

杭州西湖城市建设投资集团有限公司
2018-2019 年度财务报表审计报告

目 录

一、 审计报告	1—3 页
二、 审计报告附件	
1、 合并资产负债表	4—5 页
2、 母公司资产负债表	6—7 页
3、 合并利润表	8 页
4、 母公司利润表	9 页
5、 合并现金流量表	10 页
6、 母公司现金流量表	11 页
7、 合并所有者权益变动表	12—13 页
8、 母公司所有者权益变动表	14—15 页
9、 财务报表附注	16—94 页



审 计 报 告

(2020)京会兴审字第 68000054 号

杭州西湖城市建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州西湖城市建设投资集团有限公司（以下简称贵公司）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度、2019 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，公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度、2019 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，我们独立于贵公司，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

贵公司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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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，就可能导致对贵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



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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贵公司不能持续经营。

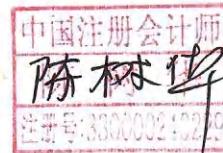
5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6、就贵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。



中国·北京
二〇二〇年五月二十二日

中国注册会计师：
陈树华



中国注册会计师：
朱佳明



合并资产负债表

2019年12月31日

单位:元 币种:人民币

编制单位: 杭州西湖城市建设投资集团有限公司

项目

附注

2019年12月31日

2018年12月31日

流动资产:			
货币资金	六、(一)	3,867,563,587.80	2,909,863,123.05
结算备付金*			
拆出资金*			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、(二)	132,977,963.71	36,267,371.33
应收账款			
应收款项融资	六、(三)	598,625.98	
预付款项			
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*	六、(四)	3,323,453,415.19	3,939,972,174.26
其他应收款			
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产*	六、(五)	368,552,674.08	341,899,026.45
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、(六)	260,497,038.86	158,933,534.34
其他流动资产		7,953,643,305.62	7,386,935,229.43
流动资产合计			
非流动资产:			
发放贷款和垫款*			/
债权投资			
可供出售金融资产	六、(七)	715,600,000.00	712,000,000.00
其他债权投资			/
持有至到期投资		/	
长期应收款	六、(八)	9,841,075.54	8,422,818.71
长期股权投资			
其他权益工具投资			/
其他非流动金融资产	六、(九)	1,914,437,476.55	542,649,835.39
投资性房地产	六、(十)	490,782,173.06	270,733,668.05
固定资产	六、(十一)	26,545,316,375.77	19,642,911,228.23
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产	六、(十二)	113,844,241.62	
无形资产			
开发支出			
商誉	六、(十三)	665,391.66	
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		29,790,486,734.20	21,176,717,550.38
非流动资产合计		37,744,130,039.82	28,563,652,779.81
资产总计			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:

宇潘
印相

主管会计工作负责人:

明黄
印天

会计机构负责人:

施峰华

合并资产负债表(续)

2019年12月31日

单位:元 币种:人民币

编制单位:杭州西湖城市建设投资集团有限公司

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款*			
拆入资金*			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、(十四)	12,475,655.58	
应付账款	六、(十五)	7,999,875.91	
预收款项			
卖出回购金融资产款*			
吸收存款及同业存放*			
代理买卖证券款*			
代理承销证券款*			
应付职工薪酬	六、(十六)	16,333,504.16	5,886.85
应交税费	六、(十七)	121,360,765.68	118,293,377.74
其他应付款	六、(十八)	4,358,001,064.97	4,032,139,193.74
其中:应付利息	六、(十九)	122,487,118.61	101,711,896.70
应付股利			
应付手续费及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债	六、(二十)	1,719,724,000.00	1,118,000,000.00
一年内到期的非流动负债	六、(二十一)	15,945.44	
其他流动负债		6,235,910,811.74	5,268,438,458.33
流动负债合计			
非流动负债:			
保险合同准备金*	六、(二十二)	22,864,987,260.94	16,573,319,398.00
长期借款			
应付债券			
其中:优先股			
永续债	六、(二十三)	16,717,320.91	103,670,358.00
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、(二十四)	2,000,000.00	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		22,883,704,581.85	16,676,989,756.00
非流动负债合计		29,119,615,393.59	21,945,428,214.33
负债合计			
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	六、(二十五)	830,000,000.00	830,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债	六、(二十六)	6,615,375,617.62	5,562,666,349.96
资本公积			
减:库存股		785,138,662.46	
其他综合收益			
专项储备	六、(二十七)	1,376,821.69	1,376,821.69
盈余公积			
一般风险准备*	六、(二十八)	392,623,544.46	224,181,393.83
未分配利润		8,624,514,646.23	6,618,224,565.48
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		8,624,514,646.23	6,618,224,565.48
少数股东权益		37,744,130,039.82	28,563,652,779.81
所有者权益(或股东权益)合计			
负债和所有者权益(或股东权益)总计			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:

李海

主管会计工作负责人:

黄天明

会计机构负责人:

高叶华

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：杭州西湖城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		3,726,668,188.81	2,882,647,671.34
交易性金融资产		/	/
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		/	/
衍生金融资产		/	/
应收票据			
应收账款	十一、（一）	116,513,056.39	36,267,371.33
应收款项融资		/	/
预付款项			
其他应收款	十一、（二）	4,069,934,704.38	4,414,217,623.00
其中：应收利息		/	/
应收股利			
存货		354,087,002.15	341,407,480.45
持有待售资产		/	/
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		255,414,504.05	156,819,080.52
流动资产合计		8,522,617,455.78	7,831,359,226.64
非流动资产：			
债权投资		/	/
可供出售金融资产		715,000,000.00	712,000,000.00
其他债权投资		/	/
持有至到期投资		/	/
长期应收款			
长期股权投资	十一、（三）	246,748,014.01	175,014,611.33
其他权益工具投资		/	/
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,914,437,476.55	542,649,835.39
固定资产		442,886,243.35	270,674,858.65
在建工程		25,890,307,656.84	19,109,700,079.40
生产性生物资产		/	/
油气资产		/	/
无形资产		/	/
开发支出		/	/
商誉		/	/
长期待摊费用		/	/
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		29,209,379,390.75	20,810,039,384.77
资产总计		37,731,996,846.53	28,641,398,611.41

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表(续)

2019年12月31日

单位:元 币种:人民币

编制单位:杭州西湖城市建设投资集团有限公司

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		/	/
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,601,821.46	
预收款项		3,522,632.61	
应付职工薪酬		118,066,971.33	118,066,971.33
应交税费		4,348,647,499.05	4,056,839,177.25
其他应付款		122,487,118.61	101,711,896.70
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,719,724,000.00	1,118,000,000.00
其他流动负债		6,196,562,924.45	5,292,906,148.58
流动负债合计			
22,850,666,196.00		16,573,319,398.00	
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		16,717,320.91	103,670,358.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,867,383,516.91	16,676,989,756.00
负债合计		29,063,946,441.36	21,969,895,904.58
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		830,000,000.00	830,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		6,655,439,643.73	5,612,548,362.73
减: 库存股		785,138,662.46	
其他综合收益			
专项储备		1,376,821.69	1,376,821.69
盈余公积		396,095,277.29	227,577,522.41
未分配利润		8,668,050,405.17	6,671,502,706.83
所有者权益(或股东权益)合计		37,731,996,846.53	28,641,398,611.41
负债和所有者权益(或股东权益)总计			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:

潘宇
印相

主管会计工作负责人:

明天
印天

会计机构负责人:

薛川
华

合并利润表

2019年1-12月

单位:元 币种:人民币

编制单位:杭州西湖城市建设投资集团有限公司

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入		365,175,038.24	44,499,943.72
其中:营业收入	六、(二十九)	365,175,038.24	44,499,943.72
利息收入*			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		201,847,473.42	41,949,148.39
其中:营业成本	六、(二十九)	119,375,354.99	10,704,535.87
利息支出*			
手续费及佣金支出*			
退保金*			
赔付支出净额*			
提取保险合同准备金净额*			
保单红利支出*			
分保费用*			
税金及附加	六、(三十)	489,197.41	84,200.67
销售费用	六、(三十一)	82,194,337.02	61,580,378.45
管理费用	六、(三十二)	-211,416.00	-30,419,966.60
研发费用	六、(三十三)	36,975.00	
财务费用	六、(三十四)	274,497.71	30,431,306.09
其中:利息费用		10,506,196.00	
利息收入		-2,321,274.52	129,050.88
加:其他收益	六、(三十五)	-2,284,432.04	-897,670.55
投资收益(损失以“-”号填列)	六、(三十四)		
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)*			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、(三十五)	-41,458.84	-8,993.05
资产减值损失(损失以“-”号填列)		171,471,027.46	2,670,853.16
资产处置收益(损失以“-”号填列)		191,294.16	3,653.05
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		769,537.16	373,443.36
加:营业外收入	六、(三十六)	170,892,784.46	2,301,062.85
减:营业外支出	六、(三十七)	2,450,633.83	32,579.77
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		168,442,150.63	2,268,483.08
减:所得税费用	六、(三十八)		
五、净利润(净亏损以“-”号填列)			
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	六、(三十九)	168,442,150.63	2,268,483.08
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.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		168,442,150.63	2,268,483.08
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		785,138,662.46	
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		785,138,662.46	
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			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		785,138,662.46	
(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)可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6)其他债权投资信用减值准备			
(7)现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8)外币财务报表折算差额		785,138,662.46	
(9)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		953,580,813.09	2,268,483.08
七、综合收益总额		953,580,813.09	2,268,483.08
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额			
(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)			

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:

潘宇
印相

主管会计工作负责人:

明 财
印 天

会计机构负责人:

陈山平

母公司利润表

2019年1-12月

单位:元 币种:人民币

编制单位:杭州西湖城市建设投资集团有限公司

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十一、(四)	320,803,804.13	44,367,775.74
减: 营业成本	十一、(四)	87,460,648.95	10,589,847.87
税金及附加		107,026.25	31,675.75
销售费用		65,496,599.19	57,269,258.31
管理费用			
研发费用		13,743.91	-30,254,123.67
财务费用			
其中: 利息费用			30,259,000.00
利息收入		3,930,000.00	
加: 其他收益	十一、(五)	-2,284,432.04	-697,670.55
投资收益(损失以“-”号填列)		-2,284,432.04	-697,670.55
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			/
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			/
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		169,371,353.79	6,033,446.93
加: 营业外收入		32,674.85	
减: 营业外支出		330,000.00	373,282.25
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		169,074,028.64	5,660,164.68
减: 所得税费费用		556,273.76	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		168,517,754.88	5,660,164.68
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		168,517,754.88	5,660,164.68
(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		785,138,662.46	
(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			/
3.其他权益工具投资公允价值变动			/
4.企业自身信用风险公允价值变动			/
(二)将重分类进损益的其他综合收益		785,138,662.46	
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.可供出售金融资产公允价值变动损益			/
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			/
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			/
6.其他债权投资信用减值准备			/
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8.外币财务报表折算差额		785,138,662.46	
9.其他		953,656,417.34	5,660,164.68
六、综合收益总额			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并现金流量表

2019年1-12月

单位:元 币种:人民币

编制单位:杭州西湖城市建设投资集团有限公司

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		273,214,633.55	13,023,209.99
客户存款和同业存放款项净增加额*			
向中央银行借款净增加额*			
向其他金融机构拆入资金净增加额*			
收到原保险合同保费取得的现金*			
收到再保险业务现金净额*			
保户储金及投资款净增加额*			
收取利息、手续费及佣金的现金*			
拆入资金净增加额*			
回购业务资金净增加额*			
代理买卖证券收到的现金净额*			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、(四十)	1,361,546,730.45	2,397,387,837.78
经营活动现金流入小计		1,634,761,364.00	2,410,411,047.77
购买商品、接受劳务支付的现金		226,580,567.34	290,232,154.17
客户贷款及垫款净增加额*			
存放中央银行和同业款项净增加额*			
支付原保险合同赔付款项的现金*			
拆出资金净增加额*			
支付利息、手续费及佣金的现金*			
支付保单红利的现金*			
支付给职工以及为职工支付的现金		60,151,292.41	31,595,515.78
支付的各项税费		4,809,855.22	163,664.66
支付其他与经营活动有关的现金	六、(四十)	441,399,612.77	1,890,955,675.97
经营活动现金流出小计		732,941,327.74	2,212,947,010.58
经营活动产生的现金流量净额		901,820,036.26	197,464,037.19
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			12,820,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		266.99	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-18,929,390.34
收到其他与投资活动有关的现金		266.99	-6,109,390.34
投资活动现金流入小计		6,242,362,621.18	4,582,756,993.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,500,000.00	212,000,000.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额*			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-18,260,588.10	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		6,232,602,033.08	4,794,756,993.48
投资活动产生的现金流量净额		-6,232,601,766.09	-4,800,866,383.82
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		937,900,000.00	2,630,000,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		10,556,585,064.94	6,298,168,888.89
收到其他与筹资活动有关的现金	六、(四十)	2,000,000.00	23,670,358.00
筹资活动现金流入小计		11,496,485,064.94	8,951,839,246.89
偿还债务支付的现金		3,671,693,202.00	1,519,214,602.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,536,309,668.36	1,015,558,154.63
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		5,208,002,870.36	2,534,772,756.63
筹资活动现金流出小计		6,288,482,194.58	6,417,066,490.26
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		957,700,464.75	1,813,664,143.63
五、现金及现金等价物净增加额		2,909,863,123.05	1,096,198,979.42
加: 期初现金及现金等价物余额		3,867,563,587.80	2,909,863,123.05
六、期末现金及现金等价物余额			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:

