

绍兴市城中村改造建设投资有限公司

2018年度财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

邮编：100037

电话：(010)68364873

传真：(010)68348135

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并所有者权益变动表
5. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司所有者权益变动表
9. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证复印件
4. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（Add）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China
电话（Tel）：010-68364878 传真（Fax）：010-68364875

审计报告

中兴华审字（2019）第 010312 号

绍兴市城中村改造建设投资有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了绍兴市城中村改造建设投资有限公司（以下简称“绍兴城中村公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 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，公允反映了绍兴城中村公司 2018 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2018 年度合并及母公司的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，我们独立于绍兴城中村公司，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、其他信息

绍兴城中村公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括绍兴城中村公司 2018 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似



乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估绍兴城中村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绍兴城中村公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督绍兴城中村公司的财务报告过程。

五、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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。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，就可能导致对绍兴城中村公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在



在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致绍兴城中村公司不能持续经营。

（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）就绍兴城中村公司实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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



中国注册会计师:  李健
36900160006

中国注册会计师:  宋晓萌
110002960012

2019年4月24日

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：绍兴市城中村改造建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	2,388,455,936.96	3,517,843,429.79
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			
应收票据及应收账款	六、2	844,186,512.44	1,030,573,149.81
预付款项			
其他应收款	六、3	2,651,292,272.64	2,102,578,682.53
存货	六、4	15,632,965,399.18	12,583,044,289.35
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、5	25,450,159.03	
流动资产合计		21,542,350,280.25	19,234,039,551.48
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、6	204,710,000.00	204,710,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、7	154,762,148.68	59,336,211.26
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、8	15,355,616.00	15,792,140.22
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		374,827,764.68	279,838,351.48
资产总计		21,917,178,044.93	19,513,877,902.96

(后附财务报表附注是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：



(承上页)

合并资产负债表(续)

2018年12月31日

编制单位:绍兴市城中村改造建设投资有限公司

金额单位:人民币元

项目	注释	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	六、9	59,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、10		10,000.00
预收款项	六、11	359,889,235.35	237,176,511.53
应付职工薪酬	六、12		
应交税费	六、13	73,875,159.04	52,919,089.24
其他应付款	六、14	2,688,302,177.98	2,502,360,249.55
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、15	2,449,350,000.00	1,603,210,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,630,416,572.37	4,395,675,850.32
非流动负债:			
长期借款	六、16	5,566,480,000.00	7,114,830,000.00
应付债券	六、17	4,100,500,071.75	1,966,768,166.99
其中:优先股			
永续债			
长期应付款	六、18		670,000,000.00
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		9,666,980,071.75	9,751,598,166.99
负债合计		15,297,396,644.12	14,147,274,017.31
所有者权益:			
实收资本	六、19	82,230,000.00	82,230,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	六、20	5,413,328,680.75	4,428,379,883.56
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、21	86,434,346.92	86,434,346.92
未分配利润	六、22	836,091,421.63	674,707,560.96
归属于母公司所有者权益合计		6,418,084,449.30	5,271,751,791.44
少数股东权益		201,696,951.51	94,852,094.21
所有者权益合计		6,619,781,400.81	5,366,603,885.65
负债和所有者权益总计		21,917,178,044.93	19,513,877,902.96

(后附财务报表附注是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:



合并利润表

2018年度

编制单位：绍兴市城中村改造建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		295,489,158.06	336,948,690.94
其中：营业收入	六、23	295,489,158.06	336,948,690.94
二、营业总成本		268,356,571.02	329,338,636.42
其中：营业成本	六、23	246,513,129.69	313,454,407.74
税金及附加	六、24	1,134,598.77	3,795,978.02
销售费用			
管理费用		18,783,859.55	12,126,260.69
研发费用			
财务费用	六、25	-75,016.99	-38,010.03
其中：利息费用			
利息收入		76,441.99	38,555.03
资产减值损失			
加：其他收益	六、26	140,000,000.00	140,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		167,132,587.04	147,610,054.52
加：营业外收入			
减：营业外支出	六、27	65,192.05	981,439.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		167,067,394.99	146,628,614.59
减：所得税费用		8,838,677.02	8,836,899.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		158,228,717.97	137,791,715.13
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		158,228,717.97	137,791,715.13
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. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-3,155,142.70	-1,907,936.95
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		161,383,860.67	139,699,652.08
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		158,228,717.97	137,791,715.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		161,383,860.67	139,699,652.08
归属于少数股东的综合收益总额		-3,155,142.70	-1,907,936.95

