



合并资产负债表

2019年2季度

编制单位: 杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位: 元

项目	NO	期末数	年初数	项目	NO	期末数	年初数
货币资金	1	19,008,043,904.29	17,776,727,555.42	短期借款	38	6,064,150,850.74	6,157,807,080.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	288,167,935.11	325,723,915.61	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	39		
衍生金融资产	3			衍生金融负债	40		
应收票据	4	254,287,628.65	302,641,352.11	应付票据	41	745,448,537.08	404,403,511.43
应收账款	5	3,288,416,979.36	2,548,614,051.40	应付账款	42	3,934,593,883.46	4,849,140,783.43
预付账款	6	1,888,887,064.65	889,364,442.83	预收款项	43	6,633,787,086.17	6,077,027,337.50
应收利息	7			应付职工薪酬	44	304,467,403.19	391,708,796.22
应收股利	8			应交税费	45	1,438,705,350.58	1,512,303,448.18
其他应收款	9	8,896,829,564.07	10,084,373,818.29	应付利息	46		
存货	10	16,520,738,413.39	16,704,762,298.61	应付股利	47		
持有待售的资产	11		4,644,140.69	其他应付款	48	10,803,681,878.54	10,432,439,486.41
一年内到期的非流动资产	12	568,247,512.93	456,518,050.52	划分为持有待售资产	49		
其他流动资产	13	5,346,342,755.93	6,901,079,243.02	一年内到期的非流动负债	50	600,785,689.13	2,701,749,297.69
流动资产合计	14	56,059,961,758.38	55,994,448,868.50	其他流动负债	51	2,500,000,000.00	998,838,356.17
可供出售金融资产	15	2,148,175,950.72	1,478,152,579.68	流动负债合计	52	33,025,620,678.89	33,525,418,097.97
持有至到期投资	16			长期借款	53	16,645,272,491.38	17,286,843,742.49
长期应收款	17	1,073,039,087.31	2,537,771,505.24	应付债券	54	5,039,422,966.24	5,035,040,766.24
长期股权投资	18	4,911,361,493.08	4,841,886,270.14	长期应付款	55	13,578,225,454.61	13,640,064,986.89
投资性房地产	19	4,349,063,062.67	3,852,636,218.46	专项应付款	56		
固定资产原价	20	39,168,991,360.05	38,403,993,054.53	预计负债	57	455,832.34	0.00
减: 累计折旧	21	15,300,791,620.09	14,562,682,402.63	递延收益	58	6,288,404,662.14	5,683,720,975.16
固定资产净值	22	23,868,199,739.96	23,841,310,651.90	递延所得税负债	59	141,824,764.87	160,676,352.50
减: 固定资产减值准备	23	24,588,612.75	24,894,559.37	其他非流动负债	60	5,027,839.10	5,027,839.10
固定资产净额	24	23,843,611,127.21	23,816,416,092.53	非流动负债合计	61	41,698,634,010.68	41,811,374,662.38
在建工程	25	13,856,787,108.96	10,215,820,068.01	负债合计	62	74,724,254,689.57	75,336,792,760.35
工程物资	26			实收资本(或股本)	63	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
固定资产清理	27	21,041,614.17	12,455,968.26	国家资本	64		
生产性生物资产	28			实收资本(或股本)净额	65	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
油气资产	29			资本公积	66	27,093,024,308.88	27,048,365,612.34
无形资产	30	1,703,198,564.41	4,592,589,715.63	其他综合收益	67	10,402,836.98	10,402,836.98
开发支出	31	1,931.43		专项储备	68	34,492,670.11	28,534,381.89
商誉	32	4,035,532.81	4,035,532.81	盈余公积	69	349,057,359.71	349,057,359.71
长期待摊费用	33	449,144,434.50	462,686,694.87	未分配利润	70	9,420,859,182.68	8,555,112,935.33
递延所得税资产	34	696,456,484.54	622,519,122.54	归属于母公司所有者权益合计	71	43,479,476,358.36	42,563,113,126.25
其他非流动资产	35	15,133,509,275.70	15,362,325,226.30	少数股东权益(合并报表用)	72	6,045,656,377.96	5,893,837,976.37
非流动资产合计	36	68,189,425,667.51	67,799,294,994.47	所有者权益合计	73	49,525,132,736.32	48,456,951,102.62
资产总计	37	124,249,387,425.89	123,793,743,862.97	负债和所有者权益总计	74	124,249,387,425.89	123,793,743,862.97