宇潘
印相

主管会计工作负责人:

明梵
印天

会计机构负责人:

施叶平

母公司现金流量表

2019年1-12月

单位:元 币种:人民币

编制单位:杭州西湖城市建设投资集团有限公司

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		219,593,471.10	12,605,069.14
收到的税费返还		1,351,589,622.98	3,006,745,399.73
收到其他与经营活动有关的现金		1,571,183,094.08	3,019,350,468.87
经营活动现金流入小计		198,138,438.10	288,534,755.63
购买商品、接受劳务支付的现金		35,078,658.25	28,555,694.08
支付给职工以及为职工支付的现金		2,629,026.56	31,675.75
支付的各项税费		730,222,031.50	2,588,172,675.17
支付其他与经营活动有关的现金		966,068,154.41	2,905,294,800.63
经营活动现金流出小计		605,114,939.67	114,055,668.24
经营活动产生的现金流量净额			
二、投资活动产生的现金流量:			12,820,000.00
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			12,820,000.00
投资活动现金流入小计		5,974,784,692.12	4,498,986,645.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		67,007,834.72	228,900,000.00
投资支付的现金			
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		6,041,792,526.84	4,727,886,645.48
投资活动现金流出小计		-6,041,792,526.84	-4,715,066,645.48
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		937,900,000.00	2,630,000,000.00
取得借款收到的现金		10,542,264,000.00	6,298,168,888.89
收到其他与筹资活动有关的现金			23,670,358.00
筹资活动现金流入小计		11,480,164,000.00	8,951,839,246.89
偿还债务支付的现金		3,663,193,202.00	1,519,214,602.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,536,272,693.36	1,011,854,684.23
支付其他与筹资活动有关的现金		5,199,465,895.36	2,531,069,286.23
筹资活动现金流出小计		6,280,698,104.64	6,420,769,960.66
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		844,020,517.47	1,819,758,983.42
五、现金及现金等价物净增加额		2,882,647,671.34	1,062,888,687.92
加: 期初现金及现金等价物余额		3,726,668,188.81	2,882,647,671.34
六、期末现金及现金等价物余额			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表

单位：元 币种：人民币

编制作单位：杭州西湖城市建设投资集团有限公司

2019年度

内、本別冊本宗帳

实验设计与分析

会计机构负责人：王彦峰

卷之三

清
印

四、本明细表
后附财务报告人：
法定代表人：

第12集



合并所有者权益变动表

2019年1-12月

单位:元 币种:人民币

2018年度									
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上年期初余额	830,000,000.00	516,299,752.23		1,376,821.69		221,912,910.75		1,569,559,484.67	
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	830,000,000.00	516,299,752.23		1,376,821.69		221,912,910.75		1,569,559,484.67	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		5,046,366,597.73				2,268,483.08		5,048,635,080.81	
(一)综合收益总额								2,268,483.08	
(二)所有者投入和减少资本								5,046,366,597.73	
1.所有者投入的普通股								5,046,366,597.73	
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.提取一般风险准备*									
3.对所有者(或股东)的分配									
4.其他									
(四)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
(五)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(六)其他									
四、本期期末余额	830,000,000.00	5,562,666,349.96		1,376,821.69		224,161,393.33		6,618,724,565.48	

行销财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司所有者权益变动表

卷之三

2019年1-12月

四、本报告期不承認
所附財務報表附注為本財務報表的組成部分。
審定報告

主管会计负责人:

154

卷之三

第14章 地球的



母公司所有者权益变动表
2019年1-12月

单位:元 币种:人民币

项目		实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、年初余额		830,000,000.00			566,181,765.00			1,376,821.69	221,917,357.73
加：会计政策变更									1,619,475,944.42
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额		830,000,000.00			566,181,765.00			1,376,821.69	221,917,357.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					5,046,366,597.73				5,046,366,597.73
(一) 综合收益总额					5,046,366,597.73				5,046,366,597.73
(二) 所有者投入和减少资本					5,046,366,597.73				5,046,366,597.73
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. 股价变动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. 资本公积转增资本(或股本)									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额					830,000,000.00			1,376,821.69	227,577,522.41
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。									6,671,512,706.83

会计机构负责人:

明黄天印

主管会计工作负责人:

潘海林印

法定代表人:

李海林印

杭州西湖城市建设投资集团有限公司

2018-2019年财务报表附注

(金额单位: 元 币种: 人民币)

一、公司基本情况

1、有限公司的设立

杭州西湖城市建设投资集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由杭州市西湖区人民政府出资建立，于 2004 年 1 月 5 日在杭州市西湖区市场监督管理局注册成立的有限责任公司。公司成立时注册资本为人民币 3,000 万元。

2、有限公司第一次股权变更

2012 年 12 月 28 日，杭州市西湖区人民政府将拥有本公司 100.00% 的 3,000 万元股权转让给杭州西湖投资有限公司。

3、有限公司第一次增资

2016 年 5 月 24 日公司申请增加注册资本人民币 30,000 万元，由杭州西湖投资有限公司认缴新增注册资本人民币 30,000 万元，变更后公司的注册资本为人民币 33,000 万元。

公司于 2016 年 5 月 24 日取得杭州市西湖区市场监督管理局核发的变更后的统一社会信用代码为 913301067544468937 的营业执照，法定代表人：潘相宇；住所：浙江省杭州市西湖区莲花街 333 号莲花商务中心北楼五层 506 室。

4、有限公司第二次增资

2016 年 10 月 28 日公司申请增加注册资本人民币 50,000 万元，由杭州西湖投资有限公司认缴新增注册资本人民币 50,000 万元，变更后公司的注册资本为人民币 83,000 万元。企业名称由杭州西湖区城市建设发展有限公司变更为杭州西湖城市建设投资集团有限公司。

5、有限公司企业类型变更

2017 年 5 月 5 日公司由有限责任公司(国有独资)变更为一人有限责任公司(内资法人独资)。

6、有限公司第三次增资

2018 年 1 月 4 日公司申请增加注册资本人民币 5,000 万元，杭州西湖投资有限公司认缴新增注册资本人民币 5,000 万元，变更后公司的注册资本为人民币 88,000 万元。

7、有限公司第四次增资

2019 年 7 月 22 日公司申请增加注册资本人民币 112,000 万元，杭州西湖投资有限公司认缴新增注册资本人民币 112,000 万元，变更后公司的注册资本为人民币 200,000 万元。

公司经营范围：服务:城市基础设施建设(凭资质证经营),代建由政府有关职能部门授权的农转居多层公寓和经济适用房;批发、零售:建筑材料;其他无需报经审批的一切合法项目。

二、本年度合并财务报表范围

子公司名称	是否纳入合并财务报表范围	
	2019.12.31	2018.12.31

1、杭州西建投资有限公司	是	是
2、杭州西湖区城市更新发展有限公司	是	是
3、杭州天舒文化艺术有限公司	是	是
4、杭州西建市政工程有限公司	是	是
5、杭州金甫资产管理有限公司	是	是
6、杭州绿居物业服务有限公司	是	否
7、浙江栖江科技有限公司	是	否
8、杭州西湖停车收费服务有限责任公司	是	否
9、浙江光学仪器制造有限公司	是	否
10、杭州西湖环境集团有限公司	是	否
11、杭州三墩环境工程有限公司	是	否
12、杭州之江环境工程有限公司	是	否

三、财务报表编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》及 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策及会计估计

(一) 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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面

价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足以冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方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。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(六)。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产)，其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被

购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：(1) 源于合同性权利或其他法定权利；(2) 能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的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。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并在金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(六)。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

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，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：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；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；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，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

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

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，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，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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，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，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，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

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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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。

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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次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。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。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。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。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（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及价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债或权益工具。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始

确认金额。

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。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，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

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则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合同条款作出实质性修改的，则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时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或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，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- ①债务人发生严重财务困难；
- ②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；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤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；
- ⑥权益工具发行方经营所处的技术、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；
- ⑦权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值，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，确认减值损失。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。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其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。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

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:	应收款项前五名且占总额 10%以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
关联方组合	关联方之间的应收款项具有类似信用风险特征
账龄分析法组合	除已单独计提减值准备、关联方之间的应收款项及融资租赁风险金外，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	不计提坏账准备
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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）	1.00	1.00
1—2年	3.00	3.00
2—3年	5.00	5.00
3—4年	15.00	15.00
4—5年	15.00	15.00
5年以上	100.00	100.00

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由:	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法:	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益

(十二) 存货

1、存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资、消耗性生物资产等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

房地产开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；发出开发产品按可售面积平均分摊法核算。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；为执行销售合同或者劳务生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自

行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销、周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

7、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

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。

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

8、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

9、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目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。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

（十三）持有待售资产

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

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。

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。

2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司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。

(1) 对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

(2) 对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

(3) 对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司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。

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

(1) 某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 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，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十四) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

(2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、(六);

②确定对被投资单位具有重大影响的依据:

重大影响,是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响:

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下,由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表,并相应享有实质性的参与决策权,投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定,达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下,在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见,从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性,进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下,管理人员有权力主导被投资单位的相关活动,从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料,表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时,不限于是否存在上述一种或多种情形,还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资,即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据:

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、(七)。

2、长期股权投资初始成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并:公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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合并对价之间的差额,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。合并方以发行权益性证券作为合并对价的,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。

非同一控制下的企业合并:公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分,按照其在购

买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。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。

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。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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。

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

本公司取得长期股权投资后，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；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司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，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。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的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转入改按权益法核算的当期损益。

本公司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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十五）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

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

本公司对没有正式明确认为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，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。

2、投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

（1）选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- ②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司目前投资性房地产项目主要位于杭州市西湖区核心区，主要为成熟商业区的商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

（2）公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

(十六) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备及其他。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：(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。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率

确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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、50	5.00	1.90-4.75
机器设备	年限平均法	5	5.00	19.00
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备及其他	年限平均法	3、5	5.00	19.00-31.67

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

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

(十七) 在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，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。

(十八) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工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实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十九) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确

当证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；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，不予摊销。

2、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	土地证登记使用年限

每期末，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，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命采用以下程序进行复核：

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

5、划分内部研究开发项目的研发阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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，能够证明其有用性；
- (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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（二十）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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，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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，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，确认商誉的减值损失。

（二十一）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司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，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，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司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对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，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，企业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。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。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，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

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、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于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。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、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的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十三) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

(3) 质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(4) 回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(二十四) 收入

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2、提供劳务收入的确认

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。

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) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应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。

(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的确认

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、建造合同收入的确认

(1) 建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。合同完工进度采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

- ①合同总收入能够可靠地计量；
- ②与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

如果合同的预计总成本超过合同总收入的，对形成的合同预计损失，确认为资产减值损失，并计入当期损益。合同完工时，同时转销合同预计损失准备。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

①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；

②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。

5、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

(1) 房地产业行业

①商品房销售收入：对于商品房销售，在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项（通常支付销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）并办理完成商品房实物移交手续时，确认销售收入的实现。

若买方接到书面交房通知，未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，于书面交房通知所规定的时限结束后的次日确认销售收入的实现。

本公司将取得预售许可证后预售商品房所取得价款，先作为预收款项管理，待商品房完工并验收合格后于办理移交手续时确认销售收入的实现。

②土地销售收入：对于土地销售，在买卖双方已经签订销售合同；已将土地移交给买方并取得交付土地证明；收到款项或取得收款凭证时，确认销售收入的实现。

③物业管理收入：在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

④出租物业收入：按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。合同约定有免租期的，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法对应收取的租赁费进行分摊，确认为出租收入。

⑤代建房屋和工程结算收入：对于代建房屋和工程结算，在签订了不可撤销的建造合同，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定；公司根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例（或者：已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或者：实际测定的完工进度）确定完工百分比，按照完工百分比法确认收入。

（二十五）政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。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判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿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。

（2）用于补偿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的会计处理

（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。

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

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

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

(二十七) 租赁

1、经营租赁会计处理

(1) 租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十八) 终止经营

终止经营，是指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。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、(十三)。

(二十九) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成的关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

- 11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
- 12、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
- 14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
- 15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

（三十）其他重要的会计政策、会计估计

1、重要会计估计和判断

本公司在运用上述会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

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

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

（1）折旧和摊销

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

（2）固定资产的可使用年限

本公司的管理层对固定资产可使用年限做出估计。此类估计以相似性质及功能的固定资产在以往年度的实际可使用年限的历史经验为基准。可使用年限与以前估计的使用年限不同时，管理层将对固定资产的预计使用年限进行相应的调整，或者当报废或出售技术落后相关设备时相应地冲销或冲减相应的固定资产。因此，根据现有经验进行估计的结果可能与下一会计期间实际结果有所不同，因而可能导致对资产负债表中的固定资产账面价值和折旧费用的重大调整。