（后附财务报表附注是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

2018年度

编制单位：绍兴市城中村建设投资有限公司

金额单位：人民币元

	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		567,204,359.98	313,583,873.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、28	7,678,752,408.83	7,026,465,597.23
经营活动现金流入小计		8,245,956,768.81	7,340,049,470.57
购买商品、接受劳务支付的现金		376,275.10	12,518,372.30
支付给职工以及为职工支付的现金		6,202,084.46	4,832,352.00
支付的各项税费		1,736,384.18	16,142,486.53
支付其他与经营活动有关的现金	六、28	8,226,574,630.98	7,121,017,284.22
经营活动现金流出小计		8,234,889,374.72	7,154,510,495.05
经营活动产生的现金流量净额		11,067,394.09	185,538,975.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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		350,000,000.00	2,241,664,448.50
投资活动现金流入小计		350,000,000.00	2,241,664,448.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,864,047,680.40	2,656,263,722.12
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		80,000,000.00	1,460,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,944,047,680.40	4,116,263,722.12
投资活动产生的现金流量净额		-1,594,047,680.40	-1,874,599,273.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		1,830,000,000.00	4,510,000,000.00
发行债券收到的现金		2,566,100,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,396,100,000.00	4,510,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,148,210,000.00	836,000,000.00
偿还债券支付的现金		340,000,000.00	681,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		889,797,206.52	610,098,236.31
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			
筹资活动现金流出小计		3,378,007,206.52	2,127,348,236.31
筹资活动产生的现金流量净额		1,018,092,793.48	2,382,651,763.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		2,863,343,429.79	2,169,751,964.20
六、期末现金及现金等价物余额		2,298,455,936.96	2,863,343,429.79

(后附财务报表附注是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
2018年度

编制单位：兴市中村改

金额单位：人民币元

II	本期金额												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	82,230,000.00				4,428,379,883.56				86,434,348.92	674,707,560.98	5,271,751,791.44	94,852,084.21	5,366,603,885.65	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	82,230,000.00				4,428,379,883.56				86,434,348.92	674,707,560.98	5,271,751,791.44	94,852,084.21	5,366,603,885.65	
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					984,948,797.19					181,383,860.87	1,146,332,657.06	106,844,837.20	1,253,177,515.10	
（一）综合收益总额										181,383,860.87	181,383,860.87	-3,150,142.70	158,228,717.97	
（二）所有者投入和减少资本					984,948,797.19						984,948,797.19	110,000,000.00	1,094,948,797.19	
1. 所有者投入资本					984,948,797.19						984,948,797.19	110,000,000.00	1,094,948,797.19	
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. 对所有者分配的分配														
4. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增资本														
2. 盈余公积转增资本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	82,230,000.00				5,413,328,680.75				86,434,348.92	856,091,421.85	6,418,084,448.36	201,696,921.51	6,618,781,400.81	

（后附财务报表附注及所有者权益变动表的组成部分）

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(续)
2018年度

编制单位: 永新县城中村农民股份合作有限公司

金额单位: 人民币元

项目	上期金额													
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	82,230,000.00				4,427,530,535.73					86,434,346.93	535,007,908.88	5,131,310,791.53	96,780,031.16	5,228,070,822.85
二、本年年初余额	82,230,000.00				4,427,530,535.73					86,434,346.93	535,007,908.88	5,131,310,791.53	96,780,031.16	5,228,070,822.85
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					741,347.83					139,690,652.08	140,440,999.91	-1,907,906.95		138,523,042.86
(一)综合收益总额										139,690,652.08	139,690,652.08	-1,907,906.95		137,791,715.13
(二)所有者投入和减少资本					741,347.83							741,347.83		741,347.83
1.所有者投入资本														
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					741,347.83							741,347.83		1,462,695.66
(三)利润分配														
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者分配的利润														
4.其他														
(四)股东权益内部结转														
1.资本公积转增资本														
2.盈余公积转增资本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他														
(五)专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
(六)其他														
四、本年年末余额	82,230,000.00				4,426,279,883.90					86,434,346.93	674,707,960.96	5,271,781,781.44	94,832,064.21	5,366,663,869.55

(后附财务报表附注及所有者权益变动表的附注)

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



资产负债表

2018年12月31日

编制单位：绍兴市城中村改造建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		933,867,084.21	1,040,540,146.73
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			
应收票据及应收账款	九、1	540,788,501.82	727,175,139.19
预付款项			
其他应收款	九、2	4,674,254,974.88	2,953,624,185.65
存货		4,641,231,552.94	4,389,525,004.27
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		10,790,142,113.85	9,110,864,475.84
非流动资产：			
可供出售金融资产		145,700,000.00	145,700,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	九、3	180,000,000.00	150,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		57,463,502.52	59,015,517.73
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		15,355,616.00	15,792,140.22
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		398,519,118.52	370,507,657.95
资产总计		11,188,661,232.37	9,481,372,133.79

(后附财务报表附注是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：



(承上页)



资产负债表 (续)

2018年12月31日

编制单位: 绍兴市城中村改造建设有限公司

金额单位: 人民币元

项目	注释	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款			
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			
应付票据及应付账款			
预收款项		76,011,862.87	7,467,131.28
应付职工薪酬			
应交税费		51,388,574.42	39,857,560.38
其他应付款		273,413,552.34	1,056,448,135.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		840,000,000.00	420,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,240,813,989.63	1,523,772,826.88
非流动负债:			
长期借款		1,390,000,000.00	1,700,000,000.00
应付债券		4,100,500,071.75	1,966,768,166.99
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			310,000,000.00
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		5,490,500,071.75	3,976,768,166.99
负债合计		6,731,314,061.38	5,500,540,993.87
所有者权益:			
实收资本		82,230,000.00	82,230,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		3,447,467,631.33	3,137,467,631.33
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		86,434,346.92	86,434,346.92
未分配利润		841,215,192.74	674,699,161.67
所有者权益合计		4,457,347,170.99	3,980,831,139.92
负债和所有者权益总计		11,188,661,232.37	9,481,372,133.79