企业负责人:



财务负责人:



编制:



合并利润表

2019年2季度

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本年累计数	上年同期数
一、营业收入	1	14,830,854,710.43	12,711,263,508.94
其中：主营业务收入	2	14,407,688,846.27	12,358,801,600.39
其他业务收入	3	423,165,864.16	352,461,908.55
减：营业成本	4	14,254,349,619.69	11,861,765,041.40
其中：主营业务成本	5	14,063,498,453.42	11,718,701,513.80
其他业务成本	6	190,851,166.27	143,063,527.60
税金及附加	7	122,373,996.17	264,598,842.18
销售费用	8	161,817,513.71	156,860,673.06
管理费用	9	922,602,341.01	857,328,167.84
研发费用	10	10,519,115.98	
财务费用	11	322,739,793.06	328,528,702.76
资产减值损失	12	-2,374,061.94	14,006,566.00
加：公允价值变动收益	13	22,482,464.43	-43,843,339.28
资产处置收益	14	16,484,080.29	-201,747.10
投资收益	15	236,306,390.00	372,935,188.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16	44,583,289.39	
其他收益	17	1,881,406,600.89	1,680,572,704.49
二、营业利润	18	1,195,505,928.36	1,237,638,322.67
加：营业外收入	19	164,959,919.58	145,279,146.92
减：营业外支出	20	18,391,804.30	19,385,387.34
其中：非流动资产处置损失	21	1,564,719.97	338,964.08
三、利润总额	22	1,342,074,043.64	1,363,532,082.25
减：所得税费用	23	205,097,582.49	277,685,888.42
四、净利润	24	1,136,976,461.15	1,085,846,193.83
（一）按经营持续性分类	25		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26	1,136,976,461.15	826,964,363.78
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	27		
（二）按所有权属分类	28		
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	29	929,809,676.59	826,964,363.78
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	30	207,166,784.56	258,881,830.05
五、其他综合收益的税后净额	31	0.00	0.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	33		
1. 重新计量设定受益计划变动额	34		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	35		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	36		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	37		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	38		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	39		
4. 现金流量套期损益的有效部分	40		
5. 外币财务报表折算差额	41		
6. 其他	42		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	43		
六、综合收益总额	44	1,136,976,461.15	1,042,034,232.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	45	929,809,676.59	826,964,363.78
归属于少数股东的综合收益总额	46	207,166,784.56	215,069,868.91
七、每股收益：	47	0.00	0.00
（一）基本每股收益	48		
（二）稀释每股收益	49		