（3）坏账准备计提

本公司管理层对应收款项所计提的坏账准备金额的估计是基于客户的信用记录及目前的市场情况而确定的。管理层于每个资产负债表日前重新衡量坏账准备的金额。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及坏账准备的计提或转回。

（4）存货跌价准备

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

(5) 商誉估计的减值准备

在决定商誉是否要减值时，需要估计商誉分摊至现金产出单元后的使用价值。商誉按使用价值的计算需要本公司估计通过现金产出单元所产生的未来现金流和适当的贴现率以计算现值。该预测是管理层根据过往经验及对市场发展之预测来估计。

(6) 房地产开发成本

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本公司管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本公司的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

(7) 土地增值税

本公司须缴纳土地增值税。土地增值税的预提金额是管理层根据对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。实际应交土地增值税须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关拨备金额。

(8) 存货跌价准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可回收程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

(9) 收入确认

在本公司与购房客户签订房屋销售合同时，如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本公司将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—50%作为首付款，而本公司将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办妥房产抵押登记手续或预抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本公司仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本公司追索。

根据本公司销售类似开发产品的历史经验，本公司相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本公司向银行承担担保责任的比率很低且本公司可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本公司认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

(10) 投资性房地产的公允价值

投资性房地产由独立专业评估师于资产负债表日对于其公允价值进行重估。该等估值以若干假设为基础，受若干不确定因素影响，可能与实际结果有差异。在作出相关估计时，会考虑类似物业目前市场租金的资料，并使用主要以资产负债表日当时市场状况为基准的假设。

(三十一) 重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本公司于 2020 年 1 月 3 日召开集团公司党委会，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，自 2019 年 12 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、6%、10%、11%、13%、16%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90% 为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

纳税主体名称	所得税税率
杭州西湖城市建设投资集团有限公司	25%
杭州西建投资有限公司	25%
杭州西湖区城市更新发展有限公司	25%
杭州天舒文化艺术有限公司	25%
杭州西建市政工程有限公司	25%
杭州金甫资产管理有限公司	25%
杭州绿居物业服务有限公司	25%
浙江栖江科技有限公司	25%
杭州西湖停车收费服务有限责任公司	25%
浙江光学仪器制造有限公司	25%
杭州西湖环境集团有限公司	25%
杭州三墩环境工程有限公司	25%

纳税主体名称	所得税税率
杭州之江环境工程有限公司	25%
杭州西湖环境集团有限公司汽车修理分公司	25%

(二) 税收优惠及批文

1、企业所得税

根据财税【2019】13号文，杭州天舒文化艺术有限公司、杭州西建市政工程有限公司、杭州金甫资产管理有限公司、杭州绿居物业服务有限公司、杭州西湖停车收费服务有限责任公司属于小型微利企业，其中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。

六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。)

(一) 货币资金

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	304,768.34	59,733.74
银行存款	3,867,258,819.46	2,909,803,389.31
合计	3,867,563,587.80	2,909,863,123.05

(二) 应收票据及应收账款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应收账款	132,977,963.71	36,267,371.33
合计	132,977,963.71	36,267,371.33

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	账面价值 金额	坏账准备 金额	账面价值 金额
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						
账龄分析法组合	3,012,282.63	2.26	30,122.83	2,982,159.80		
关联方组合	129,995,803.91	97.74		129,995,803.91	36,267,371.33	100.00
组合小计	133,008,086.54	100.00	30,122.83	0.02	132,977,963.71	36,267,371.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款						
合计	133,008,086.54	100.00	30,122.83	0.05	132,977,963.71	36,267,371.33
						36,267,371.33

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	3,012,282.63	30,122.83	1.00
合计	3,012,282.63	30,122.83	1.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 30,122.83 元。

(3) 本报告期无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 124,775,692.23 元，占应收账款期末余额合计数的比例 93.81%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

(5) 无因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 无转移应收账款且继续涉入的，分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	598,625.98	100.00		
合计	598,625.98	100.00		

(四) 其他应收款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,323,453,415.19	3,939,972,174.26
合计	3,323,453,415.19	3,939,972,174.26

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	账面价值 金额	账面余额 金额	坏账准备 金额
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	3,323,498,625.85	100.00	45,210.66	- 3,323,453,415.19	3,939,980,268.31	100.00
按账龄分析法组合	2,901,539.74	0.09	45,210.66	1.56 2,856,329.08	762,645.31	0.02 8,094.05
关联方组合	3,320,597,086.11	99.91			3,939,217,623.00	99.98
组合小计	3,323,498,625.85	100.00	45,210.66	- 3,323,453,415.19	3,939,980,268.31	100.00
单项金额不重大但 单独计提坏账准备 的其他应收款						
合计	3,323,498,625.85	100.00	45,210.66	- 3,323,453,415.19	3,939,980,268.31	100.00
					8,094.05	3,939,972,174.26

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2019年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	2,538,135.00	25,381.35	1.00
1-2年	312,670.00	9,380.10	3.00
3至4年	-	-	15.00
4至5年	-	-	15.00
5年以上	47,394.74	7,109.21	100.00
合计	2,901,539.74	45,210.66	1.19

(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 91,942.41 元。

(3) 本期无实际核销的其他应收款情况

(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	款项的性质	2019年12月31日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州市西湖区保障性住房管理服务中心西	往来款	1,972,548,385.29	1年以内 42,144,972.00、1-2年 1,162,455,014.74,2-3年 767,948,398.55	59.35	
杭州西溪谷建设有限公司	往来款	350,000,000.00	1年以内 120,000,000.00、1-2年 230,000,000.00	10.53	
西湖集镇建设总指挥部	往来款	348,206,353.88	1-2年 16,419,093.05、2-3年 16,104,379.85, 3-4年 315,682,880.98	10.48	
杭州之一房地产开发有限公司	往来款	201,251,881.09	1年以内 191,387,481.09、1-2年 9,864,400.00	6.06	
三墩镇人民政府	往来款	135,869,439.00	1年以内	4.09	
合计	/	3,007,876,059.26	/	90.50	

(5) 无涉及政府补助的应收款项

(6) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(7) 无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

(五) 存货

1、存货分类

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
安置房	354,087,002.15		354,087,002.15	341,407,480.45		341,407,480.45

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	13,597,630.25		13,597,630.25			
劳务成本	853,590.28		853,590.28	491,546.00		491,546.00
原材料	14,451.40		14,451.40			
合计	368,552,674.08		368,552,674.08	341,899,026.45		341,899,026.45

(六) 其他流动资产

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
待抵扣进项税额	258,683,390.72	156,743,790.50
增值税留抵税额		1,089,207.58
待摊费用	735,021.67	
预缴其他税金	53,380.23	
其他	1,025,246.24	1,100,536.26
合计	260,497,038.86	158,933,534.34

(七) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产的情况

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	715,600,000.00		715,600,000.00	712,000,000.00		712,000,000.00
按成本计量的	715,600,000.00		715,600,000.00	712,000,000.00		712,000,000.00
合计	715,600,000.00		715,600,000.00	712,000,000.00		712,000,000.00

2、期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	2019年12月31日			减值准备			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期初	本期增加	期末		
杭州溪广建设发展有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00				20.00
杭州美西投资合伙企业(有限合伙)	200,000,000.00			200,000,000.00				10.00
杭州天颐养老服务有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00				10.00
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				2.00
杭州市西湖区集镇建设发展有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00				100.00
杭州西溪谷建设有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00				100.00
合计	712,000,000.00	3,600,000.00	/	715,600,000.00	/	/		

(八) 长期股权投资

项目	2019年12月31日			2018年12月31日			减值准备	账面价值
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值		
对子公司投资	9,841,075.54		9,841,075.54	8,422,818.71		8,422,818.71		
对联营、合营企业投资								
合计	9,841,075.54		9,841,075.54	8,422,818.71		8,422,818.71		

1、对联营、合营企业投资

被投资单位	2018年12月31日	本期增减变动						2019年12月31日	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、联营企业									
杭州绿居物业服务有限公司	1,632,281.88			-471,813.23				1,160,468.65	

被投资单位	2018年12月 31日	本期增减变动						2019年12月 31日	减值准备期未 余额
		减少 投资	追加投资	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	宣告发放现金股利 或利润		
杭州成禾房地 产开发有限公 司	4,196,124.08			744,951.46					4,941,075.54
杭州之一房地 产开发有限公 司	2,594,412.75			-2,594,412.75					
杭州西湖浙石 油城投综合能 源销售有限公 司		4,900,000.00							4,900,000.00
小计	8,422,818.71	4,900,000.00		-2,321,274.52				1,160,468.65	9,841,075.54
合计	8,422,818.71	4,900,000.00		-2,321,274.52				1,160,468.65	9,841,075.54

(九) 投资性房地产**1、采用成本计量模式的投资性房地产**

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	566,181,765.00	566,181,765.00
2.本期增加金额		
(1)外购		
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他转出	566,181,765.00	566,181,765.00
4.期末余额		
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	23,531,929.61	23,531,929.61
2.本期增加金额		
(1)计提或摊销		
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他转出	23,531,929.61	23,531,929.61
4.期末余额		
三、账面价值		
1.期末账面价值		
2.期初账面价值	542,649,835.39	542,649,835.39

2、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额		
二、本期变动	1,914,437,476.55	1,914,437,476.55
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	598,975,227.54	598,975,227.54
企业合并增加		
其他转入	566,181,765.00	566,181,765.00
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	749,280,484.01	749,280,484.01
三、期末余额	1,914,437,476.55	1,914,437,476.55

(十) 固定资产**1、总表情况****(1) 分类列示**

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
固定资产	490,782,173.06	270,733,668.05
合计	490,782,173.06	270,733,668.05

2、固定资产**(1) 固定资产情况**

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值:				
1. 2018 年 12 月 31 日	276,466,254.27	187,940.00	2,798,752.19	279,452,946.46
2.本期增加金额	225,354,533.20	41,549,746.69	2,847,547.02	269,751,826.91
(1) 购置	189,061,900.00	4,646,440.34	734,793.04	194,443,133.38
(2) 在建工程转入	-			
(3) 企业合并增加	36,292,633.20	36,903,306.35	2,112,753.98	75,308,693.53
(4) 划拨				
3.本期减少金额		855,089.05	53,247.52	908,336.57
(1) 处置或报废		855,089.05	53,247.52	75,308,693.53
(2) 其他转出				
4. 2019 年 12 月 31 日	501,820,787.47	40,882,597.64	5,593,051.69	548,296,436.80
二、累计折旧				
1. 2018 年 12 月 31 日	7,648,771.90	178,543.00	891,963.51	8,719,278.41
2.本期增加金额	27,211,100.08	20,301,314.82	15,221,117.75	49,621,363.29
(1) 计提	16,668,442.22	403,698.62	637,257.55	17,709,398.39
(2) 企业合并增加	10,542,657.86	19,897,616.20	1,471,690.84	31,911,964.90
3.本期减少金额		808,221.99	18,155.97	826,377.96
(1) 处置或报废		808,221.99	18,155.97	826,377.96
(2) 其他转出				
4. 2019 年 12 月 31 日	34,859,871.98	19,671,635.83	2,982,755.93	57,514,263.74
三、减值准备				
1. 2018 年 12 月 31 日				
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、2019 年 12 月 31 日				
1. 2019 年 12 月 31 日账面价值	466,960,915.49	21,210,961.81	2,610,295.76	490,782,173.06
2. 2018 年 12 月 31 日账面价值	268,817,482.37	9,397.00	1,906,788.68	270,733,668.05

(十一) 在建工程

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
在建工程	26,545,316,375.77	19,642,911,228.23
合计	26,545,316,375.77	19,642,911,228.23

2、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
留下蓝领公寓	2,215,902.63		2,215,902.63	364,965.67		364,965.67
南阳坝 9 号地块人才公寓	66,792,085.34		66,792,085.34	51,283,260.31		51,283,260.31
南阳坝 9 号地块幼儿园	22,830.19		22,830.19	22,830.19		22,830.19
三墩蓝领公寓二号地块	306,333.02		306,333.02	276,622.64		276,622.64
三墩蓝领公寓一号地块	19,686,395.70		19,686,395.70	10,760,705.81		10,760,705.81
三墩镇政府西湖区塘河综合供能站	1,196,831.04		1,196,831.04	-		-
北山街道白沙泉综合整治	488,787,250.43		488,787,250.43	473,787,250.43		473,787,250.43
留下街道东岳城中村综合整治	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
古荡街道城中村综合整治	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
文新街道城中村综合整治	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
三墩镇美丽乡村整治工程	8,961,434,328.15		8,961,434,328.15	7,917,076,302.98		7,917,076,302.98
整村拆迁、棚户区、城中村改造(花园村、营盘地)	5,617,021,384.11		5,617,021,384.11	5,344,367,971.11		5,344,367,971.11
翠苑 0909-02、04	1,213,213,048.60		1,213,213,048.60	22,068.67		22,068.67
留下美丽乡村工程	869,327,059.87		869,327,059.87	764,559,328.90		764,559,328.90
蒋村 D03 地块西湖区文体中心(浙商文化中心)	844,230,202.14		844,230,202.14	733,424,270.02		733,424,270.02
塘河双桥 R21-18 项目	709,442,583.80		709,442,583.80	474,350,490.03		474,350,490.03
三墩单元 FG03-B1B2-01.02	614,790,483.62		614,790,483.62	39,032,448.11		39,032,448.11
西湖城投综合楼(原三普综合楼)	448,997,661.03		448,997,661.03	447,801,510.84		447,801,510.84
双桥 R21-13 地块拆迁安置房	422,318,185.36		422,318,185.36	73,028,523.60		73,028,523.60
镇中路	392,745,398.57		392,745,398.57	345,570,844.76		345,570,844.76
文一路西延道路提升工程资金	328,617,060.88		328,617,060.88	-		-
留下 XH1302-04 地块	284,908,562.91		284,908,562.91	233,584,183.08		233,584,183.08
蒋村单元 R22-A-010203 地块(幼儿园小学中学)	269,792,130.08		269,792,130.08	218,504,821.31		218,504,821.31
劣 V 类整治工程						