(后附财务报表附注是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:



利润表

2018年度

编制单位：绍兴市城中村改造建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	九、4	288,254,053.42	286,352,901.79
减：营业成本	九、4	242,038,508.77	244,713,494.05
税金及附加		195,980.84	384,749.80
销售费用			
管理费用		10,664,855.72	6,494,143.04
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加：其他收益		140,000,000.00	140,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（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）		175,354,708.09	174,760,514.90
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		175,354,708.09	174,760,514.90
减：所得税费用		8,838,677.02	8,690,128.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		166,516,031.07	166,070,386.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		166,516,031.07	166,070,386.18
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		166,516,031.07	166,070,386.18

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：

12



会计机构负责人：





现金流量表

2018年度

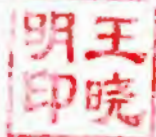
编制单位：绍兴市城中村改造建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		496,739,354.92	42,464,868.15
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,853,420,680.04	1,565,507,887.54
经营活动现金流入小计		2,350,160,034.96	1,607,972,755.69
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,981,109.36	2,054,474.59
支付的各项税费		195,980.84	4,491,121.95
支付其他与经营活动有关的现金		4,062,455,740.80	1,892,354,376.50
经营活动现金流出小计		4,065,632,831.00	1,898,899,973.04
经营活动产生的现金流量净额	九、5	-1,715,472,796.04	-290,927,217.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			100,000,000.00
投资活动现金流入小计			100,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		385,320,318.55	137,207,342.47
投资支付的现金		30,000,000.00	2,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		415,320,318.55	139,207,342.47
投资活动产生的现金流量净额		-415,320,318.55	-39,207,342.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		200,000,000.00	1,200,000,000.00
发行债券收到的现金		2,566,100,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,766,100,000.00	1,200,000,000.00
偿还债务支付的现金		190,000,000.00	210,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		211,979,947.93	224,861,514.01
偿还债券支付的现金		340,000,000.00	681,250,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		741,979,947.93	1,116,111,514.01
筹资活动产生的现金流量净额		2,024,120,052.07	83,888,485.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-106,673,062.52	-246,246,073.83
加：期初现金及现金等价物余额		1,040,540,146.73	1,286,786,220.56
六、期末现金及现金等价物余额		933,867,084.21	1,040,540,146.73

(后附财务报表附注是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：





所有者权益变动表
2018年度

编制单位：绍兴市城中村改造建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	本期金额					所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	82,230,000.00				3,137,467,631.33					86,434,346.92	674,699,161.67	3,980,831,139.92
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	82,230,000.00				3,137,467,631.33					86,434,346.92	674,699,161.67	3,980,831,139.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					310,000,000.00						166,516,031.07	476,516,031.07
（一）综合收益总额											166,516,031.07	166,516,031.07
（二）所有者投入和减少资本					310,000,000.00							310,000,000.00
1. 所有者投入资本					310,000,000.00							310,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	82,230,000.00				3,447,467,631.33					86,434,346.92	841,215,192.74	4,457,347,170.99

（后附财务报表附注及本财务报表的编制说明）

法定代表人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表（续）
2018年度

编制单位：贵州海城村改造建设有限公司

金额单位：人民币元

项目	实收资本	其他权益工具			上期金额						
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	62,230,000.00				3,136,820,573.50				86,434,346.92	508,626,775.49	3,814,113,695.91
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	62,230,000.00				3,136,820,573.50				86,434,346.92	508,626,775.49	3,814,113,695.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					647,057.83					166,070,386.18	166,717,444.01
（一）综合收益总额										166,070,386.18	166,070,386.18
（二）所有者投入和减少资本					647,057.83						647,057.83
1.所有者投入资本											
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					647,057.83						647,057.83
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配											
4.其他											
（四）股东权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	62,230,000.00				3,137,467,631.33				86,434,346.92	674,697,161.67	3,880,631,138.92

（后附财务报表附注是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



绍兴市城中村改造建设投资有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

绍兴市城中村改造建设投资有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是经绍兴市越城区人民政府《绍兴市越城区人民政府关于组建绍兴市城中村改造建设投资有限公司的通知》(越政发[2002]43号)文件和绍兴市越城区人民政府《绍兴市越城区人民政府关于成立绍兴市城中村改造建设投资有限公司董事会和监事会的通知》(越政发[2002]44号)文件批准成立的国有独资公司,于2002年8月23日经绍兴市工商行政管理局核准,取得企业法人营业执照,注册号3306001006947,注册资本为人民币2,000万元,其中:绍兴市越城区财政局出资2,000万元,占实收资本的100%,实收资本经绍兴天源会计师事务所有限责任公司审验,并出具绍天源会内验字[2002]第99号验资报告。

2005年6月16日,本公司新增注册资本6,223万元,由绍兴市越城区财政局出资6,223万元,经绍兴天源会计师事务所有限责任公司审验,出具绍天源会验字[2005]第089号验资报告,并于2005年6月29日由绍兴市工商行政管理局核准变更登记。本次增资后,公司注册资本为人民币8,223万元,其中:绍兴市越城区财政局出资8,223万元,占实收资本的100%。

