	24,724,331.30	50.11
合计	63,956,693.78	100.00	49,329,356.17	100.00

本公司账龄超过1年且金额重要的预付款项，未及时结算的主要原因系工程尚未竣工结算

（2）按预付对象归集的期末余额前五名情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）
浙江容大输变电工程有限公司	15,000,000.00	23.45
杭州卓阳文拓生态环境工程有限公司	6,997,083.37	10.94
国网浙江杭州市富阳区供电有限公司	4,780,280.50	7.47
浙江方基建设有限公司	3,141,212.00	4.91
埃梯梯智慧水务科技有限公司	1,780,800.00	2.78
合计	31,699,375.87	49.55

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	31,414,881.35	28,709,074.61
应收股利		
其他应收款	24,642,656,980.91	18,570,361,502.12
合计	24,674,071,862.26	18,599,070,576.73

（2）应收利息：

项目	期末余额	期初余额
定期存款	31,414,881.35	28,709,074.61
委托贷款		
债券投资		
合计	31,414,881.35	28,709,074.61

（3）应收股利：无

（4）其他应收款

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	24,649,178,324.42	100.00	6,521,343.51	0.03	24,642,656,980.91
组合 1：关联方和政府部门	24,518,751,454.76	99.47			24,518,751,454.76
组合 2：余额百分比法组合	130,426,869.66	0.53	6,521,343.51	5.00	123,905,526.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	24,649,178,324.42	100.00	6,521,343.51	0.03	24,642,656,980.91

（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其他应收款					

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(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	18,580,539,253.81	99.99	10,177,751.69	0.05	18,570,361,502.12
组合1：关联方和政府部门	18,376,984,220.69	98.89			18,376,984,220.69
组合2：余额百分比法组合	203,555,033.12	1.10	10,177,751.69	5.00	193,377,281.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	189,761.96	0.01	189,761.96	100.00	
合计	18,580,729,015.77	100.00	10,367,513.65	0.06	18,570,361,502.12

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，采用关联方和政府部门计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
杭州富阳投资发展有限公司	往来款	22,030,139,078.73	89.37	
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	往来款	612,767,748.00	2.49	
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	往来款	526,000,000.00	2.13	
杭州市富阳区第一人民医院	往来款	400,359,219.00	1.62	
杭州市富阳区人民政府富春街道办事处	往来款	163,391,071.99	0.66	
其他零星单位	往来款	786,094,337.04	3.20	
合计		24,518,751,454.76	99.47	

组合2中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
组合 2	130,426,869.66	6,521,343.51	5.00
合计	130,426,869.66	6,521,343.51	5.00

期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款：无

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 260,158.50 元，本期转回坏账准备金额 4,106,328.64 元。

③ 本期实际核销的其他应收款情况：无

④ 按欠款方归集的期末余额前五名情况：

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
杭州富阳投资发展有限公司	往来款	22,030,139,078.73	1 年以内、1-2 年	89.37	
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	往来款	612,767,748.00	2-3 年	2.49	
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	往来款	526,000,000.00	1 年以内	2.13	
杭州市富阳区第一人民医院	往来款	400,359,219.00	1 年以内、1-2 年、3 年以上	1.62	
杭州市富阳区人民政府东洲街道办事处	往来款	163,391,071.99	1 年以内、1-2 年	0.66	
合计		23,732,657,117.72		96.27	

⑤涉及政府补助的应收款项：无

⑥因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

⑦转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无

5. 存货

（1）存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	15,856,956,934.78		15,856,956,934.78
开发产品	31,744,042,754.29		31,744,042,754.29
工程施工	388,550,359.21		388,550,359.21
原材料	20,058,979.96		20,058,979.96
低值易耗品	8,500.00		8,500.00
合计	48,009,617,528.24		48,009,617,528.24

（续上表）

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	14,754,678,364.51		14,754,678,364.51
开发产品	27,655,718,960.55		27,655,718,960.55
工程施工	236,197,017.42		236,197,017.42
原材料	22,556,450.79		22,556,450.79
低值易耗品	8,500.00		8,500.00
合计	42,679,159,293.27		42,679,159,293.27

（2）存货跌价准备：无

（3）存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：无

（4）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：无

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品	180,000,000.00	220,000,000.00
增值税借方余额重分类	357,250,143.38	300,529,396.29
预缴租金	966,120.42	30,191.83
其他		824,031.93
合计	538,216,263.80	521,383,620.05

7. 可供出售的金融资产

（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：	5,000,000.00		5,000,000.00			
可供出售权益工具：	442,189,250.00		442,189,250.00	353,984,650.00		353,984,650.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	442,189,250.00		442,189,250.00	353,984,650.00		353,984,650.00
合计	447,189,250.00		447,189,250.00	353,984,650.00		353,984,650.00

（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			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
浙江中医药大学滨江学院	150,000,000.00			150,000,000.00
杭州科技职业技术学院	40,000,000.00			40,000,000.00
杭州富阳泰旺建设发展有限公司	81,600,000.00			81,600,000.00
杭州富阳城发建设发展有限公司	27,644,650.00			27,644,650.00
中电建北京（杭州）投资有限责任公司	35,000,000.00	15,000,000.00		50,000,000.00
杭州水务银湖制水有限公司	17,640,000.00	11,760,000.00		29,400,000.00
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
杭州云医健康服务有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00
杭州余望工程建设运营有限公司		48,944,600.00		48,944,600.00
杭州市水环境发展有限公司		7,500,000.00		7,500,000.00
浙江仁创海绵农业科技有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00
合计	353,984,650.00	88,204,600.00		442,189,250.00

（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		
浙江中医药大学滨江学院					36.11	
杭州科技职业技术学院					10.00	

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		
杭州富阳秦汪建设发展有限公司					10.00	
杭州富阳城发建设发展有限公司					10.00	
中电建北亚（杭州）投资有限责任公司					10.00	
杭州水务银湖制水有限公司					10.00	
杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司					2.00	
杭州云医健康服务有限公司					15.00	
杭州秦望工程建设运营有限公司					10.00	
杭州市水环境发展有限公司					15.00	
浙江仁创海绵农业科技有限公司					10.00	
合计						

其他说明：

持有浙江中医药大学滨江学院股份 36.11%，虽然持股比例超过 20%，但对其经营决策不具有重大影响，故作为可供出售金融资产按照成本法计量。

（3）报告期内可供出售金融资产减值的变动情况：

无

（4）可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

无

8、长期应收款

（1）长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款保证金	352,850,000.00	4,830,000.00	348,020,000.00	348,850,000.00	4,830,000.00	344,020,000.00
合计	352,850,000.00	4,830,000.00	348,020,000.00	348,850,000.00	4,830,000.00	344,020,000.00

（2）因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无

（3）转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

9. 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						
富阳华润燃气有限公司	127,918,816.79			21,072,409.01		392,047.83
富阳市地下管道开发有限公司	15,692,477.23			3,326,100.75		
杭州富阳南港建设管理有限公司	741,669,440.53			7,582.93		
合计	885,280,734.55			24,406,092.69		392,047.83

(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					
富阳华润燃气有限公司	29,084,671.01			120,298,602.62	
杭州富阳地下管道开发有限公司				19,018,577.98	
杭州富阳南港建设管理有限公司				741,677,023.46	
合计	29,084,671.01			880,994,204.06	

10. 固定资产

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,530,208,867.20	2,373,293,650.79
固定资产清理		
合计	2,530,208,867.20	2,373,293,650.79