企业负责人：



财务负责人：



编制：



合并现金流量表

2019年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

单位：元

项 目	行次	本年累计数	上年累计数
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	20,678,859,920.36	13,755,978,646.62
收到的税费返还	3	8,957,473.72	23,479,585.33
收到其他与经营活动有关的现金	4	11,926,796,314.55	22,195,596,921.06
经营活动现金流入小计	5	32,614,613,708.63	35,975,055,153.01
购买商品、接受劳务支付的现金	6	10,804,651,593.51	12,604,345,839.59
支付给职工以及为职工支付的现金	7	2,288,837,049.62	2,230,737,596.06
支付的各项税费	8	1,053,072,001.34	1,488,495,235.95
支付其他与经营活动有关的现金	9	12,142,203,338.05	18,904,660,357.57
经营活动现金流出小计	10	26,288,763,982.52	35,228,239,029.17
经营活动产生的现金流量净额	11	6,325,849,726.11	746,816,123.84
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资所收到的现金	13	7,702,156,979.57	13,779,271,182.10
取得投资收益所收到的现金	14	552,140,686.67	537,940,174.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	111,356,887.27	3,218,717.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	
收到其他与投资活动有关的现金	17	1,751,278,482.26	2,579,192,379.93
投资活动现金流入小计	18	10,116,933,035.77	16,899,622,453.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	4,776,948,155.97	2,375,864,038.77
投资支付的现金	20	8,581,915,392.09	11,281,418,195.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	95,875,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	22	2,014,077,515.55	3,219,493,590.58
投资活动现金流出小计	23	15,372,941,063.61	16,972,650,825.34
投资活动产生的现金流量净额	24	-5,256,008,027.84	-73,028,371.49
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26	802,258,558.00	1,310,545,701.07
取得借款收到的现金	27	12,080,801,286.58	6,186,926,781.21
收到其他与筹资活动有关的现金	28	4,715,345,693.54	14,479,172,892.56
筹资活动现金流入小计	29	17,598,405,538.12	21,976,645,374.84
偿还债务支付的现金	30	10,911,147,235.37	5,971,841,969.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	1,034,721,355.80	826,444,662.95
支付其他与筹资活动有关的现金	32	5,422,513,995.07	13,575,364,376.35
筹资活动现金流出小计	33	17,368,382,586.24	20,373,651,008.65
筹资活动产生的现金流量净额	34	230,022,951.88	1,602,994,366.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	1,299,864,650.15	2,276,782,118.54
加：期初现金及现金等价物余额	37	17,594,783,300.61	11,820,227,281.43
六、期末现金及现金等价物余额	38	18,894,647,950.76	14,097,009,399.97

企业负责人：



财务负责人：



编制：



合并所有者权益变动表

2019年1-9月

金额单位：元

项目	本年金额										上年金额					
	归属母公司所有者权益										归属母公司所有者权益					
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	归属母公司所有者权益合计	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	归属母公司所有者权益合计
一、上年年末余额	6,571,640,000.00	27,048,305.61	12.34	28,534,381.89	10,402,836.98	340,057,359.71	8,555,112,935.33	42,863,113,126.25	5,893,837,576.37	48,456,951,102.62	6,571,640,000.00	25,943,965,449.65	32,971,748.00	325,971,300.43	7,233,684,077.07	40,201,296,574.23
二、本年年初余额	6,571,640,000.00	27,048,305.61	12.34	28,534,381.89	10,402,836.98	340,057,359.71	8,555,112,935.33	42,863,113,126.25	5,893,837,576.37	48,456,951,102.62	6,571,640,000.00	25,943,965,449.65	32,971,748.00	325,971,300.43	7,233,684,077.07	40,201,296,574.23
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)																
(一) 综合收益总额																
(二) 所有者投入和减少资本																
1.所有者投入的普通股																
2.其他权益工具持有者投入资本																
3.股份支付计入所有者权益的金额																
4.其他																
(三) 利润分配																
1.提取盈余公积																
2.对所有者(或股东)的分配																
3.其他																
(四) 所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本(或股本)																
2.盈余公积转增资本(或股本)																
3.盈余公积弥补亏损																
4.设定受益计划变动额结转留存收益																
5.其他																
(五) 专项储备																
1.本期提取																
2.本期使用																
四、本年年末余额	6,571,640,000.00	27,048,305.61	12.34	34,492,670.11	10,402,836.98	340,057,359.71	9,130,459,182.66	43,479,476,338.26	6,045,656,377.96	49,525,132,736.32	6,571,640,000.00	36,428,757,389.45	42,377,474.35	394,029,877.54	7,879,900,661.21	41,280,738,901.63