2011年12月15日,依据绍兴市人民政府《绍兴市人民政府关于绍兴市城中村改造建设投资有限公司国有股东所持股权无偿划转的决定》(绍政函[2011]76号),绍兴市越城区财政局将其持有的本公司全部股权无偿划转绍兴袍江经济技术开发区管理委员会,股权划转后,绍兴袍江经济技术开发区管理委员会出资8,223万元,占实收资本的100%。

2012年04月20日,本公司注册号变更为330600000146583。

2016年04月19日,本公司注册号变更为统一社会信用代码91330600742049153B。

法定代表人:王晓明,注册地址:绍兴市中兴南路756号外山小学综合办公楼3楼。经营期限:长期。

经营范围:城中村改造;土地一级开发;基础设施建设;保障性住房建设。

根据绍兴市越城区人民政府《绍兴市越城区人民政府关于组建绍兴市城中村改造建设投资有限公司的通知》(越政发[2002]43号)文件,本公司作为政府对绍兴市保障性安居住房建设的运营主体,通过国家产业政策和保障性安居住房建设专项规划,承担着绍兴市绝大部分保障性安居住房建设项目的任务。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报,本公司自报告期末起至少12个月具有持续经营能力。

三、会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，本财务报告的编制期间为 2018 年 1 月 1 日-2018 年 12 月 31 日。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，资产以历史成本为计价原则，部分政府注入的资产按照相关要求按评估价值入账。

4. 现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务核算方法

本公司的外币交易按业务发生当日中国人民银行公布的市场汇价折算成人民币记账，资产负债表日外币货币性资产和负债按当日中国人民银行公布的市场汇价折算。由此产生的汇兑损益，与购建固定资产有关且在其达到预定使用状态前的，计入有关固定资产的购建成本；与购建固定资产无关的属于筹建期间的计入长期待摊费用；属于生产经营期间的计入当期财务费用。

6. 金融资产和金融负债

(1) 金融资产

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项和可供出售金融资产四大类。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

3) 应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

4) 可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

金融资产以公允价值进行初始确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

可供出售金融资产的公允价值变动计入股东权益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，取得的价款与账面价值扣除原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之后的差额，计入投资损益。

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他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。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值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；对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值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，计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，不予转回。

(2) 金融负债

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。

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

7. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 200 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括融资平台公司资金往来款、代建单位的代收代付的安置房款和借款、内部结算单位的暂存款、未涉及诉讼的保证款项等
账龄组合	采用账龄等信用风险特征作为分类依据划分的组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
特定款项组合	不计提坏账
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含一年, 下同)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	100.00	100.00
5 年以上	100.00	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(3) 坏账准备的转回

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

8. 存货的核算方法

(1) 存货的分类：包括原材料、库存商品、土地使用权、开发成本、开发产品、低值易耗品等。

1) 土地使用权：指政府拨入或自行购入的拟出售的土地。土地通过征地拆迁和基础设施建设实现“五通一平”，完成土地的一级开发。土地开发时，开发成本全部计入在建工程，开发完成后，将经政府相关部门审计确认的土地开发成本全部转入存货。土地开发完成后通过挂牌出售，实现土地增值，取得土地交易收益；

2) 开发成本（土地整理成本、基础设施建设成本）：是指由政府授权委托本公司，对一定区域范围内的城市国有土地(毛地)或乡村集体土地(生地)进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件(熟地)，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。项目开发时，按照各项目实际发生的成本计入各项目成本，间接费用在各项目间进行分摊。公共配套设施按实际成本计入开发成本。存货同时满足下列条件的，予以确认：①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；②该存货的成本能够可靠地计量；

3) 开发产品：是指公建房、保障房、解困房及公廉租房安置后以出售或出租为开发目的的余房。

(2) 存货取得和发出的计价方法

1) 购入和入库原材料、库存商品，按实际成本计价，发出原材料、库存商品等采用加权平均法；

2) 开发成本取得和发出的计价方法：按项目实际发生的支出确定其开发成本。

受托开发项目成本：指接受市政府及有关单位委托，开发建设的城中村改造建设项目，开发项目成本包括：前期费用、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

①土地开发前期费：用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集，两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊，土地一级开发项目按照占地面积分摊；

②拆迁费用：红线内拆迁费用直接计入该地块成本；红线外拆迁费用，属区间市政道路的，原则上由道路两侧的地块各分担一半；市政及公建配套设施用地、主干道及其他地带的拆迁费用，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊；

③市政及公建配套费用：包括配套站点建造成本、市政管线的建造成本、其他成本（包括区域内非营业性文教、卫生、行政管理设施）等。上述建造成本在工程竣工验收后，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊；

受托开发的城中村改造项目等工程，按照与政府签订的相关协议，政府将分期进行回购，回购时根据工程实际发生的账面金额，经相关审计部门审计后，按双方确认的本回购金额，减少开发成本；

3) 开发产品取得和发出的计价方法：项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。开发产品按建筑面积平均法核算。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本；