（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	专用设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	2,171,381,745.42	326,248,602.83	31,443,728.53	468,135,994.76	11,272,581.07	3,008,482,652.61
2.本期增加金额	179,171,175.51	14,703,484.77	6,257,982.42	137,088,193.42	3,570,237.05	340,791,073.17
（1）购置	3,817,464.01	6,433,774.39	6,257,982.42	1,702,225.00	2,999,864.05	21,211,309.87
（2）在建工程转入	175,353,711.50	8,269,710.38		32,428,016.26		216,051,438.14
（3）其他				102,957,952.16	570,373.00	103,528,325.16
3.本期减少金额	106,111,731.04	118,000.00	2,548,214.09	4,594,472.89	747,264.64	114,119,682.66
（1）处置或报废	2,583,405.88	118,000.00	2,548,214.09		747,264.64	5,996,884.61
（2）其他	103,528,325.16			4,594,472.89		108,122,798.05
4.期末余额	2,244,441,189.89	340,834,087.60	35,153,496.86	600,629,715.29	14,095,353.48	3,235,154,043.12
二、累计折旧						
1.期初余额	237,498,797.86	212,110,921.21	10,088,092.15	168,958,051.96	6,525,551.41	635,181,414.59
2.本期增加金额	22,343,551.85	20,977,571.20	1,473,002.61	27,725,023.49	1,596,878.48	74,066,027.63

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	专用设备	办公设备及其他	合计
（1）计提	22,343,551.85	20,977,571.20	1,423,002.61	27,725,023.49	1,596,878.48	74,066,027.63
3.本期减少金额	1,279,967.23	112,100.00	2,211,055.49		706,730.81	4,309,853.53
（1）处置或报废	1,279,967.23	112,100.00	2,211,055.49		706,730.81	4,309,853.53
4.期末余额	258,562,382.48	232,976,392.41	9,300,039.27	196,683,075.45	7,415,699.08	704,937,588.69
三、减值准备						
1.期初余额			7,587.23			7,587.23
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			7,587.23			7,587.23
四、固定资产账面价值						
1.期末账面价值	1,985,878,807.41	107,857,695.19	25,845,870.26	403,946,639.84	6,679,854.40	2,530,208,867.20
2.期初账面价值	1,933,882,947.56	114,137,681.62	21,348,049.15	299,177,942.80	4,747,029.66	2,373,293,650.79

（3）固定资产清理：

无

11. 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	18,856,046,443.56	15,093,546,231.97
工程物资		
合计	18,856,046,443.56	15,093,546,231.97

（1）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
杭州至富阳城际铁路工程	6,655,913,180.03		6,655,913,180.03	3,787,738,928.77		3,787,738,928.77
彩虹快速路	2,530,876,047.39		2,530,876,047.39	990,403,522.04		990,403,522.04
地铁杭富线宋家塘车辆段上盖工程	472,469,228.39		472,469,228.39	1,528,301.89		1,528,301.89
富阳市高桥镇农居安置小区	314,781,547.50		314,781,547.50	279,362,024.97		279,362,024.97
非煤矿山	301,136,322.49		301,136,322.49	298,896,732.22		298,896,732.22
秦望通道工程	265,477,114.25		265,477,114.25	309,000.00		309,000.00
农村污水处理系统示范工程	202,656,646.11		202,656,646.11			
亚运场馆及北支江综合整治工程	195,298,629.81		195,298,629.81	161,536,725.47		161,536,725.47
达大路精品街区工程	182,500,238.85		182,500,238.85	129,177,633.47		129,177,633.47
京奔十小项目	168,634,392.00		168,634,392.00			
富春街道D级危房改造项目	167,261,350.46		167,261,350.46			
龙门激流电站项目	151,351,810.51		151,351,810.51	142,554,805.76		142,554,805.76
高桥中学二开一工程项目	149,424,389.15		149,424,389.15	149,424,389.15		149,424,389.15

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
东大道地面道路及管线工程	146,901,930.76		146,901,930.76	129,709,732.03		129,709,732.03
恩波广场二期工程（拆迁、景观、人防工程）	142,759,853.55		142,759,853.55	133,791,233.72		133,791,233.72
观前村安置小区及教师限价房建设工程	139,028,309.16		139,028,309.16	110,406,032.65		110,406,032.65
两山两桥夜景灯光工程	136,742,181.37		136,742,181.37	68,965,890.72		68,965,890.72
西邮工业小区项目	133,033,050.17		133,033,050.17	125,440,177.00		125,440,177.00
多渠道再提升保障农村饮用水	130,742,118.02		130,742,118.02			
富春湾护堤及景观绿化工程（一桥-华意）	125,025,416.20		125,025,416.20	76,763,546.37		76,763,546.37
金桥北路地下综合管廊项目	118,977,932.48		118,977,932.48	112,185,256.40		112,185,256.40
城区青街小巷项目	116,165,222.27		116,165,222.27	36,806,000.00		36,806,000.00
春南片主干管	112,012,523.17		112,012,523.17	105,619,398.44		105,619,398.44
桂花路精品街区（二期）	107,926,038.57		107,926,038.57	90,232,288.80		90,232,288.80
妇保院门急诊医技和儿科综合大楼	106,988,099.27		106,988,099.27	105,512,451.60		105,512,451.60
富阳学院改造工程	106,634,660.85		106,634,660.85	104,988,303.85		104,988,303.85
文豪路延伸（八小-西环路）	106,469,081.51		106,469,081.51	94,425,506.46		94,425,506.46
富阳污水五期工程	106,448,551.55		106,448,551.55			
富阳农村生活污水截污纳管示范工程(第二批)	96,914,134.51		96,914,134.51	72,114,516.44		72,114,516.44
迎宾区块做地项目	92,843,730.09		92,843,730.09	148,339,666.65		148,339,666.65
龙山路拆迁安置房				86,689,515.36		86,689,515.36
市职高扩容工程二期项目	91,750,488.01		91,750,488.01	91,675,059.31		91,675,059.31

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
金凤路、凤浦路、后周路、利权路区块道路	90,454,761.51		90,454,761.51	83,187,470.32		83,187,470.32
桂花路精品街	90,392,813.59		90,392,813.59	55,573,362.43		55,573,362.43
福村进社涉及集体土地上C、D级危旧房处置项	87,173,940.40		87,173,940.40	48,490,000.00		48,490,000.00
三所院校拆迁项目	85,815,111.38		85,815,111.38	79,052,351.00		79,052,351.00
西山路道路改造工程	82,238,143.24		82,238,143.24	51,295,305.86		51,295,305.86
北支江水上运动中心项目	75,499,314.36		75,499,314.36	73,434,112.24		73,434,112.24
农土水利塘坝综合整治工程	74,594,290.55		74,594,290.55	72,557,187.78		72,557,187.78
高桥云森拆迁	73,015,011.10		73,015,011.10	71,340,924.50		71,340,924.50
东吴公园人防地下停车场	70,837,498.13		70,837,498.13	78,074,573.60		78,074,573.60
东洲北江大桥	70,263,101.34		70,263,101.34	65,667,424.98		65,667,424.98
文昌街向东延伸	67,188,338.57		67,188,338.57	67,151,445.99		67,151,445.99
馒子山公园改造	58,484,936.40		58,484,936.40	53,952,759.41		53,952,759.41
洋浦江下游出口桥	55,499,134.68		55,499,134.68	52,267,983.98		52,267,983.98
城区主要道路专项整治工程	51,085,394.93		51,085,394.93	45,321,808.30		45,321,808.30
育才路延伸改造工程（金秋大道以西）	48,996,847.62		48,996,847.62	26,310,869.90		26,310,869.90
高教园电力迁改工程	48,829,177.66		48,829,177.66	45,595,894.24		45,595,894.24
小城镇环境综合整治项目	46,938,390.11		46,938,390.11	123,141,000.00		123,141,000.00
花坞路拆迁安置房				42,866,217.63		42,866,217.63
北支江综合整治工程	44,787,603.68		44,787,603.68	36,658,599.61		36,658,599.61
依江路	44,223,379.18		44,223,379.18	19,901,534.50		19,901,534.50
鹿山新区9号路	42,210,768.28		42,210,768.28	38,632,004.86		38,632,004.86
鹿山街道水源保护地区块	41,944,384.58		41,944,384.58	39,550,405.10		39,550,405.10