企业负责人：

财务负责人：

编制人：

裘蔚丹

冯印国

资产负债表

2019年2季度

编制单位: 杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位: 元

项目	NO	期末数	年初数	项目	NO	期末数	年初数
货币资金	1	7,530,288,079.02	5,123,087,325.46	短期借款	38		
以公允价值计量且其变动计	2	0.00	0.00	以公允价值计量且其变动	39		
衍生金融资产	3	0.00	0.00	衍生金融负债	40		
应收票据	4	0.00	0.00	应付票据	41		
应收账款	5	0.00	0.00	应付账款	42	1,687,361.48	447,591,390.33
预付账款	6	486,861.86	1,922,522.66	预收款项	43	5,190,557.68	31,304,118.64
应收利息	7	0.00	0.00	应付职工薪酬	44	99,361.21	11,157.87
应收股利	8	0.00	0.00	应交税费	45	381,612.91	1,083,573.93
其他应收款	9	10,204,970,156.06	8,915,218,492.14	应付利息	46		
存货	10	0.00	0.00	应付股利	47		
持有待售的资产	11	0.00	0.00	其他应付款	48	3,581,968,778.38	3,196,518,695.71
一年内到期的非流动资产	12	0.00	0.00	划分为持有待售资产	49		
其他流动资产	13	2,344,807,723.13	3,480,987,394.34	一年内到期的非流动负债	50		1,500,000,000.00
流动资产合计	14	20,080,552,820.07	17,521,215,734.60	其他流动负债	51	2,500,000,000.00	
可供出售金融资产	15	215,608,817.38	215,608,817.38	流动负债合计	52	6,089,327,671.66	5,176,508,936.48
持有至到期投资	16	0.00	0.00	长期借款	53	2,980,000,000.00	5,182,300,000.00
长期应收款	17	747,931,564.27	1,595,561,764.67	应付债券	54	1,760,000,000.00	1,760,000,000.00
长期股权投资	18	12,851,298,059.24	12,262,104,859.24	长期应付款	55	7,422,147,301.54	7,297,976,393.17
投资性房地产	19	173,310,224.20	176,981,918.56	专项应付款	56	0.00	0.00
固定资产原价	20	6,492,150,344.23	6,492,003,049.65	预计负债	57	0.00	0.00
减: 累计折旧	21	1,938,898,620.87	1,830,348,400.31	递延收益	58	412,430,363.70	415,796,210.10
固定资产净值	22	4,553,251,723.36	4,661,654,649.34	递延所得税负债	59	3,140,492.65	3,140,492.65
减: 固定资产减值准备	23	713,413.02	713,413.02	其他非流动负债	60		
固定资产净额	24	4,552,538,310.34	4,660,941,236.32	非流动负债合计	61	12,577,718,157.89	14,659,213,095.92
在建工程	25	3,104,694.39		负债合计	62	18,667,045,829.55	19,835,722,032.40
工程物资	26			实收资本(或股本)	63	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
固定资产清理	27			国家资本	64	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
生产性生物资产	28			实收资本(或股本)净额	65	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
油气资产	29			资本公积	66	20,757,510,590.08	20,757,510,590.08
无形资产	30	1,520,409.83	2,935,848,562.50	其他综合收益	67	6,329,775.14	6,329,775.14
开发支出	31			专项储备	68		
商誉	32			盈余公积	69	349,057,359.71	349,057,359.71
长期待摊费用	33			未分配利润	70	2,961,349,477.73	2,536,713,780.82
递延所得税资产	34			归属于母公司所有者权益合计	71	30,645,887,202.66	30,221,251,505.75
其他非流动资产	35	10,687,068,132.49	10,688,710,644.88	少数股东权益(合并报表用)	72		
非流动资产合计	36	29,232,380,212.14	32,535,757,803.55	所有者权益合计	73	30,645,887,202.66	30,221,251,505.75
资产总计	37	49,312,933,032.21	50,056,973,538.15	负债和所有者权益总计	74	49,312,933,032.21	50,056,973,538.15

企业负责人:



财务负责人:



编制:

江媛

利润表

2019年2季度

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本年累计数	上年同期数
一、营业收入	1	3,449,892,720.13	107,650,316.25
其中：主营业务收入	2	3,328,824,602.30	92,648,270.88
其他业务收入	3	121,068,117.83	15,002,045.37
减：营业成本	4	3,007,653,398.34	46,947,022.69
其中：主营业务成本	5	3,000,666,748.87	43,053,594.06
其他业务成本	6	6,986,649.47	3,893,428.63
税金及附加	7	6,966,701.60	1,311,753.65
销售费用	8		
管理费用	9	137,176,668.71	94,762,555.11
研发费用	10		
财务费用	11	131,542,960.72	30,413,728.53
资产减值损失	12		
加：公允价值变动收益	13		
资产处置收益	14		
投资收益	15	254,774,748.25	256,383,407.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16		
其他收益	17	3,365,846.40	
二、营业利润	18	424,693,585.41	190,598,664.26
加：营业外收入	19	3,042,111.50	105,892.00
减：营业外支出	20	3,100,000.00	1,009,409.05
其中：非流动资产处置损失	21		
三、利润总额	22	424,635,696.91	189,695,147.21
减：所得税费用	23		
四、净利润	24	424,635,696.91	189,695,147.21
（一）按经营持续性分类	25		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26	424,635,696.91	189,695,147.21
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	27		
（二）按所有权属分类	28		
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	29	424,635,696.91	189,695,147.21
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	30		
五、其他综合收益的税后净额	31	0.00	0.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	33		
1. 重新计量设定受益计划变动额	34		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	35		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	36		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	37		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	38		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	39		
4. 现金流量套期损益的有效部分	40		
5. 外币财务报表折算差额	41		
6. 其他	42		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	43		
六、综合收益总额	44	424,635,696.91	189,695,147.21
归属母公司所有者的综合收益总额	45	424,635,696.91	189,695,147.21
归属于少数股东的综合收益总额	46		
七、每股收益：	47	0.00	0.00
（一）基本每股收益	48		
（二）稀释每股收益	49		

企业负责人：



财务负责人：



编制：

江媛

现金流量表

2019年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

单位：元

项 目	行次	本年累计数	上年累计数
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	3,768,332,603.19	191,651,351.32
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	2,209,506,874.46	3,686,017,343.31
经营活动现金流入小计	5	5,977,839,477.65	3,877,668,694.63
购买商品、接受劳务支付的现金	6	9,495,072.27	30,271,321.38
支付给职工以及为职工支付的现金	7	15,544,278.33	15,692,216.07
支付的各项税费	8	50,074,479.86	126,637,700.24
支付其他与经营活动有关的现金	9	1,987,174,361.48	5,387,947,461.66
经营活动现金流出小计	10	2,062,288,191.94	5,560,548,699.35
经营活动产生的现金流量净额	11	3,915,551,285.71	-1,682,880,004.72
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资所收到的现金	13	5,148,604,610.00	11,290,033,790.00
取得投资收益所收到的现金	14	325,783,091.91	257,562,102.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	37,111.50	401,691.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17	1,170,745,334.61	200,000,000.00
投资活动现金流入小计	18	6,645,170,148.02	11,747,997,584.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	3,692,894.40	270,298.86
投资支付的现金	20	5,464,001,890.00	8,399,130,861.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	
支付其他与投资活动有关的现金	22	1,227,459,692.43	1,240,302,915.95
投资活动现金流出小计	23	6,695,154,476.83	9,639,704,076.80
投资活动产生的现金流量净额	24	-49,984,328.81	2,108,293,507.33
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		100,096,692.95
取得借款收到的现金	27	2,696,250,000.00	600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	3,886,270,399.01	15,188,421,876.19
筹资活动现金流入小计	29	6,582,520,399.01	15,888,518,569.14
偿还债务支付的现金	30	4,205,800,000.00	504,979,667.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	112,558,512.25	196,408,746.54
支付其他与筹资活动有关的现金	32	3,722,528,090.10	15,390,234,398.11
筹资活动现金流出小计	33	8,040,886,602.35	16,091,622,812.13
筹资活动产生的现金流量净额	34	-1,458,366,203.34	-203,104,242.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	2,407,200,753.56	222,309,259.62
加：期初现金及现金等价物余额	37	5,123,087,325.46	2,228,013,809.79
六、期末现金及现金等价物余额	38	7,530,288,079.02	2,450,323,069.41