4) 本公司除根据政府相关划拨文件取得的存货外，按实际发生的成本入账；根据政府相关文件取得的存货，依据相关文件的规定按评估价值入账。

5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。

6) 存货的盘存制度

存货实行永续盘存制。

7) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

9. 长期股权投资的核算方法

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、6“金融资产和金融负债”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

1) 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

2) 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

3) 收购少数股权

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

4) 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、26 “合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

10. 长期债权投资的核算方法

(1) 长期债权投资的计价

长期债权投资在取得时，按取得时的实际成本作为初始投资成本。初始投资成本的确认比照长期股权投资执行。

1) 长期债券投资的初始投资成本减去已到付息期但尚未领取的债务利息、未到期债券利息和计入初始投资成本的相关税费与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价；债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时按直线法平均摊销。

2) 长期债券投资收益的确认方法

长期债券投资的利息按债券的面值及适用的利率计算（有溢、折价的，加上折价或减去溢、折价的摊销金额），作为投资收益，计入当期损益；到期收回或未到期提前处置的债权投资，按实际取得的价款减去账面价值及已计入应收项目的债券利息后的余额确认为当期投资收益。

3) 长期债权投资的减值准备比照长期股权投资执行。

(2) 委托贷款的计价

委托贷款按实际委托贷款的金额入账。

1) 委托贷款利息的确认

期末，按规定的利率计提委托贷款应收利息，减去支付委托贷款相关的手续费、税费及利息等计入当期损益；当计提的利息到期不能收回时，则停止计提，并冲回原已计提的利息。

2) 委托贷款减值准备的确认与计提

期末若有迹象表明委托贷款本金高于可收回金额的，按可回收金额低于委托贷款本金的差额计提委托贷款减值准备；如已计提减值准备的委托贷款的价值又得以恢复，应在已计提的范围内转回。

11. 固定资产的核算方法

(1) 固定资产的标准

固定资产是指使用年限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等，以及使用年限超过两年、且单位价值在 2,000 元以上的非生产经营主要设备。

(2) 固定资产的计价方法

①购入的不需要经过建造过程即可使用的，按实际支付的买价加上支付的运输费、保险费、包装费、安装调试费和缴纳的有关税金等计价；

②自行建造的，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计价；

③投资者投入的，按投资各方确认的价值计价；

④融资租赁入的，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者计价；

⑤在原有的基础上进行改建、扩建的，按原账面价值加上由于改建、扩建而使该项资产达到预定可使用状态前发生的净支出计价；

⑥接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的、或以应收债权换入的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费计价；收到补价的，按应收债权的账面价值减去补价，加上应支付的相关税费后的余额计价；支付补价的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费和补价计价；

⑦以非货币性交易换入的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费计价，收到补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和应确认的收益减去补价后的余额计价；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价计价。

⑧接受捐赠的，如捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上的金额加上应支付的相关税费计价；如捐赠方未提供有关凭据的，按同类或类似固定资产的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费计价，如同类或类似固定资产不存在活跃市场的，则按该接受捐赠的固定资产的预计未来现金流量现值计价；

⑨盘盈的，按照同类或类似固定资产的市场价格，扣除按该项资产的新旧程度估计的价值损耗

后的余额计价。

⑩依据政府文件取得的，根据相关文件的规定计价。

(3) 固定资产的分类及折旧方法。

公司根据行业特点划分固定资产类别；固定资产实行分类折旧，采用平均年限法计算折旧额，净残值为固定资产原价的 3%。有关固定资产分类及折旧年限和折旧率如下：

序号	固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
1	房屋建筑物	30-40	2.43-3.23
2	机器设备	5-20	4.85-19.40
3	运输工具	5	19.40
4	电子设备及其他	5	19.40

(4) 固定资产减值准备的确认与计提

期末，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价，并按单项固定资产计提减值准备。固定资产减值准备的计提确认依据：期末由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。全额计提固定资产减值准备的确认依据：①长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；②由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；③虽然尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；④已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；⑤其他实质上已经不能再给企业带来经济利益的固定资产。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

12. 在建工程的核算方法

(1) 在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本。确认工程实际支出的方法如下：

1) 发包的基建工程，按应支付的工程价款、交付安装的需安装设备成本及为工程建设而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价摊销、汇兑差额的资本化金额确定工程实际支出；

2) 自营的基建工程，按领用的工程物资成本、原材料成本及不能抵扣的进项税额、库存商品成本及应交的相关税费、各项劳务成本及为工程建设而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价摊销、汇兑差额的资本化金额确定工程实际支出。

(2) 在建工程结转的标准和时点：在建的市政工程项目（修建改造的城市道路、绿化、市政基础设施建设及配套设施等）当工程已达到预定可使用状态，经相关审计部门审计后，按审计报告确认的价值转入存货，本公司其他在建项目在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异作调整。因专门借款而发生的利息、溢折价摊销和汇兑损益，计入在建工程成本。

(3) 依据政府相关文件取得的在建工程，根据文件的相关要求及划拨金额确定初始入账价值。

(4) 在建工程减值准备的确认与计提

期末，在建工程按账面价值与可收回金额孰低计价，并按单项在建工程计提减值准备。在建工程减值准备的确认依据：①长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；②所建项目无论在性能上、还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性的在建工程；③其他足以证明已经发生减值情形的在建工程。