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公共(项目管理费)	264,637,238.73		264,637,238.73	115,000.00		115,000.00
云谷过渡学校	216,154,961.36	216,154,961.36		396,595.10		396,595.10
文二路教工路口拓宽工程	202,228,214.73	202,228,214.73				
西溪单元 XH1008-A33-12-23 中学	201,965,989.71	201,965,989.71	190,178,788.53			190,178,788.53
三墩西 R21-02 地块创业人才公寓	189,990,946.33	189,990,946.33	100,609,718.04			100,609,718.04
厚仁家园二期	185,547,505.50	185,547,505.50	104,169,898.57			104,169,898.57
塘河双桥 R21-17 项目	174,765,429.30	174,765,429.30	38,617,403.01			38,617,403.01
留下单元 XH1313-15 地块	170,629,083.31	170,629,083.31	82,551,196.97			82,551,196.97
吉鸿村二期项目 (A-R21-13)	167,501,022.16	167,501,022.16	116,836,448.82			116,836,448.82
大禹路实验学校	157,512,705.06	157,512,705.06	74,818,712.93			74,818,712.93
金鱼井 XH1309-01 地块	156,885,951.98	156,885,951.98	83,879,364.27			83,879,364.27
兰里花园 XH0202-11	147,348,096.67	147,348,096.67	68,582,189.81			68,582,189.81
蒋村单元 XH0607-03-05 地块 (蒋村 E0203 幼儿园小学)	143,108,509.93	143,108,509.93	80,714,254.25			80,714,254.25
蒋村道路品质提升	135,289,795.66	135,289,795.66	297,775,391.33			297,775,391.33
紫金港单元 A33/S42-01 小学	108,408,052.60	108,408,052.60	88,199,777.36			88,199,777.36
炮台实验学校	88,939,792.61	88,939,792.61	38,251,082.79			38,251,082.79
墩余路	84,917,924.02	84,917,924.02				
南阳坝路	81,399,918.38	81,399,918.38	75,753,197.17			75,753,197.17
兰里花园 XH0202-20	76,484,912.19	76,484,912.19				
三墩北单元 B-R21-03 地块安置房 (五幸农居二期)	72,304,078.04	72,304,078.04	21,136,894.54			21,136,894.54
双桥 (云谷) 单元 XH0205-13	67,095,699.18	67,095,699.18	62,265,715.26			62,265,715.26
东山弄美丽家园工程	64,607,142.17	64,607,142.17	45,025,770.19			45,025,770.19
兰里花园 XH0202-19	63,520,869.94	63,520,869.94				
双桥 XH0206-13 地块安置房	62,260,031.29	62,260,031.29	502,422.41			502,422.41
留下单元 XH1304-01 农居	61,939,802.81	61,939,802.81	15,100,632.36			15,100,632.36
云洪路	59,638,406.69	59,638,406.69	1,234.58			1,234.58
留下单元 XH1310-18 地块	56,057,795.46	56,057,795.46	34,862,231.41			34,862,231.41

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备	账面价值
留下农居安置房 XH1303-07 地块	56,023,065.18		56,023,065.18	35,400,713.08	35,400,713.08
梅花凉亭	53,890,944.80		53,890,944.80	37,163,771.43	37,163,771.43
省文化研究院地块（九莲庄、营盘地）	53,433,267.88		53,433,267.88	50,338,741.56	50,338,741.56
宋江苑地块	50,130,989.37		50,130,989.37	1,299,497.78	1,299,497.78
三墩厚仁家园三期安置房	49,816,016.57		49,816,016.57	26,422,819.20	26,422,819.20
环双桥 R1-17.18 规划支路	44,870,050.55		44,870,050.55	29,575,228.97	29,575,228.97
紫金港单元 R22-01 幼儿园	43,384,693.16		43,384,693.16	38,217,302.36	38,217,302.36
马路整治工程	42,744,352.57		42,744,352.57	37,061,526.10	37,061,526.10
留下农居 XH1303-29（留下里一期）	40,609,769.78		40,609,769.78	-	-
三墩镇文体中心 A2-03E 项目	38,826,539.76		38,826,539.76	12,089,711.13	12,089,711.13
蒋村花园、西溪花园	37,968,036.52		37,968,036.52	3,620,751.31	3,620,751.31
新城西医院装修工程	37,418,832.65		37,418,832.65	29,286,384.99	29,286,384.99
西湖大学便道	36,309,238.21		36,309,238.21	30,751,865.04	30,751,865.04
云创路	36,122,029.03		36,122,029.03	1,646.11	1,646.11
留下 XH1306-05 地块 36 班小学	35,462,588.02		35,462,588.02	32,569,190.33	32,569,190.33
双桥（云谷）单元 XH0205-12	35,222,028.74		35,222,028.74	3,273,982.18	3,273,982.18
云涛北路	34,527,000.17		34,527,000.17	-	-
三墩西 R21-03 地块一乾成园拆迁安置房项目	34,180,296.94		34,180,296.94	25,514,685.76	25,514,685.76
云谷单元 XH0205-17	30,104,094.38		30,104,094.38	28,345,603.17	28,345,603.17
蒋村单元 D-R22-10 地块公共设施	28,590,072.04		28,590,072.04	22,602,519.78	22,602,519.78
廉租房项目	27,936,266.71		27,936,266.71	40,920.57	40,920.57
同仁幼儿园	24,655,555.97		24,655,555.97	22,992,711.35	22,992,711.35
屏基山游步道	22,315,136.77		22,315,136.77	20,512,049.65	20,512,049.65
蒋村单元 XH0602-A2-03 地块老年活动中心	21,359,677.65		21,359,677.65	215,640.22	215,640.22
蒋村单元 D-R22-22D 地块幼儿园	20,547,212.26		20,547,212.26	9,290,414.47	9,290,414.47
翠苑单元 XH0901-01 地块	17,925,278.82		17,925,278.82	14,087,422.00	14,087,422.00
荆大路	17,411,545.02		17,411,545.02	-	-

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额
临时渣土码头	17,391,920.79		17,391,920.79	
三墩单元 XH0303-15 地块	16,255,846.42		16,255,846.42	
余杭塘路（绕城公路-五常港路）	14,811,563.33		14,811,563.33	12,632,046.81
蒋村单元 XH0601-R22-07 地块	14,748,617.74		14,748,617.74	
小和山单元 FG16-C2、C6-0304、FG-G5-08	18,153,595.49		18,153,595.49	16,707,936.40
云大路、双桥环路	14,588,850.82		14,588,850.82	684,563.92
云谷单元 XH0205-18	14,406,505.04		14,406,505.04	13,269,740.84
留下综合整治	14,020,093.38		14,020,093.38	
蒋村八号路（蒋村四号路-花蒋路）	12,492,081.35		12,492,081.35	4,153,275.81
花三路道路工程	11,747,306.82		11,747,306.82	6,652,019.47
杨梅山路（留和路-西溪路）提升改造	11,685,860.50		11,685,860.50	342,447.56
西溪实验室校扩建工程	11,620,631.07		11,620,631.07	10,947,635.57
梅西路	11,475,049.44		11,475,049.44	
墩余路两侧绿化工程	10,978,656.27		10,978,656.27	9,170,467.77
吉鸿家园	10,666,350.03		10,666,350.03	6,799,117.90
蒋村单元一号路延伸段	9,611,150.51		9,611,150.51	7,694,280.00
三墩南阳坝地块 FG03-R21-0607	9,551,288.40		9,551,288.40	6,719,822.16
塘北单元 XH0502-17 地块	8,995,729.04		8,995,729.04	4,675,465.64
三墩单元 XH0303-16 地块	8,954,787.86		8,954,787.86	
三墩振华路	8,773,387.20		8,773,387.20	3,947,647.13
三墩西 R22-01 地块幼儿园	8,571,729.60		8,571,729.60	2,844,811.10
三墩做地综合	8,014,420.67		8,014,420.67	
双桥（云谷）XH0203-07 地块	7,884,199.35		7,884,199.35	3,947,647.13
蒋村单元 D04、21 地下车停车场 PPP 项目	7,352,088.43		7,352,088.43	5,708,200.87
留下单元 XH1303-14 养老设施用房	7,168,232.42		7,168,232.42	5,645,387.24
西溪花园、蒋村花园蓝领公寓	7,092,070.77		7,092,070.77	5,645,387.24
留下里三期	6,699,261.20		6,699,261.20	46,550.07
				46,550.07

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
三墩凉亭港	6,522,445.14	6,522,445.14	5,921,658.21	5,921,658.21		
双桥（云谷）单元 XH0204-06 地块	5,363,370.93	5,363,370.93				
紫金港科技城（三墩西单元 FG01-C6-01/FG01-C2-02F	5,247,927.70	5,247,927.70				
蒋村二号路	5,003,831.51	5,003,831.51	4,519,351.66	4,519,351.66		
蓬桥路	4,890,341.97	4,890,341.97	4,522,187.43	4,522,187.43		
文北巷	4,668,645.11	4,668,645.11	4,291,967.76	4,291,967.76		
蒋村单元 XH0607-04 地块	4,577,346.31	4,577,346.31	4,208,561.21	4,208,561.21		
三墩西单元 FG04-G22-03 地块	4,372,588.72	4,372,588.72	4,144,478.48	4,144,478.48		
博大路、博安路	4,156,580.77	4,156,580.77	3,714,102.85	3,714,102.85		
三墩派出所（代建）	4,144,478.48	4,144,478.48	2,101,381.42	2,101,381.42		
双桥（云谷）XH0204-05 地块	4,140,629.35	4,140,629.35	3,901,010.79	3,901,010.79		
云谷小镇客厅整治项目			3,822,003.72	3,822,003.72	2,516,158.20	2,516,158.20
双桥（云谷）单元 XH0205-15	3,822,003.72	3,822,003.72	3,504,541.57	3,504,541.57	137.18	137.18
地铁二号线和莲花港河一下停车场通道	3,501,065.98	3,501,065.98	3,464,987.70	3,464,987.70	2,809,968.76	2,809,968.76
蒋村十号路	3,464,987.70	3,464,987.70	3,436,088.55	3,436,088.55	2,692,998.68	2,692,998.68
振先路	3,436,088.55	3,436,088.55	3,253,102.11	3,253,102.11	3,237,091.43	3,237,091.43
蒋村陈宅旱地搬迁工程	3,253,102.11	3,253,102.11	3,246,740.30	3,246,740.30	342.94	342.94
创学街	3,246,740.30	3,246,740.30	2,996,828.30	2,996,828.30	2,980,219.44	2,980,219.44
7.21 抢险工程			2,837,091.77	2,837,091.77	90,121,307.10	90,121,307.10
双桥云谷单元 XH0203-10			2,815,325.18	2,815,325.18	31,930.29	31,930.29
翠苑单元 XH0901-05 地块 9 班幼儿园	2,678,329.40	2,678,329.40	2,627,752.02	2,627,752.02	1,248,318.91	1,248,318.91
紫荆花路	2,342,996.26	2,342,996.26	2,291,341.53	2,291,341.53	1,566,024.30	1,566,024.30
小和山 XH1403-R21-05/XH1403-B1B2-08	2,291,341.53	2,291,341.53	2,291,341.53	2,291,341.53	1,832,496.78	1,832,496.78
留下古镇					311,563.21	311,563.21
沿山河道路工程						
蒋村 D05 地块（行政服务中心）						
留南路（杨梅山路-留泗路）						