企业负责人：

冯明国印

财务负责人：

吕利印

编制：

江媛

所有者权益变动表

2019年2季度

金额单位：元

项目	本年金额										上年金额				
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	归属于母公司所有者权益合计	少数股东权益	所有者权益合计	减：库存股	专项储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	归属于母公司所有者权益合计	所有者权益合计
一、上年年末余额	6,571,440.00	30,737,510.00	6,329,775.14	340,057.39	2,506,713.78	30,221,251.50		30,221,251.50			41,579,351.89	325,971,300.43	2,516,149,360.99	30,409,639,717.71	30,409,639,717.71
加：会计政策变更															
前期差错更正															
二、本年年初余额	6,571,440.00	30,737,510.00	6,329,775.14	340,057.39	2,506,713.78	30,221,251.50		30,221,251.50			41,579,351.89	325,971,300.43	2,516,149,360.99	30,409,639,717.71	30,409,639,717.71
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)															
(一) 综合收益总额															
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 对所有者(或股东)的分配															
3. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
四、本年年末余额	6,571,440.00	30,737,510.00	6,329,775.14	340,057.39	2,506,713.78	30,221,251.50		30,221,251.50			41,579,351.89	325,971,300.43	2,516,149,360.99	30,409,639,717.71	30,409,639,717.71

制表人：江媛

明冯印

明冯印

杭州市城市建设投资集团有限公司

2019 年半年度合并财务报表附注



一、企业的基本情况

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

公司经营范围:经营市政府授权的国有资产。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

营业期限自2003年8月8日至2053年8月7日止。

二、财务报表的编制基础

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

(二) 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，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、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，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。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,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;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中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。

在合并财务报表中,对于剩余股权,应当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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益,应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的,合并财务报表中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计入资本公积(资本溢价),资本溢价不足冲减的,应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的,在合并财务报表中,对于剩余股权,应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(五) 合并财务报表的编制方法

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

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

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

共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业,是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安

排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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）、

其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1)持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2)在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3)不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1)按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2)初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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)可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1)放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金

融资产；(2)未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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：(1)所转移金融资产的账面价值；(2)因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。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：(1)终止确认部分的账面价值；(2)终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。通常情况下，如果可供出售金融资产的期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%，或者持续下跌时间已达到或超过 12 个月，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（十）应收款项

1. 单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的计提方法

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

来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据

账龄分析法组合	本公司对于单项且不单独进行减值测试的应收款项，以及按照单项计提方法计提坏账准备但经测试不需计提坏账准备的应收款项按账龄组合计提减值准备。
余额百分比法组合	按应收账款余额的 0.5% 计算提取坏账准备金
关联方组合	应收本公司关联方款项
房款组合	应收按揭购房款
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括应收保证金及押金

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	按应收账款余额的 0.5% 计算提取坏账准备金
关联方组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
房款组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
无风险组合	不计提坏账准备

(2) 账龄分析法

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

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、开发产品、开发成本、库存商品、发出商品、代建项目、周转材料、工程施工、出租开发产品、低值易耗品、原材料及其他等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

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

4. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

5. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

6. 周转材料按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

初始投资成本。

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

(十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

2. 各类固定资产的折旧方法

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

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十五）在建工程

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

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1)当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

3. 借款费用资本化金额

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

（十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

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

序号	类别	净残值	使用寿命（年）	摊销方法
1	土地使用权	无	22-50	直线法
2	特许经营权	无	按受益期分摊	直线法
3	管理软件	无	2-10	直线法
4	排污权	无	20	直线法
5	出租车经营权	无	按受益期分摊	直线法
6	其他	无	按受益期分摊	直线法

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

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与

可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

（十八）长期待摊费用

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

（十九）其他非流动资产

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

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

（二十）维修基金核算方法

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

（二十一）质量保证金核算方法

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

（二十二）商誉

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

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

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

再转回。

（二十三）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

（1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

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

2. 离职后福利

（1）设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（2）设定受益计划

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

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

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

3. 辞退福利

辞退福利主要包括:

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

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

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

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的,适用短期薪酬的相关规定;辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的,适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理,除此之外的其他长期职工福利,按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十四) 股份支付及权益工具

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定。

(2) 不存在活跃市场的,采用估值技术确定,包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

(二十五) 应付债券

应付债券按照发行债券按债券面值记账,债券面值与实际收到价款的差额计入债券溢价或折价,债券溢价或折价在存续期内按实际利率法进行摊销,利息按权责发生制原则按期计提。

(二十六) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本

公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

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

（二十七）收入

1. 房地产销售收入

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

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

5. 建造合同

（1）建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入

和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

(4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

6. 代建项目收入

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

(二十八) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3. 政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