13. 无形资产的核算方法

(1) 无形资产的计价

无形资产在取得时，按取得时的实际成本计价。取得时的实际成本按以下规定确定：

①购入的，按实际支付的价款作为实际成本；

②投资者投入的，按投资各方确认的价值作为实际成本；

③接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的、或以应收债权换入的，按应收债权账面价值加上应支付的相关税费，作为实际成本；收到补价的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费、减去补价后的余额，作为实际成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为实际成本；

④以非货币性交易换入的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为实际成本；收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为实际成本；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为实际成本；

⑤接受捐赠的，如捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费，作为实际成本；如捐赠方未提供有关凭据的，按同类或类似无形资产的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费，作为实际成本；如同类或类似无形资产不存在活跃市场的，则按该接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值，作为实际成本；

⑥自行开发并按法律程序申请取得的，按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用，作为实际成本；

⑦购入的土地使用权，或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按实际支付的价款作为实际成本，待该项土地开发时，再将其账面价值转入相关在建工程。

(2) 无形资产的摊销方法与摊销年限

无形资产自取得当月起，在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。无形资产采用直线法摊销，摊销年限按如下原则确定：

①合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限不超过合同规定的受益年限；

②合同没有规定受益年限但法律规定了有效年限的，摊销年限不超过法律规定的有效年限；

③合同规定了受益年限，法律也规定有效年限的，摊销年限按二者孰短者；

④合同、法律均未规定年限的，摊销年限不超过 10 年。

(3) 无形资产减值准备的确认与计提

期末，无形资产按账面价值与预计可收回金额孰低计价，并按单项无形资产计提减值准备。无形资产减值准备的确认依据是，①已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；③已超过法律保护期限，但仍然具有部份使用价值的；④其他足以证明实质上已经发生了减值情形。对于：①已被其他新技术等所替代，并且已无使用价值和转让价值的无形资产；②已超过法律保护期限，并且已不能为企业带来经济利益的无形资产；③其他足以证明已经丧失了使用价值和转让价值的无形资产，将其账面价值全部转入当期损益。

14. 借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则：发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产和存货的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、并且为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，才能开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。

(2) 借款费用资本化的期间：为购建固定资产所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若固定资产或投资性房地产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用

的资本化，之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法：为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。为市政基础设施建设等项目借入的款项所发生的借款费用计入相关项目成本。

15. 资产减值

本公司于年末对长期股权投资(除不具重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资)、固定资产、在建工程、无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试，对商誉和受益年限不确定的无形资产每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

16. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当

期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

17. 应付债券的核算方法

本公司对外发行的债券按照实际的发行价格计价，实际收到的款项与票面价值之间的差额，作为债券溢价或折价，计入“应付债券—利息调整”科目，并在债券的存续期内采用实际利率法进行摊销，并按借款费用的处理原则处理。

18. 预计负债的确认原则

(1) 预计负债的确认原则：当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

- 1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- 2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债计量方法：预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、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。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数的。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

19. 优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

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

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

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、15“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

20. 收入的确认原则

本公司的营业收入主要包括商品销售收入、土地开发收入、代建项目收入、市政公用设施建设收入、补贴收入、让渡资产使用权收入及其他服务收入，其收入确认原则如下：

(1) 商品销售

公司已将产品（商品）所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 提供劳务

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，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。

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：

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

B、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。

企业与政府发生交易所取得的销售商品及工程项目回购收入，如果该交易具有商业实质，且与企业销售商品或提供劳务等日常经营活动密切相关的，适用于本公司的上述收入确认会计政策。

(3) 让渡资产使用权

本公司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。

上述收入的确定应同时满足：①与交易相关的经济利益能够流入本公司；②收入和成本的金能够可靠地计算。

(4) 补贴收入

补贴收入在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时，予以确认。补贴收入为货币性资产的，按照实际收到的金额计量；对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量。

根据政府相关文件给予本公司的补贴收入，在相关文件下发后，补贴收入确认不存在重大不确定性时确认为补贴收入实现。

21. 政府补助

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量；对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿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或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；

与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

22. 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

23. 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法核算。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当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。

24. 企业合并

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

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、9“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

25. 租赁业务的确认和计量

（1）租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

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

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

（2）经营租赁的会计处理

出租人：在租赁期内各个期间按照直线法将收取的租金确认计入当期损益。发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

承租人：在租赁期内各个期间按照直线法将租金支出计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

(3) 融资租赁的会计处理

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

承租人：在租赁期开始日本公司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，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

26. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、9“长期股权投资”或本附注三、6“金融资产和金融负债”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权

投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

27. 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，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做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。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应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（2）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。

（3）持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

（4）持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

（5）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（6）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）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。

（8）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

四、重要会计政策、会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

2018年6月15日，财政部发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）。本公司按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等相关规定，对此项会计政策变更采用追溯调整法，2017年度比较财务报表已重新表述。具体变动影响科目明细如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	1,030,573,149.81
应收账款	1,030,573,149.81		