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
五号河沟通工程	2,139,606.11	2,139,606.11	1,577,824.56	1,577,824.56
蒋村单元 XH0605-18(原 A25)地块	2,134,119.57	2,134,119.57	2,010,524.48	2,010,524.48
留下单元 XH1312-13 (大宅院)	2,053,032.30	2,053,032.30	1,763,060.18	1,763,060.18
西园九路	2,047,953.40	2,047,953.40	297,434.53	297,434.53
留下 XH1303-16 文化活动中心	2,028,661.88	2,028,661.88	1,911,174.26	1,911,174.26
公平路 (环镇北路—锦秀路) 道路工程	1,968,963.40	1,968,963.40	249,954.21	249,954.21
慧仁家园明慧苑 2 号楼一层改造	1,954,979.03	1,954,979.03	1,688.32	1,688.32
翠柏路	1,954,273.99	1,954,273.99	970.78	970.78
蒋村花园、西溪花园生化池改造	1,925,350.63	1,925,350.63	1,913,043.65	1,913,043.65
蒋村单元 G22/S3-01 地下公共停车场	1,879,474.39	1,879,474.39	1,770,626.79	1,770,626.79
蒋村单元 XH0605-17 (原 A13 地块)	1,813,379.31	1,813,379.31	1,708,359.53	1,708,359.53
高家庄河	1,706,990.80	1,706,990.80	1,052,903.70	1,052,903.70
富锦路	1,683,133.70	1,683,133.70	-	-
冯家河停车场	1,668,412.24	1,668,412.24	740,913.47	740,913.47
三墩锦绣路	1,559,314.13	1,559,314.13	1,469,008.24	1,469,008.24
西溪花园便民服务中心	1,483,537.98	1,483,537.98	1,344,752.66	1,344,752.66
西湖区社会福利中心二期	1,386,885.78	1,386,885.78	1,986,530.85	1,986,530.85
塘北公租房配套支路	1,369,545.03	1,369,545.03	1,101,491.59	1,101,491.59
双桥云谷 XH0204-07 地块	1,223,588.24	1,223,588.24	3,165.59	3,165.59
文新单元支路十四	1,116,050.48	1,116,050.48	19,764.38	19,764.38
建工新村	1,059,312.20	1,059,312.20	812,409.58	812,409.58
双桥云谷 XH0204-08 地块	960,054.05	960,054.05	862,431.63	862,431.63
三墩西 FG02R21-11 安置房 (厚仁四期)	924,866.34	924,866.34	-	-
留下单元 XH1312-27/XH1311-27	913,104.50	913,104.50	860,223.10	860,223.10
三墩五里塘	841,168.11	841,168.11	-	-
合建港桥梁工程	765,796.79	765,796.79	721,446.55	721,446.55
慧和路	736,467.85	736,467.85	693,816.16	693,816.16

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
留下单元花坞果园规划支路一、二	727,003.31		727,003.31	150,091.34		150,091.34
双桥区块 C02-04 地块幼儿园	691,121.30		691,121.30	16,695.80		16,695.80
云谷绿芯	685,631.97		685,631.97			-
西大环路	679,149.81		679,149.81			-
三墩 XH0303-23 地块	657,565.58		657,565.58			-
蓬桥小学幼儿园配套支路	600,578.34		600,578.34			-
三墩仁路	599,718.90		599,718.90	564,986.87		564,986.87
双桥幼儿园、双桥小学配套道路	585,254.07		585,254.07	685.88		685.88
文一路 78 号、82 号房屋	530,201.81		530,201.81	768,119.16		768,119.16
站西路、溪岳路	527,100.38		527,100.38	496,573.97		496,573.97
小和山纵十二路	523,725.66		523,725.66			-
云涛南路	498,561.90		498,561.90	1,028.82		1,028.82
云谷单元 XH0205-20				31,756,115.37		31,756,115.37
浙创路（紫荆花路-紫金港路）	469,418.99		469,418.99	175,252.00		175,252.00
五里塘区块 FG03-R21-02.03.04	462,996.73		462,996.73	330,522.42		330,522.42
三墩小学	430,805.36		430,805.36	324,997.76		324,997.76
规划支路十七	420,308.11		420,308.11	327,920.25		327,920.25
绕城沿线绿化整治工程	414,779.80		414,779.80	355,461.11		355,461.11
小和山单元横五路	410,431.37		410,431.37	386,416.43		386,416.43
庆隆桥拆复建工程	388,696.77		388,696.77	5,017.47		5,017.47
三墩单元 FG02-R22-04 (FG02-R21-11)	376,497.11		376,497.11	147,022.90		147,022.90
文三街中学	367,795.30		367,795.30	89,950.63		89,950.63
留下油脂厂地块	350,286.43		350,286.43			-
备用	299,072.72		299,072.72	281,752.27		281,752.27
双桥区块 M1-08 地块	274,911.87		274,911.87	258,990.66		258,990.66
芦荡漾公园	268,115.93		268,115.93			-
忠义路忠义支路	235,277.46		235,277.46	221,651.64		221,651.64

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
留下残疾人学校	215,033.98		215,033.98	52,269.22		52,269.22
双桥区块 R1-100A 安置房	212,271.58		212,271.58	199,978.11		199,978.11
留下单元 XH1308-13 地块	204,987.93		204,987.93	193,116.29		193,116.29
云霄街	199,276.73		199,276.73	-		-
蒋村单元 XH0604-14 地块	567,485.99		567,485.99	537,083.76		537,083.76
云谷单元 XH0205-22	7,855,452.44		7,855,452.44	38,461,579.63		38,461,579.63
其他	26,545,316,375.77		26,545,316,375.77	23,521,579.19		23,521,579.19
合计				19,642,911,228.23		19,642,911,228.23

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	2018年12月31日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2019年12月31日	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化金额	其中：本期利息资本化率(%)	本期利息资本化率(%)	资金来源
三墩镇美丽乡村整治工程	7,917,076,302.98	1,044,358,025.17			8,961,434,328.15			1,276,149,558.94		614,080,385.20	
整村拆迁、棚户区、城中村改造（花园村、营盘地）	5,344,367,971.11	272,653,413.00			5,617,021,384.11			771,073,735.55		327,336,306.61	
塘河双桥 R21-18 项目	474,350,490.03	235,092,093.77			709,442,583.80			138,833,430.34		58,793,461.36	
蒋村 D03 地块西湖区文体中心（浙商文化中心）	733,424,270.02	110,805,932.12			844,230,202.14			109,466,476.11		48,892,622.29	
留下美丽乡村工程	764,559,328.90	104,767,730.97			869,327,059.87			105,405,489.19		50,346,077.97	
西湖城投综合楼（原三普综合楼）	447,801,510.84	151,173,716.70			598,975,227.54			72,855,663.47		34,688,962.19	
蒋村道路品质提升	297,775,391.33				162,485,595.67	135,289,795.66		33,441,077.53		7,835,153.09	
镇中路	345,570,844.76	76,747,340.60				422,318,185.36		50,904,731.13		24,458,072.53	
劣 V 类治工程	218,416,271.22	51,375,858.86				269,792,130.08		31,886,281.15		15,624,701.27	
蒋村单 元 R22-A-010203 地块 (幼儿园小学中学)	233,584,183.08	51,324,379.83				284,908,562.91		33,774,318.31		18,369,585.46	
南阳坝路	75,753,197.17	5,646,721.21				81,399,918.38		11,239,581.73		5,061,723.77	
紫金港单 元 A33/S42-01 小学	88,199,777.36	20,208,275.24				108,408,052.60		12,779,050.43		6,278,327.83	
吉鸿村二期项目 (A-R21-13)	116,836,448.82	50,664,573.34				167,501,022.16		17,614,687.00		9,882,634.10	
大禹路实验学校	74,818,712.93	82,693,992.13				157,512,705.06		15,500,069.61		9,765,962.01	
厚仁家园二期	104,169,898.57	81,377,606.93				185,547,505.50		17,386,308.00		10,904,441.50	

项目名称	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2019 年 12 月 31 日	工程累计投入预算占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
金鱼井 XH1309-01 地块	83,879,364.27	73,006,587.71			156,885,951.98			14,695,129.39	9,354,987.93		
三墩西 R21-02 地块	100,609,718.04	89,381,228.29			189,990,946.33			17,202,628.36	11,003,107.39		
创业人才公寓											
蒋村单元地块（蒋村 E0203 幼儿园小学）	80,714,254.25	62,394,255.68			143,108,509.93			13,024,507.04	8,287,964.95		
塘河双桥 R21-17 项目	38,617,403.01	136,148,026.29			174,765,429.30			12,307,271.52	10,121,339.06		
双桥 R21-13 地块拆迁安置房	73,028,523.60	375,969,137.43			448,997,661.03			29,795,385.46	26,003,183.72		
炮台实验学校	38,251,082.79	50,688,709.82			88,939,792.61			7,269,197.62	5,150,845.91		
留下单元 XH1313-15 地块	82,551,196.97	88,077,886.34			170,629,083.31			14,288,375.49	9,881,787.34		
兰里花园 XH0202-11	68,582,189.81	78,765,906.86			147,348,096.67			12,193,273.53	8,533,495.74		
云谷单元 XH0205-17	28,345,603.17	1,758,491.21			30,104,094.38			3,256,061.37	1,743,444.04		
云谷单元 XH0205-19	24,677,426.55				24,677,426.55			-	1,316,871.01	-	
云谷单元 XH0205-22	38,461,579.63				38,461,579.63			-	2,052,440.07	-	
双桥（云谷）单元 XH0205-13	62,098,969.19	4,996,729.99			67,095,699.18			7,208,479.66	3,885,770.34		
三墩单元 FG03-B1B2-01,02 翠苑 0909-02、04	39,032,448.11	575,758,035.51			614,790,483.62			37,687,788.12	35,604,884.57		
文一路西延道路提升工程资金块	22,068.67	1,213,190,979.93			1,213,213,048.60			70,263,017.61	70,261,839.95		
留下 XH 1302-04 地块		392,745,398.57			392,745,398.57			22,745,398.57	22,745,398.57		
云谷过渡学校	396,595.10	215,758,366.26			328,617,060.88			19,031,479.56	19,031,479.56		
					216,154,961.36			12,539,529.92	12,518,366.26		

项目名称	2018年12月31日	本期增加金额	本期转 入固定 资产 金额	本期其他减少金 额	2019年12月31日	工程 累计 投入 占预 算比 例(%)	工程 进度	利息资本化累 计金 额	其中：本期利息资 本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金 来源
文二路竣工拓 宽工程		202,228,214.73			202,228,214.73			11,711,814.73	11,711,814.73		
西溪中学	190,178,788.53	11,787,201.18			201,965,989.71			21,845,269.54	11,696,628.27		
墩余路		84,917,924.02			84,917,924.02			4,917,924.02	4,917,924.02		
云大路、双桥环路	684,563.92	13,904,286.90			14,588,850.82			896,424.59	844,896.53		
云谷单元 XH0205-18	13,269,740.84	1,136,764.20			14,406,505.04			1,542,454.47	834,336.18		
留下综合整治	1,936,566.01	12,083,527.37			14,020,093.38			7,604,137.42	7,500,795.70		
蒋村八号路（蒋村四 号路在蒋路）	4,153,275.81	8,338,805.54			12,492,081.35			945,097.40	723,464.54		
花三路道路工程	6,652,019.47	5,095,287.35			11,747,306.82			1,084,067.33	680,331.78		
杨梅山路（留和路- 西溪路）提升改造	342,447.56	11,343,412.94			11,685,860.50			695,047.35	676,773.19		
西溪实验学校扩建 工程	10,947,635.57	672,995.50			11,620,631.07			1,632,158.95	672,995.50		
梅西路	9,170,467.77	2,304,581.67			11,475,049.44			1,209,377.71	664,564.31		
墩余路两侧绿化工 程		10,978,656.27			10,978,656.27			635,816.27	635,816.27		
吉鸿家园	6,799,117.90	3,867,232.13			10,666,350.03			980,553.36	617,729.41		
合计	18,240,107,645.66	6,394,805,350.44	-	824,599,829.39	23,810,313,166.71	-	-	3,050,887,435.93	1,538,624,382.94		

(十二) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	合计
一、账面原值			
1. 2018年12月31日			
2.本期增加金额	115,740,802.53	8,407.08	115,749,209.61
(1) 购置		8,407.08	8,407.08
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加	115,740,802.53		115,740,802.53
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4. 2019年12月31日	115,740,802.53	8,407.08	115,749,209.61
二、累计摊销			
1. 2018年12月31日			
2.本期增加金额	1,904,267.39	700.60	1,904,967.99
(1) 计提	273,498.88	700.60	274,199.48
(2) 企业合并增加	1,630,768.51	-	1,630,768.51
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4. 2019年12月31日	1,904,267.39	700.60	1,904,967.99
三、减值准备			
1. 2018年12月31日			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4. 2019年12月31日			
四、账面价值			
1. 2019年12月31日账面价值	113,836,535.14	7,706.48	113,844,241.62
2. 2018年12月31日账面价值			

(十三) 长期待摊费用

项目	2018年12月 31日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2019年12月 31日
装修费		731,833.66	66,442.00		665,391.66
合计		731,833.66	66,442.00		665,391.66

(十四) 应付票据及应付账款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付账款	12,475,655.58	
合计	12,475,655.58	

2、应付账款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付货款	6,194,441.40	
应付材料款	18,500.00	
应付工程款	5,135,796.14	
应付服务费	1,126,918.04	
合计	12,475,655.58	

(十五) 预收款项

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
预收货款	1,024,339.29	
预收工程款	6,725,200.00	
预收服务费	770.00	
预收租金	249,566.62	
合计	7,999,875.91	