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

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

(三十) 租赁

1. 经营租赁

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

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

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（三十一）持有待售

本公司将同时满足下列条件的公司组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。），预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

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

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

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

（三十二）终止经营

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

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

3. 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司应当在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益应当作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益应当作为终止经营损益列报。

（三十三）公允价值计量

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

1. 公允价值初始计量

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

2. 公允价值的估值技术

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

3. 价值的层次划分

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

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

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

五、税项

(一) 主要流转税税种及税率

税目	计税依据	本期适用税(费)率	备注
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%、17%、11%、10%、6%、5%、3%	注 1
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%、1%	
教育费附加	应缴流转税税额	3%	
地方教育附加	应缴流转税税额	2%	
房产税	从价计征的, 按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12%计缴	12%、1.2%	
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额	3%、2%	注 2
土地使用税	实际占用的土地面积	10 元/平方米、5 元/平方米	
文化事业建设费	广告发布收入	3%	
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、2%	注 3

本公司之孙公司阿克苏市振兴路桥建设有限公司按照营业收入的 2%核定征收企业所得税。

(二) 主要税种优惠及批文

(1) 本公司之孙公司杭州城市能源有限公司根据财政部、国家税务总局《关于促进节能环保产业服务发展增值税、营业税和企业所得税政策问题的通知》(财税[2010]110 号), 公司实施的“杭州市体育发展集团大关游泳健身中心照明节能改造工程”、“东方豪生大酒店节能蒸汽系统节能改造项目”、“开化县公路管理段 G205 开化段隧道照明节能改造”“江山市公路管理段 G205 江山段隧道照明节能改造”等项目属于合同能源管理效益分享型项目, 公司上述节能技术服务收入免征企业所得税。

(2) 根据财政部、国家税务总局《关于继续实行农村饮水安全工程建设运营税收优惠政策的通知》(财税〔2016〕19 号), 对饮水工程运营单位向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入, 在 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日期间免征增值税。

(3) 根据财政部、国家税务总局《财政部、国家税务总局关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知》(财税〔2015〕78 号), 从 2015 年 7 月 1 日起, 本公司之子公司杭州市水务控股集团有限公司污水处理劳务可享受增值税即征即退 70%的政策。

六、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
现 金	303,244.49	3,846,617.30
银行存款	18,584,908,682.47	17,388,276,492.49
其他货币资金	422,831,977.33	384,604,445.63
合 计	19,008,043,904.29	17,776,727,555.42

2. 应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	2,614,866,318.41	75.87%	55,958,735.64	2,273,968,915.83	83.02%	91,803,016.55
1-2 年	478,228,851.07	13.88%	19,520,901.97	215,092,959.72	7.85%	15,488,753.30
2-3 年	250,351,954.47	7.26%	21,414,035.84	143,887,244.99	5.25%	20,717,424.93
3 年以上	102,847,109.38	2.98%	60,983,580.52	106,212,748.64	3.88%	62,538,623.00
合 计	3,446,294,233.33	100.00%	157,877,253.97	2,739,161,869.18	100.00%	190,547,817.78

3. 其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	5,536,423,705.20	61.26%	10,405,007.61	7,097,076,215.56	69.30%	87,379,723.21
1-2 年	2,580,624,919.93	28.55%	4,698,381.08	2,791,043,810.61	27.25%	5,416,659.95
2-3 年	617,553,768.75	6.83%	57,072,927.31	246,079,346.73	2.40%	5,641,520.54
3 年以上	303,090,581.91	3.35%	68,687,095.72	107,011,235.18	1.04%	58,398,886.09
合 计	9,037,692,975.79	100.00%	140,863,411.72	10,241,210,608.08	100.00%	156,836,789.79