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收利息		其他应收款	2,102,578,682.53
应收股利			
其他应收款	2,102,578,682.53		
固定资产	59,336,211.26	固定资产	59,336,211.26
固定资产清理			
在建工程		在建工程	
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	10,000.00
应付账款	10,000.00		
应付利息	90,451,259.36	其他应付款	2,502,360,249.55
应付股利			
其他应付款	2,411,908,990.19		
管理费用	12,126,260.69	管理费用	12,126,260.69
		研发费用	

2. 重要会计估计变更

公司报告期内，无重要会计估计变更事项

五、 税项

本公司及各子公司适用的主要税种和税率如下：

主要税种	税率	计税基数
增值税	3%、5%	销售额
城市维护建设税	5%	当期应交流转税额
教育费附加、地方教育费附加	3%、2%	当期应交流转税额
企业所得税	25%	应纳税所得额
其他税项		按照国家有关规定缴纳

注：根据财政部、国家税务总局《关于专项用途财政性资金有关企业所得税处理问题的通知》（财税[2009]87号）、（财税[2011]70号），公司所属相关企业取得的基础设施建设补贴收入不作所得税应纳税额申报，相关的费用也不在税前列支。

六、 合并会计报表项目注释

1、 货币资金

(1) 货币资金按项目列示

项目	期末余额	期初余额
现金	108,514.68	97,386.26
银行存款	2,298,347,422.28	2,863,246,043.53
其他货币资金	90,000,000.00	654,500,000.00
合计	2,388,455,936.96	3,517,843,429.79

(2) 截止 2018 年 12 月 31 日，其他货币资金中长期借款质押定期存款 33,000,000.00 元，

(3) 除上述其他货币资金所列事项外，期末无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、 应收票据及应收账款

(1) 明细分类

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	844,186,512.44	1,030,573,149.81
合计	844,186,512.44	1,030,573,149.81

(2) 应收账款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	844,186,512.44	100.00			844,186,512.44
其中：账龄组合					
无风险组合	844,186,512.44	100.00			844,186,512.44
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	844,186,512.44	100.00			844,186,512.44

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,030,573,149.81	100.00			1,030,573,149.81
其中：账龄组合					
无风险组合	1,030,573,149.81	100.00			1,030,573,149.81
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,030,573,149.81	100.00			1,030,573,149.81

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年无计提坏账准备，本年无转回坏账准备。本年无重要的转回或收回的坏账准备。

(4) 期末金额较大的应收款的性质或内容

单位名称	期末余额	坏账准备	账面价值	性质或内容
绍兴市越城区财政局	844,186,512.44		844,186,512.44	应收拆迁安置项目回购款
合计	844,186,512.44		844,186,512.44	

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,651,292,272.64	100.00			2,651,292,272.64
其中：账龄组合					
无风险组合	2,651,292,272.64	100.00			2,651,292,272.64
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	2,651,292,272.64	100.00			2,651,292,272.64

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,102,578,682.53	100.00			2,102,578,682.53
其中：账龄组合					
无风险组合	2,102,578,682.53	100.00			2,102,578,682.53
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	2,102,578,682.53	100.00			2,102,578,682.53

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年无计提坏账准备金额，本年无转回坏账准备。本年无重要的转回或收回的坏账准备。

(3) 期末金额较大的其他应收款的性质或内容

欠款单位	期末金额	性质或内容
绍兴市越城区建设投资有限公司	370,000,000.00	资金往来款
绍兴市越城区古城更新投资有限公司	230,000,000.00	资金往来款
绍兴袍江工业区投资开发有限公司	437,000,000.00	资金往来款
绍兴市皋埠镇建设投资有限公司	180,000,000.00	资金往来款
绍兴市鉴湖镇人民政府	215,000,000.00	资金往来款
绍兴市科技创业投资有限公司	200,000,000.00	资金往来款
合计	1,632,000,000.00	

4、 存货

(1) 存货的类别

项目	期末余额		期初余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
库存商品	376,275.10			
开发土地	2,028,960,050.00		2,028,960,050.00	

项目	期末余额		期初余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发产品	684,722,214.17		695,777,988.77	
开发成本	12,918,906,859.91		9,858,306,250.58	
合计	15,632,965,399.18		12,583,044,289.35	

(2) 本期新增库存商品为子公司绍兴市越城区古建筑保护和利用有限公司购入的仿古砖。

(3) 存货—开发土地明细

权属单位	权证编号	金额(万元)	面积 (M ²)	取得方式	抵押情况
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍市国用(2008)第12275号	48,828.00	65,613.34	作价注入	未抵押
	绍市国用(2011)第12293号	27,810.00	58,285.00	出让取得	未抵押
	绍市国用(2011)第12294号	19,364.00	38,540.00	出让取得	贷款抵押
	绍市国用(2011)第12295号	11,433.00	29,582.00	出让取得	贷款抵押
	绍市国用(2011)第12296号	10,300.00	20,596.00	出让取得	未抵押
	绍市国用(2013)第23995号	9,463.55	32,165.00	作价注入	未抵押
	绍市国用(2015)第9521号	20,269.94	31,907.00	出让取得	贷款抵押
绍兴越城区新农村建设投资有限公司	绍兴市国(2012)第16438号	19,567.04	55,618.00	作价注入	未抵押
	绍兴市国(2013)第3476号	25,683.99	73,005.00	作价注入	未抵押
绍兴城南城中村改造建设有限公司	绍市国用(2014)第5729号	10,176.49	28,926.00	作价注入	未抵押
合计		202,896.01	434,237.34		