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
雷阳市分散农村污水处理示范工程（第二批）	40,983,316.35		40,983,316.35	25,568,090.82		25,568,090.82
精品江景工程	35,419,114.05		35,419,114.05	36,110,610.10		36,110,610.10
东大道区域止体排洪工程	31,502,621.41		31,502,621.41	30,590,355.43		30,590,355.43
雷阳展示馆布展工程	30,755,820.63		30,755,820.63	27,750,402.00		27,750,402.00
待转土地款项目	28,726,891.80		28,726,891.80	27,087,301.89		27,087,301.89
污水处理厂三期	28,039,519.56		28,039,519.56	26,439,161.49		26,439,161.49
二中教学综合楼校内道路基本设施改造	25,438,844.01		25,438,844.01	25,375,953.01		25,375,953.01
基建种树花苑项目				1,173,933,966.40		1,173,933,966.40
铜固广路区块有机更新项目				1,410,356,506.23		1,410,356,506.23
基建施家园花苑项目				931,935,831.86		931,935,831.86
零星工村	3,409,563,756.01		3,409,563,756.01	2,473,778,176.97		2,473,778,176.97
合计	18,856,046,443.56		18,856,046,443.56	15,093,546,231.97		15,093,546,231.97

②重要在建工程项目本期变动情况

无

③本期计提在建工程的项目减值准备情况

无

（2）工程物资

无

12.无形资产

（1）无形资产情况

项目	土地使用权	财务软件	商标	合计
一、账面原值				

项目	土地使用权	财务软件	商标	合计
1.期初余额	25,753,526.45	6,265,537.33	421,696.00	32,440,759.78
2.本期增加金额		1,437,400.00		1,437,400.00
（1）购置		1,437,400.00		1,437,400.00
3.本期减少金额	1,228,988.45			1,228,988.45
（1）处置	1,228,988.45			1,228,988.45
4.期末余额	24,524,538.00	7,702,937.33	421,696.00	32,649,171.33
二、累计摊销				
1.期初余额	7,006,750.96	4,198,726.79	91,367.47	11,296,845.22
2.本期增加金额	625,838.93	699,634.27	42,169.60	1,367,642.80
（1）计提	625,838.93	699,634.27	42,169.60	1,367,642.80
3.本期减少金额	485,703.20			485,703.20
（1）处置	485,703.20			485,703.20
4.期末余额	7,146,886.69	4,898,361.06	133,537.07	12,178,784.82
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	17,377,651.31	2,804,576.27	288,158.93	20,470,386.51
2.期初账面价值	18,746,775.49	2,066,810.54	330,328.53	21,143,914.56

（2）本期末通过公司内部研发形成的无形资产：无

（3）未办妥产权证书的土地使用权情况：无

13. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
融资管理费	4,223,926.93		2,426,069.35	1,797,857.58
装修费	9,259,071.45	6,138,569.40	4,955,540.28	10,442,100.57
合计	13,482,998.38	6,138,569.40	7,381,609.63	12,239,958.15

14. 递延所得税资产

（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	13,375,199.43	3,310,451.69	16,446,003.35	4,098,330.06
合计	13,375,199.43	3,310,451.69	16,446,003.35	4,098,330.06

（2）未经抵销的递延所得税负债：无

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：无

（4）未确认递延所得税资产明细：无

（5）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：无

15. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
江南中学	234,486,378.17	234,486,378.17
新登镇二中迁并一工程	112,002,751.05	112,002,751.05
鹿山中学改扩建工程	57,302,205.43	57,302,205.43
富阳实验中学	44,378,482.28	44,378,482.28
市职高扩容工程	21,550,444.05	21,550,444.05
场口中学体艺馆工程	19,435,610.92	19,435,610.92
龙浦水系工程(含秦望浦标迁)	15,588,716.72	15,588,716.72
东入道电力线入地改造工程	11,905,540.31	12,488,668.82
富阳二中综合楼改建工程	11,498,814.80	11,498,814.80
富阳中学校舍校园改造工程	9,628,330.00	9,628,330.00
场口镇中学配套设施改造工程	9,138,056.12	9,138,056.12
公墓路改建	7,089,694.17	7,373,281.93
市职高改建塑胶跑道、学校大门、广场等工程	7,343,442.00	7,343,442.00
文教路道路工程	6,894,915.50	7,328,101.91
文教路（水厂路-华庭路）	6,066,476.95	6,425,086.42
新登镇中学学生管理用房工程	6,315,977.87	6,315,977.87
富春职高实训楼工程	6,133,899.65	6,133,899.65

项目	期末余额	期初余额
实验中学学生公寓4号楼工程	5,673,258.81	5,673,258.81
市职高新建学生宿舍工程	5,491,879.00	5,491,879.00
大源中学教学楼改建工程	4,343,155.53	4,343,155.53
特殊学校综合楼扩建工程	4,255,138.88	4,255,138.88
大源中学塑胶田径场工程	3,881,920.00	3,881,920.00
零星绿化工程	3,591,031.34	3,816,645.88
未定上报杭富会审字（2013）1041号	3,448,470.90	3,592,157.19
江北防洪堤	3,299,006.34	3,494,021.50
新登镇中校前道路与护栏工程	3,001,536.00	3,001,536.00
新登镇中操场看台工程	2,957,439.45	2,957,439.45
富阳二中综合楼装饰工程	2,805,752.00	2,805,752.00
零星工程	143,718,643.09	71,097,571.52
合计	773,226,967.33	702,828,725.90

16. 短期借款

（1）短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款		130,000,000.00
保证借款	420,000,000.00	1,135,000,000.00
质押借款	1,501,600,000.00	1,632,000,000.00
质押及保证借款		102,000,000.00
合计	1,921,600,000.00	2,999,000,000.00

（2）已逾期未偿还的短期借款情况：无

17. 应付账款

①按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	375,393,476.85	579,092,007.93
1至2年	173,691,853.10	193,397,945.07
2至3年	177,002,717.87	7,330,577.79

项目	期末余额	期初余额
3年以上	41,150,353.30	38,295,112.00
合计	767,238,401.12	818,115,642.79

②按收款方归集的期末余额前五名的应付账款情况

项目	期末余额	账龄	款项性质	占应付账款期末余额合计数的比例（%）
杭州市富阳区春江街道办事处	315,719,070.60	1年以内、1-2年、2-3年	拆迁款	41.15
杭州市富阳区场镇办事处	33,800,005.00	1年以内	拆迁款	4.41
杭州市富阳区新登镇办事处	24,590,264.56	1年以内	拆迁款	3.21
杭州市富阳区银湖街道办事处	23,000,000.00	1年以内、2-3年	拆迁款	3.00
杭州市富阳区万市镇办事处	20,971,250.12	1年以内	拆迁款	2.73
合计	418,080,589.68			54.50