4. 长期应收款

项目	期末数
艮山路、德胜地下管廊、艮山地下管廊等项目	-243,568,435.73 *注
引水入城项目	533,253,762.29

污水管迁改工程	16,437,781.82
申花单元、万里万马地块搬迁项目	8,628,621.52
融资租赁款	459,771,933.85
富阳市公园路项目	99,014,201.96
临安长西线项目	199,332,475.69
其他	168,745.91
合计	1,073,039,087.31

*注：负数为财政已拨付工程款暂挂款。

5. 其他非流动资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
拨出专项资金	15,071,044,124.59	0.00	379,308,483.04	14,691,735,641.55
预付长期资产购置款	127,960,950.74	0.00	127,960,950.74	0.00
售后租回融资租赁款	21,061,595.50	0.00	0.00	21,061,595.50
长期债权投资	0.00	369,338,500.00	0.00	369,338,500.00
基金投资	33,340,000.00	0.00	33,340,000.00	0.00
待抵扣进项税	17,895,805.47	0.00	17,895,805.47	0.00
未完成的长期股权投资	91,022,750.00	51,792,417.31	91,441,628.66	51,373,538.65
合计	15,362,325,226.30	421,130,917.31	649,946,867.91	15,133,509,275.70

6. 短期借款

借款条件	期末数	期初数
信用借款	4,773,569,500.00	4,796,570,423.15
保证借款	909,081,350.74	997,796,657.79
抵押借款	381,500,000.00	363,440,000.00
质押借款	0.00	0.00
合 计	6,064,150,850.74	6,157,807,080.94

7. 应交税费

税 种	期末数	期初数
企业所得税	174,940,826.23	256,235,083.56
营业税	169,656.60	169,656.60
增值税	125,921,057.99	115,675,636.05
土地增值税	1,081,632,372.38	1,089,502,811.42
房产税	17,259,865.54	14,070,425.44
城市维护建设税	5,463,144.59	5,759,359.14
教育费附加	2,248,453.98	2,975,495.35
地方教育附加	1,350,871.73	1,253,421.05
城镇土地使用税	3,692,798.33	12,266,297.88
地方水利建设基金	125,227.40	456,879.66
代扣代缴个人所得税	11,668,987.28	7,482,696.39
印花税	5,040,712.08	2,532,708.02
文化事业建设费	3,570,254.82	1,493,176.42
其他	5,621,121.63	2,429,801.20
合计	1,438,705,350.58	1,512,303,448.18

8. 长期借款

借款条件	期末数	期初数
信用借款	5,891,345,607.05	8,214,400,985.07
保证借款	4,335,138,592.52	4,195,667,729.42
抵押借款	5,878,788,291.81	4,456,775,028.00
质押借款	540,000,000.00	420,000,000.00
合 计	16,645,272,491.38	17,286,843,742.49

9. 应付债券

种 类	发行日期	利率	期限	发行金额	期末数	期初数
中期票据	2015-7-14	4.90%	5+2 年	500,000,000.00	498,500,000.00	497,750,000.00
中期票据	2015-10-13	4.39%	5+2 年	500,000,000.00	498,419,500.00	497,787,300.00
中期票据	2016-9-5	3.35%	5+2 年	500,000,000.00	496,750,000.00	496,000,000.00

中期票据	2017-7-13	4.75%	5 年	800,000,000.00	792,800,000.00	791,600,000.00
中期票据	2017-8-7	4.90%	5 年	700,000,000.00	693,525,000.00	692,475,000.00
企业债券	2018-9-18	4.37%	3+2 年	1,760,000,000.00	1,760,000,000.00	1,760,000,000.00
债权融资计划	2017-8-2	5.70%	3 年	400,000,000.00	299,428,466.24	299,428,466.24
合计				5,160,000,000.00	5,039,422,966.24	5,035,040,766.24

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

收入

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	14,407,688,846.27	12,358,801,600.39
其他业务收入	423,165,864.16	352,461,908.55
合 计	14,830,854,710.43	12,711,263,508.94

成本

项 目	本期数	上年同期数
主营业务成本	14,063,498,453.42	11,718,701,513.80
其他业务成本	190,851,166.27	143,063,527.60
合 计	14,254,349,619.69	11,861,765,041.40

杭州市城市建设投资集团有限公司

二〇一九年八月二十九日