(十六) 应付职工薪酬**1、应付职工薪酬列示**

项目	2018年12月 31日	本期增加	本期减少	2019年12月 31日
一、短期薪酬	5,886.85	73,417,009.78	57,108,226.52	16,314,670.11
二、离职后福利-设定提存计 划		2,574,003.60	2,555,169.55	18,834.05
合计	5,886.85	75,991,013.38	59,663,396.07	16,333,504.16

2、短期薪酬列示

项目	2018年12月 31日	本期增加	本期减少	2019年12月 31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,886.85	64,573,967.91	48,404,477.69	16,175,377.07
二、职工福利费		1,539,966.06	1,539,966.06	-
三、社会保险费		2,347,203.04	2,214,395.01	132,808.03
其中：医疗保险费		2,087,689.96	1,956,700.39	130,989.57
工伤保险费		43,429.05	43,169.27	259.78
生育保险费		216,084.03	214,525.35	1,558.68
四、住房公积金		3,365,251.00	3,365,251.00	-
五、工会经费和职工教育经费		1,590,621.77	1,584,136.76	6,485.01
合计	5,886.85	73,417,009.78	57,108,226.52	16,314,670.11

3、设定提存计划列示

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
1.基本养老保险		2,482,080.53	2,463,895.93	18,184.60
2.失业保险费		91,923.07	91,273.62	649.45

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
合计		2,574,003.60	2,555,169.55	18,834.05

(十七) 应交税费

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
企业所得税	119,935,814.52	118,084,023.38
城市维护建设税	69,927.14	12,981.98
教育费附加	31,444.30	5,563.70
地方教育费附加	20,700.05	3,709.13
残疾人保障金	28,588.42	
个人所得税	16,247.55	1,642.80
增值税	1,061,449.98	185,456.75
房产税	61,847.22	
城镇土地使用税	95,935.00	
印花税	38,811.50	
合计	121,360,765.68	118,293,377.74

(十八) 其他应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	122,487,118.61	101,711,896.70
其他应付款	4,235,513,946.36	3,930,427,297.04
应付股利		
合计	4,358,001,064.97	4,032,139,193.74

2、应付利息

(1) 分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	40,299,305.66	27,750,390.33
应付拆借款利息	82,187,812.95	73,961,506.37
合计	122,487,118.61	101,711,896.70

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
物业管理费	1,179,031.57	1,241,212.50
保证金	23,327,424.62	6,203,740.83
往来款	4,208,717,017.99	3,922,885,755.15
其他	140,395.16	59,939.49
代扣代缴款项	308,230.32	36,649.07
押金	1,841,846.70	
合计	4,235,513,946.36	3,930,427,297.04

(十九) 一年内到期的非流动负债

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,719,724,000.00	1,118,000,000.00
合计	1,719,724,000.00	1,118,000,000.00

(二十) 其他流动负债

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他	15,945.44	
合计	15,945.44	

(二十一) 长期借款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
质押借款	9,075,476,196.00	8,464,325,398.00
保证借款	10,966,604,000.00	2,411,250,000.00
信用借款	4,542,631,064.94	6,815,744,000.00
减：一年内到期的长期借款 (附注六、十九)	1,719,724,000.00	1,118,000,000.00
合计	22,864,987,260.94	16,573,319,398.00

长期借款明细：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	2019 年 12 月 31 日
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/9/26	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/9/26	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/10/20	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/9/26	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/10/23	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2018/8/31	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2018/8/31	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2018/8/31	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/9/26	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/9/26	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/9/26	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/9/26	2042/3/21	4.9000	93,730,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/10/20	2042/3/21	4.9000	56,220,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2018/8/31	2042/3/21	4.9000	46,880,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/16	2041/12/21	4.9000	90,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/16	2041/12/21	4.9000	90,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/14	2041/12/21	4.9000	90,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/8/23	2041/12/21	4.9000	44,400,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/16	2041/12/21	4.9000	36,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/8/23	2041/12/21	4.9000	27,600,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/14	2041/12/21	4.9000	27,600,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/16	2041/12/21	4.9000	27,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/5	2041/12/21	4.9000	18,400,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/14	2041/12/21	4.9000	18,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/6	2041/12/21	4.9000	9,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/1/24	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/20	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/3	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/3	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/20	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/21	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	2019 年 12 月 31 日
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/7	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/3	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/21	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/3	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/20	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/7	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/2/21	2036/7/18	4.4100	91,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/5/31	2041/12/21	5.0000	957,894,736.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/9	2041/12/21	5.0000	335,263,158.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/21	2041/12/21	5.3900	1,126,842,102.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2018/4/2	2034/4/2	5.8000	855,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2019/3/22	2041/12/20	4.4100	985,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2019/4/22	2041/12/10	4.4100	197,000,000.00
中国工商银行股份有限公司杭州城西支行	2019/9/23	2025/9/19	4.9000	240,000,000.00
国家开发银行浙江省分行	2017/2/24	2042/2/23	4.6550	300,000,000.00
国家开发银行浙江省分行	2016/4/22	2041/4/22	4.1450	158,500,000.00
国家开发银行浙江省分行	2016/4/22	2041/4/22	4.6550	158,500,000.00
杭州银行蒋村支行	2017/6/29	2020/6/22	5.4600	118,346,000.00
杭州银行蒋村支行	2017/6/29	2020/6/22	5.4600	99,843,000.00
杭州银行蒋村支行	2017/10/13	2020/6/22	5.4600	61,371,000.00
杭州银行蒋村支行	2017/10/13	2020/6/22	5.4600	46,687,000.00
杭州银行蒋村支行	2017/6/29	2020/6/22	5.4600	10,195,000.00
杭州银行蒋村支行	2017/10/11	2020/6/22	5.4600	5,032,000.00
杭州银行蒋村支行	2019/1/29	2020/1/29	5.4400	200,000,000.00
杭州银行蒋村支行	2019/3/20	2022/3/20	5.5400	995,000,000.00
杭州银行蒋村支行	2019/3/28	2021/3/28	6.4400	800,000,000.00
杭州银行蒋村支行	2019/6/27	2022/6/27	5.9400	1,000,000,000.00
宁波银行杭州分行	2018/6/27	2021/6/27	6.2700	350,000,000.00
宁波银行杭州分行	2018/2/8	2021/1/29	6.4000	50,000,000.00
宁波银行杭州分行	2018/2/2	2021/1/29	6.4000	80,000,000.00
宁波银行杭州分行	2018/3/1	2021/1/29	6.4000	270,000,000.00
宁波银行杭州分行	2019/5/23	2022/5/16	6.1750	400,000,000.00
宁波银行杭州分行	2019/5/31	2022/5/16	6.1750	50,000,000.00
宁波银行杭州分行	2019/6/12	2022/5/16	6.1750	50,000,000.00
中信银行杭州滨江支行	2016/12/28	2020/6/1	4.2750	200,000,000.00
杭州联合农村商业银行股份有限公司西湖支行	2017/2/8	2020/2/7	4.7500	400,000,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	2017/5/11	2042/5/10	4.4100	9,370,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	2017/5/1	2042/4/26	4.4100	281,250,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	2017/4/27	2042/4/26	4.4100	180,000,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	2017/6/2	2042/4/26	4.8020	112,500,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	2017/4/27	2042/4/26	4.4100	101,250,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	2017/8/29	2042/4/26	5.3900	67,500,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	2017/12/6	2042/4/26	4.9000	46,880,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	2017/8/29	2042/4/26	5.3900	31,876,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	2017/9/6	2042/4/26	5.3900	18,750,200.00
中国农业银行股份有限公司杭州城西支行	2017/8/23	2022/8/22	5.3900	420,000,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州市保俶支行	2017/4/27	2042/4/26	4.4100	119,990,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州市保俶支行	2017/5/1	2042/4/26	4.4100	187,490,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州市保俶支行	2017/6/2	2042/4/26	4.8020	74,990,000.00
中国农业银行股份有限公司杭州市保俶支行	2017/4/27	2042/4/26	4.4100	67,500,000.00
上海银行杭州分行	2017/4/17	2020/1/10	4.7500	47,250,000.00
上海银行杭州分行	2019/6/27	2022/6/27	6.1000	170,000,000.00
招商银行股份有限公司杭州九堡支行	2017/5/27	2026/12/31	4.9900	200,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	2019 年 12 月 31 日
招商银行股份有限公司杭州九堡支行	2017/7/28	2026/12/31	5.2300	200,000,000.00
招商银行股份有限公司杭州九堡支行	2017/7/21	2026/12/31	5.2300	200,000,000.00
招商银行股份有限公司杭州九堡支行	2017/8/4	2026/12/31	5.2300	30,000,000.00
招商银行股份有限公司杭州九堡支行	2017/7/31	2026/12/31	5.2300	100,000,000.00
招商银行股份有限公司杭州九堡支行	2017/6/28	2026/12/31	4.9900	100,000,000.00
招商银行股份有限公司杭州九堡支行	2018/7/2	2025/1/28	5.2300	490,000,000.00
招商银行股份有限公司杭州九堡支行	2018/6/29	2025/1/28	5.2300	50,000,000.00
广东粤财信托有限公司	2018/1/29	2025/1/28	6.5000	500,000,000.00
广东粤财信托有限公司	2018/2/8	2025/1/28	6.5000	60,000,000.00
光大兴陇信托有限责任公司	2019/12/25	2022/12/25	5.9600	500,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2017/11/16	2042/7/25	5.3900	600,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2017/7/28	2042/7/25	5.3900	100,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2017/7/31	2042/7/25	5.3900	200,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2018/1/18	2042/7/25	5.8800	100,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2017/12/4	2042/7/25	5.3900	100,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2018/1/11	2042/7/25	5.3900	100,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2018/1/26	2042/7/25	5.8800	50,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2017/7/31	2042/7/25	5.3900	15,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2018/3/20	2022/7/19	5.7000	72,370,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2017/7/20	2022/7/19	5.2250	41,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2017/10/25	2022/7/19	5.4625	33,960,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2018/3/20	2022/7/19	5.2250	4,990,000.00
北京银行股份有限公司杭州西溪支行	2017/7/20	2022/7/19	5.2250	4,990,000.00
渤海银行股份有限公司杭州滨江支行	2018/12/21	2021/12/17	6.7000	148,000,000.00
渤海银行股份有限公司杭州滨江支行	2019/8/2	2022/8/1	5.5000	500,000,000.00
浙商银行杭州未来科技城支行	2018/1/9	2021/1/9	5.9375	15,000,000.00
浙商银行杭州未来科技城支行	2017/8/30	2020/8/30	5.9375	16,000,000.00
交通银行浙江省分行	2017/12/12	2042/4/26	4.9000	46,880,000.00
交通银行浙江省分行	2018/12/21	2022/2/1	5.5400	17,000,000.00
交通银行浙江省分行	2018/6/28	2022/2/1	5.7000	15,000,000.00
交通银行浙江省分行	2018/2/5	2022/2/1	5.4625	11,500,000.00
交通银行浙江省分行	2017/12/12	2021/12/11	5.4625	20,000,000.00
交通银行浙江省分行	2018/12/21	2021/12/11	5.5400	12,000,000.00
交通银行浙江省分行	2019/7/11	2022/2/1	5.7000	15,000,000.00
交通银行浙江省分行	2019/8/22	2021/12/21	5.7000	7,000,000.00
交通银行浙江省分行	2019/9/19	2021/12/21	5.7000	15,000,000.00
交通银行浙江省分行	2019/11/29	2021/12/21	5.7000	5,000,000.00
杭州美西投资合伙企业（有限合伙）	2018/2/12	2021/2/12	5.8500	697,000,000.00
杭州美西投资合伙企业（有限合伙）	2018/6/7	2021/6/7	5.8500	471,770,000.00
杭州美西投资合伙企业（有限合伙）	2018/9/7	2021/9/7	5.8500	301,000,000.00
杭州美西投资合伙企业（有限合伙）	2018/9/6	2021/9/6	5.8500	370,000,000.00
杭州美西投资合伙企业（有限合伙）	2018/11/30	2021/11/30	5.8500	120,230,000.00
金华银行杭州分行	2019/1/25	2024/1/10	6.6000	9,000,000.00
金华银行杭州分行	2019/1/25	2023/7/10	6.6000	9,000,000.00
金华银行杭州分行	2019/1/28	2024/1/10	6.6000	8,000,000.00
金华银行杭州分行	2019/1/28	2021/1/10	6.6000	8,000,000.00
金华银行杭州分行	2019/1/28	2021/7/10	6.6000	8,000,000.00
金华银行杭州分行	2019/1/28	2022/1/10	6.6000	8,000,000.00
金华银行杭州分行	2019/1/28	2022/7/10	6.6000	8,000,000.00
金华银行杭州分行	2019/1/28	2023/1/10	6.6000	7,500,000.00
金华银行杭州分行	2019/1/28	2020/7/10	6.6000	7,500,000.00
中国民生银行杭州分行	2019/1/4	2023/1/4	6.5075	499,800,000.00
中国民生银行杭州分行	2019/2/26	2023/2/26	6.5075	219,800,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	2019年12月31日
中国民生银行杭州分行	2019/8/7	2023/8/7	5.7950	1,249,900,000.00
中国银行股份有限公司杭州高新技术开发区支行	2019/4/24	2022/12/21	5.4625	40,000,000.00
恒丰银行股份有限公司杭州分行	2019/12/20	2020/12/19	6.0000	200,000,000.00
恒丰银行股份有限公司杭州分行	2019/11/15	2020/11/15	6.0000	150,000,000.00
恒丰银行股份有限公司杭州分行	2019/11/22	2020/11/19	6.0000	150,000,000.00
华夏银行杭州分行	2019/12/20	2022/12/19	5.8000	100,000,000.00
杭州银行股份有限公司西城支行	2019/5/29	2022/5/28	4.8500	14,321,064.94