18. 预收款项

（1）预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	150,763,039.65	60,422,220.20
1至2年	32,479,482.16	28,190,113.08
2至3年	18,571,604.34	4,806,127.42
3年以上	69,241,765.64	65,161,634.20
合计	271,055,891.79	158,580,094.90

（2）按收款方归集的期末余额前五名情况：

项目	期末余额	账龄	款项性质	与预收账款期末余额合计数的比例（%）
杭州市富阳区土地储备中心	54,328,710.20	3年以上	土地款	20.04
浙江广泊拍卖有限公司	8,902,538.00	1年以内	租金	3.28
杭州宗都房地产开发有限公司	7,253,095.18	1年以内	租金	2.68
农工商房地产（集团）杭州富阳汇鑫置业有限公司	2,872,549.08	2-3年	租金	1.06
杭州亿港资产经营管理有限公司	2,800,000.00	1年以内	租金	1.03
合计	76,156,892.46			28.09

（3）期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：无

19. 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	16,040.64	91,974,028.03	91,478,500.19	511,568.48
二、离职后福利-设定提存计划	13,288.03	3,898,970.91	3,910,923.02	1,335.92
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	29,328.67	95,872,998.94	95,389,423.21	512,904.40

（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	2,000.00	76,838,793.11	76,337,529.51	503,263.60
二、职工福利费	422.00	3,635,377.38	3,635,799.38	
三、社会保险费	7,537.56	4,294,374.78	4,301,598.00	314.34
其中：医疗保险费	6,810.05	4,265,615.87	4,272,111.58	314.34
工伤保险费	103.93	8,274.08	8,378.01	
生育保险费	623.58	20,484.83	21,108.41	
四、住房公积金		6,099,622.39	6,099,622.39	
五、工会经费和职工教育经费	6,081.08	1,105,860.37	1,103,950.91	7,990.54
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	16,040.64	91,974,028.03	91,478,500.19	511,568.48

（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	12,689.79	3,883,784.62	3,895,217.07	1,257.34
2.失业保险费	598.24	15,186.29	15,705.95	78.58
3.企业年金缴费				
合计	13,288.03	3,898,970.91	3,910,923.02	1,335.92

20. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	14,074,309.32	766,439.04
营业税	7,556.88	7,556.88
企业所得税	22,381,663.71	8,032,523.76
城市维护建设税	1,677,599.37	155,134.28
房产税	1,020,337.85	2,597,925.51
土地使用税	352,514.22	514,269.55
土地增值税	1,176,537.41	
个人所得税	290,594.24	312,050.55
印花税	758,608.28	677,261.02
教育费附加	724,853.03	57,978.87
地方教育费附加	474,659.43	52,383.08
水利建设基金	334.50	334.50
残保金	6,595.95	3,550.65
利得税	5,668,506.88	6,060,573.75
合计	48,614,671.07	19,237,981.44

21. 其他应付款

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	491,722,689.29	290,910,476.00
应付股利		
其他应付款	5,809,780,146.24	6,018,311,733.99
合计	6,301,502,835.53	6,309,222,209.99

（2）应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	58,781,329.54	100,589,885.01
企业债券利息	418,513,310.52	187,300,093.07
短期借款应付利息	14,428,049.23	3,020,497.92
合计	491,722,689.29	290,910,476.00

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	896,516,203.67	2,511,282,775.27
1至2年	1,690,397,963.83	2,825,464,353.06
2至3年	2,697,306,553.29	153,316,033.34
3年以上	525,559,425.45	528,248,572.32
合计	5,809,780,146.24	6,018,311,733.99

②其他应付款期末余额较大单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应付款期末余额合计数的比例（%）
杭州市富阳区财政局	往来款	1,660,420,911.83	28.58
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	往来款	319,249,419.00	5.50
杭州富阳人民政府东洲街道办事处	往来款	177,944,811.00	3.06
杭州富春山居集团有限公司	往来款	129,184,072.00	2.22
杭州市富阳区住房和城乡建设局	往来款	96,813,795.00	1.67
富阳区人民防空办公室	往来款	93,842,346.75	1.62
合计		2,477,455,355.58	42.65

22. 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	7,501,040,497.59	4,591,734,407.78
1年内到期的应付债券	2,006,965,250.66	
1年内到期的长期应付款		65,000,000.00
合计	9,508,005,748.25	4,656,734,407.78

23. 长期借款

（1）长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	3,841,712,252.68	4,823,350,373.12
保证借款	11,115,814,812.62	14,226,972,411.36

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,111,000,000.00	615,000,000.00
质押借款	5,771,345,800.00	5,654,168,408.00
抵押及保证借款	666,000,000.00	866,000,000.00
质押及保证借款	412,526,700.00	873,808,900.00
合计	22,918,399,565.30	27,059,300,084.48

24. 应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
17 富阳债	1,998,102,613.47	1,996,865,055.91
境外债		2,055,770,037.26
2019 年度第一期中期票据	996,694,314.98	995,807,503.48
2019 年度第三期中期票据	996,517,833.64	995,584,419.00
2019 年度第四期中期票据	498,342,886.89	497,896,355.54
2019 年度第五期中期票据	498,674,138.12	498,317,004.54
19 浙富阳城投 ZR004	99,290,681.04	99,006,236.70
19 浙富阳城投 ZR001	499,594,455.68	499,038,325.55
19 浙富阳城投 ZR002	299,175,029.03	298,681,763.94
19 浙富阳城投 ZR003	299,025,525.28	298,616,762.26
20 富阳城投 PPN001	2,997,523,032.36	
20 富阳 01 公司债	3,989,775,756.38	
20 富阳城投 ZR001	498,087,003.26	
19 浙富阳城投 ZR005	398,615,358.83	
平安证券 ABS	940,093,150.68	
合计	15,009,511,779.64	8,235,583,464.68

（2）应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	其中：一年内到期
17 富阳债	100	2017-6-7	5 年	2,000,000,000.00	1,996,865,055.91	
境外债	100	2018-12-5	3 年	2,054,280,000.00	2,055,770,037.76	1,955,965,250.67
2019 年度第一期中期票据	100	2019-5-6	5 年	1,000,000,000.00	995,807,503.48	
2019 年度第三期中期票据	100	2019-5-7	5 年	1,000,000,000.00	995,584,419.00	
2019 年度第四期中期票据	100	2019-10-15	5 年	500,000,000.00	497,896,355.51	
2019 年度第五期中期票据	100	2019-10-15	5 年	500,000,000.00	498,317,004.54	
19 浙富阳城投 ZR004	100	2019-9-29	3 年	100,000,000.00	99,006,236.70	
19 浙富阳城投 ZR001	100	2019-4-15	3 年	500,000,000.00	499,038,325.55	
19 浙富阳城投 ZR002	100	2019-8-2	3 年	300,000,000.00	298,581,763.94	
19 浙富阳城投 ZR003	100	2019-9-25	3 年	300,000,000.00	298,616,762.26	
20 富阳城投 PPN001	100	2020-1-17	5 年	3,000,000,000.00		
20 富阳 01 公司债	100	2020-4-20	5 年	4,000,000,000.00		
20 富阳城投 ZR001	100	2020-5-7	3 年	500,000,000.00		
19 浙富阳城投 ZR005	100	2020-1-2	3 年	400,000,000.00		
平安证券 ABS	100	2020-11-26	9 年	1,055,000,000.00		51,000,000.00
合计				17,209,280,000.00	8,235,583,464.68	2,006,965,250.67

（续上表）

债券名称	本期发行	发行费用	发行费用摊销	其他	本期偿还	期末余额
17 富阳债			1,237,557.56			1,998,102,613.47
境外债			1,607,195.36	-101,411,982.45		
2019 年度第一期中期票据			886,811.50			996,694,314.98

债券名称	本期发行	发行费用	发行溢折摊销	其他	本期偿还	期末余额
2019年度第二期中期票据			933,414.64			996,517,833.64
2019年度第四期中期票据			446,531.35			498,342,886.89
2019年度第五期中期票据			357,133.38			498,674,138.12
19浙富环境债ZR004			284,444.34			99,230,681.04
19浙富环城债ZR001			556,130.13			499,594,655.68
19浙富环城债ZR002			493,265.09			299,175,029.03
19浙富建业定向ZR005			408,763.02			299,025,525.28
20富阳城投PPN001	3,000,000,000.00	-3,000,000.00	523,092.36			2,997,523,092.36
20富阳01公司债	4,000,000,000.00	-11,750,000.00	1,525,756.37			3,989,775,756.38
20富阳城投ZR001	500,000,000.00	-2,250,000.00	337,003.26			498,087,003.26
19浙富环境定向ZR006	400,000,000.00	-2,000,000.00	615,358.83			398,615,358.83
平安证券ABS	1,000,000,000.00	-9,000,000.00	93,150.68			940,093,150.68
合计	8,900,000,000.00	-28,000,000.00	10,305,548.07	-101,411,582.45		15,009,511,779.64

（3）可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：无

（4）划分为金融负债的其他金融工具说明：无

25. 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	1,727,211,719.27	2,124,945,052.61
专项应付款	50,298,919.60	
合计	1,777,510,638.87	2,124,945,052.61

（2）按单位列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
国开证券股份有限公司	1,550,000,000.00	1,550,000,000.00
杭州市富阳区财政局	77,000,000.00	427,000,000.00
杭州富阳人民教育基金会	100,000,000.00	100,000,000.00
国开发展基金有限公司		47,733,333.34
房屋维修基金	211,719.27	211,719.27
合计	1,727,211,719.27	2,124,945,052.61

（3）专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
老旧小区专项资金		41,918,919.60		41,918,919.60
富春街道拆迁专项资金		5,400,000.00		5,400,000.00
抗疫特别国债基金		2,980,000.00		2,980,000.00
合计		50,298,919.60		50,298,919.60

（4）递延收益情况：无

（5）涉及政府补助的项目：无

26. 实收资本

投资者名称	期初余额	持股比例（%）	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例（%）
杭州市富阳区国有资产监督管理委员会办公室	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00
合计	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00

27. 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	1,472,025,200.64			1,472,025,200.64
其他资本公积	26,298,070,605.88	7,368,594,536.02		33,666,665,141.90
合计	27,770,095,806.52	7,368,594,536.02		35,138,690,342.54

本期资本公积大额变动如下：

①根据杭州市富阳区财政局文件，2020 年收到财政拨款 5,619,785,500.00 元，投入土地资产 1,734,718,184.00 元，合计增加其他资本公积 7,354,503,684.00 元。

②富阳华润燃气有限公司权益变动按持股比例计算增加其他资本公积 392,047.83 元。

28. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	846,541.11	103,599,747.62			103,599,747.62		104,446,288.73
其中：外币财务报表折算差额	846,541.11	103,599,747.62			103,599,747.62		104,446,288.73
其他综合收益合计	846,541.11	103,599,747.62			103,599,747.62		104,446,288.73

29. 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	503,763,317.33	366,327.93		504,129,645.26
合计	503,763,317.33	366,327.93		504,129,645.26

30. 未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前上期末未分配利润	4,313,108,030.62	3,751,448,368.79
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		810,242.67
调整后期初未分配利润	4,313,108,030.62	3,752,258,611.46

项目	期末余额	期初余额
加：本期归属于母公司所有者的净利润	652,151,835.93	622,920,836.39
减：提取法定盈余公积	366,327.93	60,090,178.23
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	1,155,931.81	1,981,239.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,963,727,606.81	4,313,108,030.62

31. 营业收入及营业成本

（1）营业收入与营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,254,592,906.61	2,627,607,006.89	2,961,848,922.33	2,285,357,645.85
其他业务	30,292,404.10	17,242,993.25	27,001,274.27	6,910,694.47
合计	3,284,885,310.71	2,644,850,000.14	2,988,850,196.60	2,292,268,340.32

（2）按业务性质分类明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	3,254,592,906.61	2,627,607,006.89	2,961,848,922.33	2,285,357,645.85
土地开发	2,316,570,000.00	1,745,576,424.72	1,566,446,590.00	1,063,290,000.00
土地指标	264,470,025.00	218,745,465.18	391,411,875.00	258,548,732.55
工程结算	110,973,941.00	93,224,907.67	162,219,413.54	146,942,190.79
代建项目	208,727,428.69	189,752,216.99	183,488,478.28	174,750,931.70
污水处理费	77,729,327.50	77,729,327.50	207,187,075.45	207,187,075.45
房产销售收入	56,492,378.24	34,627,080.54	161,879,773.13	132,022,948.31
自来水	129,420,437.82	205,191,099.55	128,038,404.10	166,655,052.73
渣土收入			89,175,982.57	83,426,944.82
绿化养护收入	68,555,192.89	52,620,245.65	60,476,901.91	47,532,894.66
检测收入	8,526,293.46	4,166,674.08	6,085,139.65	1,468,123.94
仪表收入	5,459,175.15	3,532,581.01	3,749,651.91	3,582,041.24

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他	7,668,696.86	2,440,984.00	1,689,636.79	950,710.26
2.其他业务小计	30,292,404.10	17,242,993.25	27,001,274.27	6,910,694.47
租赁收入	9,627,497.41	442,094.11	14,506,365.22	2,634,962.11
检修工程收入	4,859,439.86	2,580,503.77	2,728,780.14	2,694,602.36
其他	15,805,466.83	14,220,395.37	9,766,128.91	1,581,130.00
合计	3,284,885,310.71	2,644,850,000.14	2,988,850,196.60	2,292,268,340.32

32. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,733,354.99	1,875,137.24
教育费附加	1,190,649.22	804,514.86
地方教育费附加	770,983.36	533,999.83
房产税	1,281,341.22	3,690,279.32
土地使用税	317,064.06	1,322,691.84
印花税	159,634.47	5,739,241.35
利得税	1,076,314.55	1,162,738.54
残保金		311,482.44
土地增值税	4,365,737.91	25,003.27
合计	11,895,079.78	15,465,088.69

33. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,225,073,015.14	2,357,507,695.11
减：财政贴息		2,248,640,356.65
减：利息收入	1,275,904,101.30	108,664,739.92
利息净支出	-50,831,086.16	202,598.54
银行手续费	13,503,730.29	2,096,754.08
汇兑净损益	8,346.79	5,718,392.98
其他	19,474,171.10	891,656.08
合计	-17,844,837.98	8,909,401.68