(二十二) 长期应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
长期应付款		80,000,000.00
专项应付款	16,717,320.91	23,670,358.00
合计	16,717,320.91	103,670,358.00

2、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
企业借款		80,000,000.00
合计		80,000,000.00

3、专项应付款

(1) 按款项性质列示专项应付款

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	形成原因
西湖区社会福利中心二期	3,602,721.00		3,602,721.00		政府补助
蒋村单元 XH0604-14 地块	9,402,358.00		535,565.88	8,866,792.12	政府补助
文一路 78 号、82 号房屋	10,665,279.00		2,814,750.21	7,850,528.79	政府补助
合计	23,670,358.00		6,953,037.09	16,717,320.91	/

(二十三) 递延收益

1、递延收益明细

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	形成原因
政府补助		2,000,000.00		2,000,000.00	
合计		2,000,000.00		2,000,000.00	

2、涉及政府补助的项目明细

负债项目	2018年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	2019年12月31日	与资产相关/与收益相关
城管局搞雪防冻应急保障车辆设备补助费		2,000,000.00					2,000,000.00	与资产相关

(二十四) 实收资本

项目	2018年12月31日	本次变动增减(+、—)					2019年12月31日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
杭州西湖投资集团有限公司	830,000,000.00						830,000,000.00

(二十五) 资本公积

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
资本溢价	5,562,666,349.96	1,052,709,267.66		6,615,375,617.62
合计	5,562,666,349.96	1,052,709,267.66		6,615,375,617.62

(二十六) 其他综合收益

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		785,138,662.46		785,138,662.46
合计		785,138,662.46		785,138,662.46

(二十七) 盈余公积

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
法定盈余公积	1,376,821.69			1,376,821.69
合计	1,376,821.69			1,376,821.69

(二十八) 未分配利润

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
调整前上期末未分配利润	224,181,393.83	221,912,910.75
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	224,181,393.83	221,912,910.75
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	168,442,150.63	2,268,483.08
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		

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	392,623,544.46	224,181,393.83

(二十九) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	2019年度		2018年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	322,099,786.14	118,219,518.75	44,237,666.96	10,704,535.87
其他业务	43,075,252.10	1,155,836.24	262,276.76	
合计	365,175,038.24	119,375,354.99	44,499,943.72	10,704,535.87

(三十) 税金及附加

项目	2019年度	2018年度
印花税	155,598.85	7,895.00
城市维护建设税	150,894.55	20,011.46
教育费附加	65,464.86	8,576.34
地方教育费附加	43,643.22	5,717.55
残疾人保障金	73,595.93	42,000.32
合计	489,197.41	84,200.67

(三十一) 管理费用

项目	2019年度	2018年度
职工薪酬	37,142,941.81	31,618,118.14
折旧费	29,611,212.59	8,214,232.74
租赁费	3,714,768.09	3,502,395.72
办公费	4,540,160.81	4,491,474.78
车辆费	30,385.22	1,589.56
水电费	309,814.49	276,612.92
业务招待费	75.00	1,399.00
差旅费	35,885.99	3,895.00
财产保险费	115,785.99	3,088.95
咨询服务费	520,354.00	20,754.72
无形资产摊销	274,199.48	
长期待摊费用摊销	66,442.00	
税费	1,965,726.55	
会务费	1,121.88	
修理费	58,489.98	
劳务费	129,015.31	
邮电通讯费	7,831.78	
物业管理费	1,948,610.99	
劳动保护费	6,900.00	
低值易耗品摊销	131,283.61	
聘请中介机构费	766,439.49	
企业年金	764,647.78	

项目	2019 年度	2018 年度
其他	52,244.18	
合计	82,194,337.02	61,580,378.45

(三十二) 财务费用

项目	2019 年度	2018 年度
利息支出	36,975.00	
减： 利息收入	274,497.71	30,431,306.09
利息净支出	-237,522.71	-30,431,306.09
手续费及其他	26,106.71	11,339.49
合计	-211,416.00	-30,419,966.60

(三十三) 其他收益

项目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关
商务局 190 个再生资源回收体系建设补助	5,310,000.00		与收益相关
西湖区财政局三墩北 A-R21-21\R1-18\厚仁家园安置房补贴款	3,930,000.00		与收益相关
西湖区二分类垃圾桶补助款	1,107,516.00		与收益相关
2019 年环卫保洁车辆资金补助	158,680.00		与收益相关
合计	10,506,196.00		/

(三十四) 投资收益

项目	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,321,274.52	129,050.88
处置长期股权投资产生的投资收益		
合计	-2,321,274.52	129,050.88

(三十五) 资产减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
一、 坏账损失	41,458.84	8,993.05
合计	41,458.84	8,993.05

(三十六) 营业外收入

项目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
盘盈利得	70,161.58		70,161.58
违约赔偿收入	10,000.00		10,000.00
无法支付款项	12,471.11		12,471.11
其他	98,661.47	3,653.05	98,661.47
合计	191,294.16	3,653.05	191,294.16

(三十七) 营业外支出

项目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	56,994.20	37,615.23	56,994.20
罚款支出	295.07	2,208.13	295.07

项目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	330,000.00	333,520.00	330,000.00
盘亏损失	50,911.13		50,911.13
违约赔偿支出	280,000.00		280,000.00
其他	51,336.76	100.00	51,336.76
合计	769,537.16	373,443.36	769,537.16

(三十八) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	2,450,633.83	32,579.77
递延所得税费用		
合计	2,450,633.83	32,579.77

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	2019 年度
利润总额	181,644,050.14
按法定/适用税率计算的所得税费用	45,411,012.54
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	300,456.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,995,810.22
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-40,265,024.94
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	
所得税费用	2,450,633.83

(三十九) 持续经营净利润及终止经营净利润

项目	2019 年度		2018 年度	
	发生金额	归属于母公司所有者的损益	发生金额	归属于母公司所有者的损益
持续经营净利润	168,442,150.63	168,442,150.63	2,268,483.08	2,268,483.08
合计	168,442,150.63	168,442,150.63	2,268,483.08	2,268,483.08

(四十) 现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

单位：元

币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度
存款利息收入	274,497.71	30,431,306.09
经营租赁收入	19,530,900.75	
政府补助	12,506,196.00	

项目	2019 年度	2018 年度
其他营业外收入	92,379.86	3,653.05
收到经营性往来款	1,329,132,756.13	2,366,952,878.64
违约赔偿收入	10,000.00	
合计	1,361,546,730.45	2,397,387,837.78

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
经营租赁支出及费用性支出	13,133,814.59	8,301,210.65
手续费支出	26,106.71	11,339.49
对外捐赠支出	330,000.00	333,520.00
罚款支出	295.07	2,208.13
违约赔偿支出	280,000.00	
其他营业外支出	51,336.76	100.00
支付经营性往来款	427,578,059.64	1,882,307,297.70
合计	441,399,612.77	1,890,955,675.97

3、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
收到的专项拨款	2,000,000.00	23,670,358.00
合计	2,000,000.00	23,670,358.00

(四十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	2019 年度	2018 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	168,442,150.63	2,268,483.08
资产减值准备	41,458.84	8,993.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,035,647.23	21,661,049.66
无形资产摊销	274,199.48	
长期待摊费用摊销	66,442.00	
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	56,994.20	37,615.23
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	36,975.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	2,321,274.52	-129,050.88
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-25,878,742.55	-205,259,637.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	493,227,994.78	-1,452,054,448.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	319,617,405.08	1,830,931,033.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-21,445,521.51	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	901,820,036.26	197,464,037.19
2. 不涉及现金收支的重大活动：		

补充资料	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
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	3,867,563,587.80	2,909,863,123.05
减：现金的期初余额	2,909,863,123.05	1,096,198,979.42
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	957,700,464.75	1,813,664,143.63

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一、现金		
其中：库存现金	3,867,563,587.80	2,909,863,123.05
可随时用于支付的银行存款	304,768.34	59,733.74
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,867,563,587.80	2,909,863,123.05
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		

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日至期末的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州绿居物业服务有限公司	2019年6月	1,207,834.72	51.00	股权转让	2019年6月			
浙江光学仪器制造有限公司	2019年12月	139,860,000.00	100.00	股权转让	2019年12月			
2、合并成本及商誉								
合并成本								
--现金					杭州绿居物业服务有限公司	浙江光学仪器制造有限公司	1,207,834.72	139,860,000.00
--非现金资产的公允价值								
--发行或承担的债务的公允价值								
--发行的权益性证券的公允价值								
--或有对价的公允价值								
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值								
--其他								
合并成本合计							2,368,303.37	139,860,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额							2,368,303.37	139,860,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额							0.00	0.00
3、被购买方于购买日可辨认资产、负债								
杭州绿居物业服务有限公司								
项目								
资产：							4,220,407.73	购买日账面价值
货币资金							2,487,731.54	
								4,230,381.81
								2,487,731.54

杭州绿居物业服务有限公司		
项目	购买日公允价值	购买日账面价值
应收款项	4,235,476.39	4,235,476.39
预付款项	3,024,921.20	3,024,921.20
其他应收款	1,091,949.02	1,091,949.02
固定资产	1,867,173.02	1,867,173.02
负债：	1,503,556.05	1,503,556.05
应付款项	1,974.32	1,974.32
预收款项	263,829.50	263,829.50
应付职工薪酬	64,773.55	64,773.55
应交税费	33,039.60	33,039.60
其他应付款	2,368,303.37	2,368,303.37
净资产	2,368,303.37	2,368,303.37
减：少数股东权益	2,368,303.37	2,368,303.37
取得的净资产		

浙江光学仪器制造有限公司		
项目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		19,011,908.06
货币资金	172,198.70	172,198.70
固定资产	25,750,000.00	13,010,175.34
无形资产	114,110,000.00	5,829,534.02
负债：		172,198.70
应交税费	161,387.22	161,387.22
其他应付款	10,811.48	10,811.48
净资产	139,860,000.00	18,839,709.36
减：少数股东权益	139,860,000.00	18,839,709.36
取得的净资产		

(二) 股权划拨

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州西湖环境集团有限公司	2019 年 12 月		100.00	股权转让	2019 年 12 月			
杭州西湖停车收费服务有限责任公司	2019 年 12 月		100.00	股权转让	2019 年 12 月			

八、在其他主体中的权益

(一) 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	持股比例 (%)	
			直接	间接
杭州西建投资有限公司	浙江	浙江	100.00	
杭州西湖区城市更新发展有限公司	浙江	浙江	100.00	
杭州天舒文化艺术有限公司	浙江	浙江	100.00	
杭州西建市政工程有限公司	浙江	浙江	100.00	
杭州金甫资产管理有限公司	浙江	浙江	100.00	
杭州绿居物业服务有限公司	浙江	浙江	100.00	
浙江栖江科技有限公司	浙江	浙江	100.00	
杭州西湖停车收费服务有限责任公司	浙江	浙江		100.00
浙江光学仪器制造有限公司	浙江	浙江		100.00
杭州西湖环境集团有限公司	浙江	浙江	100.00	
杭州三墩环境工程有限公司	浙江	浙江		100.00
杭州之江环境工程有限公司	浙江	浙江		100.00

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2019年12月31日公允价值			
	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) 以公允价值计量且变动计 入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产			1,375,017,354.52	1,375,017,354.52
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			1,375,017,354.52	1,375,017,354.52
3. 持有并准备增值后转让的土地 使用权				
(四) 生物资产				

项目	2019 年 12 月 31 日公允价值			
	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
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额				
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

其他说明：本公司 2019 年经浙江天平资产评估有限公司评估审计，评估报告文号为天平评报字[2020]0067 号，经市场比较法评估，本公司委托评估的杭州市西湖区蒋村西溪商铺底商 377 套，于评估基准日 2019 年 11 月 30 日评估价值为大写人民币壹拾亿柒仟陆佰陆拾壹万玖仟元（RMB1,076,619,000.00 元），评估增值 510,437,266.63 元。评估报告文号为天平评报字[2020]0070 号，经市场比较法评估，本公司委托评估的杭州市西湖区西湖城投大楼 2 棱，于评估基准日 2019 年 11 月 30 日的评估价值为大写人民币捌亿叁仟柒佰捌拾壹万捌仟肆佰元（RMB 837,818,400.00 元），评估增值 298,398,322.89 元。

十、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
杭州西湖投资集团有限公司	杭州	100.00	100.00