34. 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
进项税加计扣除	156,634.15		与收益相关
运营经费	8,400.00		与收益相关
污水补贴	83,944,471.89	62,726,400.00	与收益相关
退税		277,996.27	与收益相关
合计	84,109,506.04	63,004,396.27	

35. 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	24,406,092.69	21,536,296.05
理财产品收益	7,414,120.04	7,900,000.00
合计	31,820,212.73	29,436,296.05

36. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	3,070,803.72	-1,180,356.09
二、固定资产减值损失		
合计	3,070,803.72	-1,180,356.09

37. 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、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失	16,200,435.24	-1,678,317.05
其中：固定资产	12,800,885.24	-1,678,317.05
无形资产	3,399,550.00	
合计	16,200,435.24	-1,678,317.05

38. 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收益		63,590.59
与企业日常经营活动无关的政府补助		1,022,475.67

项目	本期发生额	上期发生额
其他	4,880,376.18	2,291,936.97
合计	4,880,376.18	3,378,003.23

39. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
公益性捐赠支出	440,000.00	440,000.00
非流动资产毁损报废损失	365,669.75	164,217.35
罚款支出		174,204.28
其他	633,626.80	1,123,953.15
合计	1,439,296.55	1,902,374.78

40. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	23,709,004.80	12,586,815.05
递延所得税费用	787,878.37	-277,789.44
合计	24,496,883.17	12,309,025.61

41. 现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	653,753,605.57	622,901,520.58
加：资产减值准备	-3,070,803.72	1,180,356.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	74,066,027.63	84,079,915.24
无形资产摊销	1,367,642.80	1,172,518.71
长期待摊费用摊销	7,381,609.63	6,449,948.29
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）	-16,200,435.24	1,678,317.05
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	365,669.75	100,626.76
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,245,559,335.64	2,358,200,341.84

补充资料	本期金额	上期金额
投资损失（收益以“-”号填列）	-31,820,212.73	-29,436,296.05
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	787,878.37	-277,789.44
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）	-4,367,016,048.26	-76,341,976.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,294,230,442.09	-5,740,818,264.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-408,745,174.30	3,818,886,865.23
其他	7,068,261.08	7,068,261.04
经营活动产生的现金流量净额	-7,130,733,085.87	1,054,844,344.41
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,734,138,366.76	3,844,017,324.50
减：现金的期初余额	3,844,017,324.50	3,375,281,774.95
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	-109,878,957.74	468,735,549.55

（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	3,734,138,366.76	3,844,017,324.50
其中：库存现金	4,108.75	15,509.53
可随时用于支付的银行存款	3,734,134,258.01	3,844,001,814.97
可随时用于支付的其他货币资金		
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	3,734,138,366.76	3,844,017,324.50
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		

42. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	账面余额	期初账面价值	受限原因
货币资金	1,761,023,065.10	1,802,020,541.31	借款质押、票据保证及单位住房公积金
存货	1,900,571,934.70	1,216,287,415.70	借款抵押、票据保证
其他流动资产		200,000,000.00	借款质押、应付票据质押
合计	3,661,594,999.80	3,218,307,957.01	

43. 政府补助

（1）政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
污水补贴	83,944,471.89	其他收益	83,944,471.89

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

无

2. 同一控制下企业合并

无

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

本报告期原合并范围子公司地下空间公司于 2020 年 12 月被城市经营公司吸收，原公司已注销。

本报告期原合并范围子公司教育发展公司、教育后勤公司及房产置业公司于 2020 年 12 月被医教公司吸收，原公司已注销

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	
杭州富平水利建设投资有限公司	杭州富阳	杭州富阳	项目投资	100.00		非同一控制下合并
杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	杭州富阳	杭州富阳	房地产开发	83.33		设立
杭州富阳水务有限公司	杭州富阳	杭州富阳	供水、污水处理	100.00		非同一控制下合并
杭州富阳水务管道安装有限公司	杭州富阳	杭州富阳	管道安装	60.00	40.00	非同一控制下合并
杭州富阳地产经营有限公司	杭州富阳	杭州富阳	土地一级开发	100.00		设立
杭州富阳城建集团城市基础设施建设有限公司	杭州富阳	杭州富阳	项目投资	80.00		设立
杭州富阳城建集团龙山新区建设有限公司	杭州富阳	杭州富阳	项目投资	100.00		设立
杭州杭富城运交通有限公司	杭州富阳	杭州富阳	管道安装	69.26		设立
杭州富阳城投集团（香港）有限公司	中国香港	中国香港	项目投资	100.00		设立
杭州富港建设管理有限公司	杭州富阳	杭州富阳	项目投资		86.67	设立
杭州富阳市政养护工程有限公司	杭州富阳	杭州富阳	市政工程	100.00		同一控制下合并
杭州富阳城市照明工程有限公司	杭州富阳	杭州富阳	城市照明设施安装	100.00		同一控制下合并
杭州富阳龙山工业园区服务有限公司	杭州富阳	杭州富阳	基础设施配套建设开发	100.00		同一控制下合并
杭州富东土地经营发展有限公司	杭州富阳	杭州富阳	农村土地综合整治	100.00		同一控制下合并
杭州富阳建筑工程质量检测有限公司	杭州富阳	杭州富阳	工程质量检测	100.00		同一控制下合并
杭州富阳龙山工业园区建设有限公司	杭州富阳	杭州富阳	基础设施配套建设投资	100.00		同一控制下合并

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	
杭州富阳金桥城建投资有限公司	杭州富阳	杭州富阳	城市基础设施建设投资	100.00		同一控制下合并
杭州富阳市政园林规划设计有限公司	杭州富阳	杭州富阳	市政园林规划	100.00		同一控制下合并
杭州富城投置业发展有限公司	杭州富阳	杭州富阳	基础设施和配套建设投资	100.00		同一控制下合并
杭州富阳医疗教育发展有限公司	杭州富阳	杭州富阳	医疗器械经营批发、零售	100.00		设立

（2）重要的非全资子公司：

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	少数股东的表决权比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州杭富轨道交通有限公司	30.74	30.74			2,015,209,840.89
杭州富捷建设管理有限公司	13.33	13.33	3,784,280.88		293,644,004.23
杭州富阳城建集团城市基础设施建设有限公司	20.00	20.00	-2,182,510.91		269,239,094.01

注 1：杭州杭富轨道交通有限公司本年同比例增资，期末少数股东权益与少数股东持有公司净资产份额差异原因为少数股东尚未完全实缴所致。

（3）重要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
杭州杭富轨道交通有限公司	3,179,367,900.26	6,656,004,277.27	9,835,372,177.53	26,437,133.25	2,845,000,000.00	2,871,437,133.25
杭州富捷建设管理有限公司	1,383,058,510.71	741,677,023.44	2,124,735,534.18	4,294,138.80		4,294,138.80
杭州富阳城建集团城市基础设施建设有限公司	950,872,803.83	2,977,714,546.15	3,928,587,349.98	1,723,283,366.65	859,108,513.25	2,582,391,879.90

（续上表）

子公司名称	本期发生			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州杭富轨道交通有限公司				
杭州富浩建设管理有限公司		39,141,091.20	39,141,091.20	-1,097,708,215.14
杭州富生城建集团城市基础设施建设有限公司		-10,912,554.56	-10,912,554.56	1,289,394,325.42

（4）对企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无

（5）纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：无

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

无

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(%)		联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
富阳华润燃气有限公司	杭州富阳	杭州富阳	燃气供应	50.00		权益法核算
杭州富阳地下管道开发有限公司	杭州富阳	杭州富阳	地下管道开发建设	49.00		权益法核算
杭州富阳南洁建设管理有限公司	杭州富阳	杭州富阳	房屋建筑业	48.78		权益法核算

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：

持有浙江中医药大学滨江学院股份36.11%，虽然持股比例超过20%，但对其经营决策不具有重大影响，故作为可供出售金融资产按照成本法计量。

（2）重要合营企业的主要财务信息：无

（3）重要联营企业的主要财务信息

项目	富阳华润燃气有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	189,500,270.26	143,063,517.05
非流动资产	237,760,298.35	231,205,163.38
资产合计	427,260,568.61	374,268,680.43
流动负债	169,501,100.15	104,106,469.44
非流动负债	84,197.50	84,197.50
负债合计	169,585,297.65	104,190,666.94
少数股东权益	17,078,065.72	14,240,379.91
归属于母公司股东权益	240,597,205.24	255,837,633.58
按持股比例计算的净资产份额	120,298,602.62	127,918,816.80
调整事项		
——商誉		
——内部交易未实现利润		
——其他		
对联营企业权益投资的账面价值	120,298,602.62	127,918,816.80
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	580,944,168.58	597,133,172.57
净利润	42,144,818.02	38,319,056.89
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	42,144,818.02	38,319,056.89
本期收到的来自联营企业的股利		

（续上表）

项目	杭州富阳地下管道开发有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	67,633,520.29	43,158,844.72
非流动资产	461,496.08	175,825.02
资产合计	68,095,016.37	43,334,669.74
流动负债	29,281,591.89	11,309,206.00

项目	杭州富阳地下管道开发有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
非流动负债		
负债合计	29,281,591.89	11,309,206.00
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	38,813,424.48	32,025,463.74
按持股比例计算的净资产份额	19,018,577.98	15,692,477.22
调整事项		
——商誉		
——内部交易未实现利润		
——其他		
对联营企业权益投资的账面价值	19,018,194.02	15,692,477.22
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	40,143,521.01	30,087,584.03
净利润	6,787,960.74	4,674,030.41
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	6,787,960.74	4,674,030.41
本期收到的来自联营企业的股利		

（续上表）

项目	杭州富阳城市投资建设管理有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	634,384,597.02	634,369,051.90
非流动资产		
资产合计	634,384,597.02	634,369,051.90
流动负债	48,500.00	48,500.00
非流动负债		
负债合计	48,500.00	48,500.00
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	634,336,097.02	634,320,551.90

项目	杭州富阳西湖建设管理有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
按持股比例计算的净资产份额	309,429,148.15	309,421,565.22
调整事项		
——商誉	107,439,707.75	107,439,707.75
——内部交易未实现利润		
——其他	324,808,167.56	324,808,167.56
对联营企业权益投资的账面价值	741,677,023.46	741,669,440.53
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	15,545.12	177,311.83
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	15,545.12	177,311.83
本期收到的来自联营企业的股利		

（4）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：无

（5）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：无

（6）合营企业或联营企业发生的超额亏损：无

（7）与合营企业投资相关的未确认承诺：无

（8）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无

4. 重要的共同经营

无

5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

6. 其他

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	母公司对公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
杭州市富阳区国有资产监督管理委员会办公室	浙江富阳	国有资产管理		100.00	100.00

本公司最终控制方：杭州富阳国有资产监督管理委员会办公室

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

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

4.其他关联方情况

无

5.关联交易情况

无

6.关联方应收应付款项

无

7.关联方承诺

无

8.其他

无

十、股份支付

无

十一、承诺及或有事项

1.重要承诺事项

无

2.或有事项

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保结束日
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春山居集团有限公司	50,000.00	2021-3-25
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春山居集团有限公司	9,850.00	2022-1-17
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春山居集团有限公司	20,000.00	2022-7-11
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳运动休闲产业投资有限公司	5,000.00	2021-8-28
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳清风实业发展有限公司	7,000.00	2021-9-21
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春山居集团有限公司	4,000.00	2021-1-2
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春山居集团有限公司	21,000.00	2044-12-21
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	5,000.00	2021-8-28
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	5,000.00	2023-12-19
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	10,000.00	2023-12-19
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	8,500.00	2021-3-31
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	50,000.00	2023-12-31
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳交折生态环境工程有限公司	26,000.00	2037-9-18
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳通达公路工程有限公司	10,000.00	2021-9-25

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保结束日
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳通达公路工程有限公司	10,000.00	2021-10-30
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳通达公路工程有限公司	10,000.00	2021-11-28
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	15,900.00	2022-3-5
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	21,375.00	2022-3-30
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	25,000.00	2025-12-31
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	14,990.00	2021-11-30
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	133,135.51	2023-6-20
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	77,000.00	2024-1-12
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	42,600.00	2024-9-20
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	36,000.00	2024-10-10
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	20,000.00	2036-10-21
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	45,000.00	2022-10-17
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	8,447.73	2021-8-14
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	30,000.00	2023-1-2
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	100,000.00	2030-6-11
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	21,500.00	2025-12-20
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	96,000.00	2025-11-20
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	100,000.00	2023-11-21

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保结束日
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	45,000.00	2025-12-30
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	16,000.00	2021-12-10
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	10,000.00	2021-2-10
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	24,684.00	2025-12-18
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	23,316.00	2025-12-18
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	9,000.00	2021-11-27
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	56,000.00	2021-7-15
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	38,576.41	2024-9-15
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	18,981.52	2024-1-28
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	19,355.00	2023-9-10
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	40,000.00	2021-12-24
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	33,810.00	2024-1-28
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	16,190.00	2023-9-10
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	36,205.00	2021-12-24
合计		1,425,416.17	

3.其他

无

十二、资产负债表日后事项

1.重要的非调整事项：无

2.利润分配情况：无

3.销售退回：无

4.其他资产负债表日后事项说明：无

十三、其他重要事项

1.前期会计差错更正：无

2.债务重组：无

3.资产置换：无

4.年金计划：无

5.终止经营：无

6.分部信息：无

7.其他对投资者决策有影响的重要交易和事项：无

8.其他：无

十四、母公司财务报表主要项目注释

1.应收账款

（1）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应收账款	8,385,581.52	100.00	38,545.80	0.46	8,347,035.72
组合1：关联方和政府部门	7,614,665.52	90.81			7,614,665.52
组合2：余额百分比法组合	770,916.00	9.19	38,545.80	5.00	732,370.20

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（%）	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	8,385,581.52	100.00	38,545.80	0.46	8,347,035.72

（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	7,614,665.52	100.00			7,614,665.52
组合1：关联方和政府部门	7,614,665.52	100.00			7,614,665.52
组合2：余额百分比法组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	7,614,665.52	100.00			7,614,665.52

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，按按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，单独测试未发生减值的应收款项

应收账款单位	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	7,614,665.52		
合计	7,614,665.52		

②组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
组合2	770,916.00	38,545.80	5.00
合计	770,916.00	38,545.80	5.00

③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38,545.80元。

④本期实际核销的应收账款情况：无

⑤按欠款方归集的期末余额较大情况：

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
杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	7,614,665.52	90.81	
合计	7,514,665.52	90.81	

⑥因金融资产转移而终止确认的应收账款：无

⑦转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

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	20,237,659.13	15,672,727.39
应收股利		
其他应收款	26,536,292,771.76	20,027,240,204.29
合计	26,556,530,430.89	20,042,912,931.68