本企业最终控制方是杭州市西湖区财政局。

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的具体情况详见本附注八、(一)。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
杭州西溪国家湿地公园西区经营管理有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州西湖区创业投资有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州品创餐饮管理有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州之江经营管理集团有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州富信贸易有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州之江城市建设投资集团有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州西溪湿地旅游发展有限公司	同受母公司控制
杭州西溪宾馆管理有限公司	同受母公司控制
杭州西溪湿地旅游营销有限公司	同受母公司控制
杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	同受母公司控制
杭州西湖大学建设投资有限公司	同受母公司控制
杭州宏迪工具有限公司	同受母公司控制
杭州富源实业投资有限公司	同受母公司控制
杭州西溪湿地综合保护建设有限公司	同受母公司控制
杭州西溪谷建设有限公司	同受母公司控制
杭州市西湖区集镇建设发展有限公司	同受母公司控制
杭州数字娱乐园有限公司	同受母公司控制
杭州灵山生态农业观光有限公司	同受母公司控制
杭州西投绿宇实业有限公司	同受母公司控制
杭州西江横桥置业有限公司	同受母公司控制
杭州西湖高科发展有限公司	同受母公司控制
杭州西湖保安服务有限公司	同受母公司控制
杭州西江沈家弄置业有限公司	同受母公司控制
杭州西湖区创业投资有限公司	同受母公司控制
杭州西溪湿地物业管理有限公司	同受母公司控制
杭州灵山风情小镇旅游投资有限公司	同受母公司控制
杭州西湖文化体育会展有限公司	同受母公司控制
杭州西湖农业旅游投资发展有限公司	同受母公司控制
杭州西溪湿地文化发展有限公司	同受母公司控制
杭州西湖区商业有限公司	同受母公司控制
杭州岳湖楼酒店有限公司	同受母公司控制
杭州西投鼎晟科技有限公司	同受母公司控制
杭州市西湖区资产经营有限公司	同受母公司控制
杭州东山农贸市场有限公司	同受母公司控制
杭州西投物业服务管理有限公司	同受母公司控制
杭州之江湾股权投资基金管理有限公司	同受母公司控制
杭州板桥贸易有限公司	同受母公司控制
杭州正道商贸有限公司	同受母公司控制
杭州西投实业有限公司	同受母公司控制
杭州西投科技有限公司	同受母公司控制
杭州西投置业有限公司	同受母公司控制
杭州西湖保安服务公司德清分公司	同受母公司控制
杭州西江置业有限公司	同受母公司控制
杭州西投鑫睿产业运营管理有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
杭州西投绿城置业有限公司	同受母公司控制
杭州西投万科置业有限公司	同受母公司控制
浙江步星服饰有限公司	同受母公司控制
杭州西湖浙石油城投综合能源销售有限公司	本公司参股
杭州成禾房地产开发有限公司	本公司参股
杭州之一房地产开发有限公司	本公司参股
杭州溪广建设发展有限公司	本公司参股
杭州美西投资合伙企业(有限合伙)	本公司参股
杭州天颐养老服务有限公司	本公司参股

(四) 关联交易情况

1、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	杭州西湖城市建设投资集团有限公司	26,000.00	2019/9/17	2025/9/17	否
杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	杭州西湖城市建设投资集团有限公司	210,000.00	2019/3/18	2042/6/6	否
杭州西湖城市建设投资集团有限公司	杭州西湖投资集团有限公司	33,000.00	2018/1/11	2021/1/3	否
杭州西湖城市建设投资集团有限公司	杭州西湖投资集团有限公司	100,000.00	2019/3/13	2023/3/12	否
杭州西湖城市建设投资集团有限公司	杭州西湖投资集团有限公司	10,000.00	2018/11/13	2019/8/13	是
杭州西湖城市建设投资集团有限公司	杭州之江城市建设投资集团有限公司	315,000.00	2019/6/14	2027/5/31	否
杭州西湖城市建设投资集团有限公司	杭州之江城市建设投资集团有限公司	48,920.00	2019/6/5	2024/5/31	否
杭州西湖城市建设投资集团有限公司	杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	7,000.00	2019/8/5	2021/8/4	否
杭州西湖城市建设投资集团有限公司	杭州成禾房地产开发有限公司	28,000.00	2019/4/2	2022/4/1	否
杭州西湖城市建设投资集团有限公司	杭州之一房地产开发有限公司	25,125.00	2019/5/17	2022/3/29	否
杭州西湖城市建设投资集团有限公司	杭州西建投资有限公司	27,060.00	2019/5/29	2022/5/29	否

(五) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	西湖区财政局	32,400,000.00		299,988,564.00	
其他应收款	杭州西湖浙石油城投综合能源公司	58,954,840.00			
其他应收款	杭州之一房地产开发有限公司	201,251,881.09		186,222,681.09	

项目名称	关联方	2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州成禾房地产开发有限公司	124,649,522.02		423,741,922.02	
其他应收款	杭州西湖大学建设投资有限公司	30,000,000.00		130,000,000.00	
其他应收款	杭州市西湖区集镇建设发展有限公司	1,561,500.00			
其他应收款	杭州西溪谷建设有限公司	350,000,000.00		230,000,000.00	
应收账款	西湖区财政局	104,602,228.15		36,267,371.33	
应收账款	杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	5,400,000.00			

2、应付项目

项目名称	关联方	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应付款	杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	340,000,000.00	300,500,000.00
其他应付款	杭州市西湖区集镇建设发展有限公司	150,000,000.00	250,000,000.00
其他应付款	杭州西湖投资集团有限公司	1,995,800,000.00	1,990,000,000.00

十一、母公司财务报表主要项目注释**(一) 应收票据及应收账款****1、总表情况****(1) 分类列示**

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应收票据		
应收账款	116,513,056.39	36,267,371.33
合计	116,513,056.39	36,267,371.33

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	2019年12月31日					2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		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	116,513,056.39	100.00			116,513,056.39	36,267,371.33	100.00			36,267,371.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	116,513,056.39	100.00			116,513,056.39	36,267,371.33	100.00			36,267,371.33

(二) 其他应收款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应收利息		
其他应收款	4,069,934,704.38	4,414,217,623.00
合计	4,069,934,704.38	4,414,217,623.00

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	2019年12月31日		2018年12月31日		坏账准备 金额	坏账准备 比例 (%)	计提比 例 (%)	账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	账面余额 金额	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	4,069,934,704.38	100.00	4,069,934,704.38	100.00	4,414,217,623.00	100.00		4,414,217,623.00
账龄分析法组合								
关联方组合	4,069,934,704.38	100.00	4,069,934,704.38	100.00	4,414,217,623.00	100.00		4,414,217,623.00
组合小计	4,069,934,704.38	100.00	4,069,934,704.38	100.00	4,414,217,623.00	100.00		4,414,217,623.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款								
合计	4,069,934,704.38	100.00	4,069,934,704.38	100.00	4,414,217,623.00	100.00		4,414,217,623.00

- (2) 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况
 (3) 本期无核销的其他应收款情况
 (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	款项的性质	2019年12月31日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州市西湖区保障性住房管理服务中心西	往来款	1,972,548,385.29	1年以内 42,144,972.00、1-2年 1,162,455,014.74, 2-3 年 767,948,398.55	48.47	
杭州西溪谷建设有限公司	往来款	350,000,000.00	1年以内 120,000,000.00、1-2 年 230,000,000.00	8.60	
西湖集镇建设总指挥部	往来款	348,206,353.88	1-2 年 16,419,093.05、2-3 年 16,104,379.85, 3-4 年 315,682,880.98	8.56	
杭州之一房地产开发有限公司	往来款	201,251,881.09	1年以内 191,387,481.09、1-2 年 9,864,400.00	4.94	
三墩镇人民政府	往来款	135,869,439.00	1年以内	3.34	
合计	/	3,007,876,059.26	/	73.90	

- (5) 无涉及政府补助的应收款项
 (6) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款
 (7) 无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

(三) 长期股权投资

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司投资	237,178,303.37		237,178,303.37	166,900,000.00
对联营、合营企业投资	9,569,710.64		9,569,710.64	8,114,611.33
合计	246,748,014.01		246,748,014.01	175,014,611.33

1、对子公司投资

被投资单位	2018年12月31日		本期增加		本期减少		2019年12月31日		本期计提减值准备	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
杭州西湖区城市更新发展有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00			
杭州西建投资有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00			
杭州天舒文化艺术有限公司	1,800,000.00		1,000,000.00				2,800,000.00			
杭州西建市政工程有限公司	15,000,000.00		35,000,000.00				50,000,000.00			
杭州金甫资产管理有限公司	100,000.00		4,900,000.00				5,000,000.00			
杭州西湖环境集团有限公司			27,010,000.00				27,010,000.00			
杭州绿居物业服务有限公司			2,368,303.37				2,368,303.37			
合计	166,900,000.00		70,278,303.37				237,178,303.37			

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	本期增减变动						2019年12月31日		
	2018年12月31日	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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、联营企业									
杭州绿居物业服务有限公司	1,632,281.88	1,207,834.72		-471,813.23					-2,368,303.37

被投资单位	2018年12月 31日	本期增减变动					2019年12月31 日	减值 准备 期末 余额
		减少 投资	追加投资	权益法下确认的投 资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动		
杭州成禾房 地产开发有 限公司	3,274,092.71			1,395,617.93				4,669,710.64
杭州之一房 地产开发有 限公司	3,208,236.74			-3,208,236.74				
杭州西湖浙 石油城投综 合能源公司				4,900,000.00				4,900,000.00
小计	8,114,611.33	6,107,834.72		-2,284,432.04				-2,368,303.37
合计	8,114,611.33	6,107,834.72		-2,284,432.04				-2,368,303.37
								9,569,710.64
								9,569,710.64

杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2018-2019 年财务报表附注

(四) 营业收入和营业成本

项目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	278,388,561.36	86,365,319.15	44,105,498.98	10,589,847.87
其他业务	42,415,242.77	1,095,329.80	262,276.76	
合计	320,803,804.13	87,460,648.95	44,367,775.74	10,589,847.87

(五) 投资收益

项目	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,284,432.04	-697,670.55
合计	-2,284,432.04	-697,670.55

杭州西湖城市建设投资集团有限公司

二〇二〇年五月二十二日





证书序号: 000377

会计师事务所 期货相关业务许可证 证券、



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，
北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：张恩军



证书号: 10

发证时间: 二〇一九年九月四日

证书有效期至: 二〇二二年九月四日

证书序号：0011908

四
四

会计师事务所
执业证书

北京市西城区西单北大街
1号 联合会大厦 10层
邮编：100031

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日



北京市财政局

卷之六

卷之三

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书书号检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
the inspection.

注册会计师任职业资格证

(浙注协[2013]23号)

330300240729

执照号:

No. of license:

CPA No.:



姓名
Full name: 陈树华
性别
Sex: 女
出生日期
Date of birth: 1958-02-22
工作单位
Working unit: 杭州金瑞会计师事务所有限公司
身份证号码
Identity card No.: 330207195802220022



2018 检

浙江注册会计师协会

执照号: 123456789012345678
浙江省注册会计师协会
Authorised by: ZJCPA
Date of issue: 1999-12-01

年 月 日

2013 年 12 月 26 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日

年 月 日



年 月 日

2013 年 12 月 26 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书书号检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
the inspection.

转入执业机构
Stamp of the transfer-in institute of CPAs

转出执业机构
Stamp of the transfer-out institute of CPAs

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
旧执照
Old license
原执照
Original license

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
旧执照
Old license
新执照
New license
原执照
Original license



2022年02月07日 星期一

请输入关键字

会计司

搜索

[返回主站](#)

当前位置：首页>工作通知

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (截至2020年10月10日)

从事证券服务业务会计师事务所备案名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	9111000051421390A	11000243	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）	91110108MA007YBQ0G	11010274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	911101020855463270	11000010	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	91110000599649382G	11000241	2020-11-02
5	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	91110108590676050Q	11010148	2020-11-02
6	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	91110108590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	913100005587870XB	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）	91320200078269333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）	914401010827260072	44010079	2020-11-02
10	广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）	91440101MA9UN3YT81	44010157	2020-11-02
11	和信会计师事务所（特殊普通合伙）	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	91350100084343026U	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	911101050805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	91310101568093764U	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	911201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）	91440300770329160G	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	913100000609134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010856949923XD	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳堂堂会计师事务所（普通合伙）	91440300770332722R	47470034	2020-11-02
22	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	91510500083391472Y	51010003	2020-11-02

23	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所（普通合伙）	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	913300005793421213	33000001	2020-11-02
27	天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）	911101080896649376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	911100000785632412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	91110105085458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）	91370200MA3TGAB979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	91110105592343655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	91330000087374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	91110102089698790Q	11000162	2020-11-02
37	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	911201166688390414	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	91110108061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	91420106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	91110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010108553078XF	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所（特殊普通合伙）	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	91310114084119251J	31000003	2020-11-02

注：本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，会计师事务所对相关信息的真实、准确、完整负责；为会计师事务所从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。

按照会计师事务所名称首字母排序，排名不分先后。

已备案会计师事务所基本信息、注册会计师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。

附件下载：

[从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息\(截至2020年10月10日\).xls](#)

发布日期：2020年11月03日