（2）应收利息：

项目	期末余额	期初余额
定期存款	20,237,659.13	15,672,727.39
委托贷款		
债券投资		
合计	20,237,659.13	15,672,727.39

（3）应收股利：无

（4）其他应收款

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	26,541,749,956.85	100.00	5,457,185.09	0.02	26,536,292,771.76
组合1：关联方和政府部门	26,432,606,255.24	99.59			26,432,606,255.24
组合2：余额百分比法组合	109,143,701.61	0.41	5,457,185.09	5.00	103,686,516.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	26,541,749,956.85	100.00	5,457,185.09	0.02	26,536,292,771.76

（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	20,034,455,443.61	100.00	7,215,239.32	0.04	20,027,240,204.29
组合1：关联方和政府部门	19,890,150,657.14	99.28			19,890,150,657.14
组合2：余额百分比法组合	144,304,786.47	0.72	7,215,239.32	5.00	137,089,547.15

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(%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	20,034,455,443.61	100.00	7,215,239.32	0.04	20,027,240,204.29

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，采用关联方和政府部门不计提坏账准备的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
杭州富阳投资发展有限公司	往来款	24,554,917,307.37	92.51	
杭州富阳土地经营发展有限公司	往来款	1,155,247,875.00	4.35	
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	往来款	526,000,000.00	1.98	
杭州市富阳区富春街道办事处	往来款	167,108,096.99	0.63	
杭州市富阳区住房保障和房产管理服务中心	往来款	6,400,860.09	0.02	
其他零星单位	往来款	22,932,115.79	0.09	
合计		26,432,606,255.24	99.58	

组合2中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
组合2	109,143,701.61	5,457,185.09	5.00
合计	109,143,701.61	5,457,185.09	5.00

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1,758,054.23元。

③本期实际核销的其他应收款情况：无

④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
杭州富阳投资发展有限公司	往来款	24,554,917,307.37	1年以内、1-2年	92.51	
杭州富阳土地经营发展有限公司	往来款	1,155,247,875.00	1-2年	4.35	
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	往来款	526,000,000.00	3年以上	1.98	
杭州市富阳区富春街道办事处	往来款	167,108,096.99	1年以内、1-2年	0.63	
富阳市清园城市综合污水处理有限公司	往来款	40,675,400.00	3年以上	0.15	2,033,770.00
合计		26,443,948,679.36		99.62	2,033,770.00

⑤涉及政府补助的应收款项：无

⑥因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

⑦转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无

3. 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	10,181,966,233.13		10,181,966,233.13	7,054,802,493.66		7,054,802,493.66
对联营、合营企业投资	139,317,180.61		139,317,180.61	143,611,294.02		143,611,294.02
合计	10,321,283,413.74		10,321,283,413.74	7,198,413,787.68		7,198,413,787.68

（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
杭州富阳水利建设投资有限公司	1,400,000,000.00			1,400,000,000.00		
杭州富阳城建集团城市资产管理有限公司	2,050,000,000.00	5,000,000.00		2,055,000,000.00		

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
杭州富阳水务有限公司	91,922,146.25			91,922,146.25		
杭州富阳地产经营有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
杭州富阳城投集团城市基础设施建设有限公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
杭州富阳城建集团虎山新区建设有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
杭州富阳城投集团城市地上公共空间管理有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00			
杭州杭富轨道交通有限公司	1,737,275,900.00	2,966,075,600.00		4,703,351,500.00		
杭州富阳城投集团（香港）有限公司	3,326,250.00			3,326,250.00		
杭州富阳市政养护工程有限公司	74,317,266.02	2,000,000.00		76,317,266.02		
杭州富阳城市照明工程有限公司	17,685,115.94			17,685,115.94		
杭州富阳土地经营发展有限公司	100,977,397.04			100,977,397.04		
杭州富阳建筑工程质量检测有限公司	11,263,793.76			11,263,793.76		
杭州富阳市政园林规划设计有限公司	8,982,383.95			8,982,383.95		
杭州富城投置业发展有限公司	20,950,526.49			20,950,526.49		
杭州富阳教育发展有限公司	926,043,422.12		926,043,422.12			
杭州富阳城建集团房产置业有限公司	297,088,292.09		297,088,292.09			
杭州富阳[illegible]教育发展有限公司		1,323,131,714.21		1,323,131,714.21		
杭州富阳水务管理有限公司		59,088,139.47		59,088,139.47		
合计	7,054,902,493.66	4,355,295,453.68	1,228,131,714.21	10,181,966,233.13		

（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						
富阳华润燃气有限公司	127,918,816.80			21,072,409.01		392,047.83
杭州富阳地下管道开发有限公司	15,692,477.22			3,326,100.76		
合计	143,611,294.02			24,398,509.77		392,047.83

(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					
富阳华润燃气有限公司	29,084,671.01			120,298,602.63	
杭州富阳地下管道开发有限公司				19,018,577.98	
合计	29,084,671.01			139,317,180.61	

4. 营业收入和营业成本

（1）营业收入与营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,548,146,061.40	1,947,093,666.82	1,910,564,677.60	1,369,075,781.47
其他业务	7,103,878.45	4,474,227.06	7,283,143.06	2,356,047.22
合计	2,555,249,939.85	1,951,567,893.88	1,917,847,820.66	1,371,431,828.69

（2）按业务性质分类明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1：主营业务小计	2,548,146,061.40	1,947,093,666.82	1,910,564,672.60	1,369,075,781.47
土地开发	2,316,570,000.00	1,745,576,424.72	1,566,446,590.00	1,063,290,000.00
房产销售收入	22,848,622.71	11,765,025.11	160,629,609.32	131,034,849.77
代建项目	208,727,438.69	189,752,216.99	183,488,478.28	174,750,931.70
2：其他业务小计：	7,103,878.45	4,474,227.06	7,283,143.06	2,356,047.22
租赁收入	7,103,878.45	4,474,227.06	7,283,143.06	2,356,047.22
合计	2,555,249,939.85	1,951,567,893.88	1,917,847,820.66	1,371,431,828.69

5. 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	24,398,509.77	21,449,803.34
合计	24,398,509.77	21,449,803.34

公司名称：杭州富阳城市建设投资集团有限公司

法定代表人：陈华印孝　主管会计工作负责人：陈华印孝　会计机构负责人：董华印韦

日期：2021 年 4 月 27 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、中国证券监督管理委员会审查，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：二〇一九年七月二日

证书有效期至：二〇二一年七月二日

会计师事务所

执业证书

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

二〇一九年六月十日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110102085492787a

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系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

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

执行事务合伙人　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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发。（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　北京市西城区市场监督管理局

2021年 01月 20日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

注册会计师工作单位变更登记
Registration at the Chinese Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the transfer-out

事务所
CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the transfer-in

事务所
CPAs

年 月 日
y m 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 月 日
y m d

浙江省注册会计师协会

年 月 日
y m d

姓名 Full name 李云峰
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1980-11-17
工作单位 Working unit 大信会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所
身份证号码 Identity card No. [illegible]

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

大信上海分所

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

容诚浙江分所

事务所
CPAs

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

2020 年 12 月 2 日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 11010203

记
stration

格，继续有效一年。
alid for another year after

李云峰(110001547451)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

证书编号：
No. of Certificate 110001547451

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

发证日期：
Date of Issuance 2016 年 08 月 31 日

年 月 日