土地具体抵押情况详见长期借款附注。

(4) 存货明细—开发产品明细

项目	期末金额
公建房	508,923,074.75
余房	146,128,618.96
解困房	29,670,520.46
合计	684,722,214.17

①公建房

a. 2008年依据绍兴市人民政府文件《绍兴市人民政府关于资产划转有关问题的通知》(绍政函[2008]26号)文件,绍兴市人民政府无偿划拨西湖新村塘田坊、渡船坊、世禾坊公建房77处,建筑面积95,063.84平方米,以评估价值62,220.33万元入账,增加公建房成本及资本公积;

b. 2011年绍兴市政府无偿划拨公建房26处,建筑面积18,617.57平方米,附着的土地使用权面积13,190.60平方米,以评估价值6,845.21万元入账,增加公建房成本及资本公积;

c. 2014年拍卖公建房结转成本37,799,731.52元;

- d. 2015 年拍卖公建房结转成本 42,602,312.54 元；
- e. 2016 年拍卖公建房结转成本 79,361,950.16 元；
- f. 2017 年拍卖公建房结转成本 17,384,943.13 元；
- g. 2018 年拍卖公建房结转成本 2,291,693.95 元；
- h. 以上公建房已取得房产证和土地使用权证；

②余房

a. 2015 年新增香莲公寓余房 56 套，面积 6,505.01 平方米，金额 76,001,657.36 元，2015 年出售 40 套，面积 4,224.50 平方米，结转成本 49,357,199.22 元；2016 年出售 6 套，面积 622.62 平方米，结转成本 7,274,418.13 元；17 年出售 9 套，面积 1,613.64 平方米，结转成本 18,853,059.76 元；期末余房面积 44.25 平方米，价值 516,980.25 元；

b. 其他余房为 2009 年-2015 年安置叶家堡组团、伟联组团后剩余的余房，价值 40,822,484.60 元。

c. 2016 年依据文件，绍兴人民政府划拨书圣故里房屋 23 套，金额 104,789,154.11 元。

③解困房

A. 2017 年绍兴南闲开发建设有限公司自建的解困房春风公寓南区和春风公寓北区，建筑总面积共 44,106.11 平方米，截止 2018 年底还剩余建筑面积 9,801.68 平方米。

(5) 存货明细—开发成本明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
叶家堡、伟联组团、快阁组团拆迁安置房代建项目	1,476,325,194.45	93,038,779.29		1,569,363,973.74
鹿湖庄组团及配套设施	359,298,792.97	97,498,505.00		456,797,297.97
南山组团、皋埠三泾及组团凤凰	1,697,680,850.00	131,414,173.00		1,829,095,023.00
外山组团、城南片区等拆迁安置建设项目		1,277,425,111.94		1,277,425,111.94
西郊、戴山、塘南等组团组拆迁安置房代建项目	726,524,454.99	71,465,774.82		797,990,229.81
王家庄组团、繁荣组团、南娄底、奄潭漓、外山组团拆迁安置房代建项目	1,298,998,786.47	322,396,425.69	239,746,814.82	1,381,648,397.34
东光组团、革新、河山组团等拆迁安置房代建项目	127,869,348.55	38,960,860.00		166,830,208.55
鉴湖 E 地块拆迁安置代建项目	151,555,877.26	58,462,377.99		210,018,255.25
塘下赵新农村、大湖头新农村拆迁安置建设项目	743,925,040.59	52,492,833.43		796,417,874.02
江家娄、东光组团等拆迁安置项目	1,237,764,862.94	3,401,546.00		1,241,166,408.94
城郊村组团、外山村大学路等拆迁安置项目	642,878,655.54	259,183,262.28		902,061,917.82
繁荣村、横桥凤凰山、九里组团等拆迁安置项目	1,235,646,599.99	207,945,695.33		1,443,592,295.32
东林组团、城南大道山阴		685,682,043.97		685,682,043.97

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
路等拆迁安置项目				
凤凰西路及东光溢余安置 代建项目	18,313,849.00	866,745.00		19,180,594.00
鉴湖镇农民集中解困房项目	141,523,937.84	113,290.40		141,637,228.24
合计	9,858,306,250.59	3,300,347,424.14	239,746,814.82	12,918,906,859.91

注：报告期开发成本减少：依据 2008 年 6 月本公司与绍兴市建设局签订的《投资建设与收购 BT 框架协议书》约定，由绍兴市政府回购已完工办理了竣工决算的保障性安居工程代建项目。

2018 年绍兴市财政局回购王家庄组团、繁荣组团、南娄底、奄潭溪、外山组团拆迁安置房代建项目，减少开发成本 239,746,814.82 元。

(5) 截止 2018 年 12 月 31 日，未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

5、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
进项税额	25,450,159.03	
合计	25,450,159.03	

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额
可供出售金融资产	204,710,000.00		204,710,000.00	204,710,000.00		204,710,000.00
合计	204,710,000.00		204,710,000.00	204,710,000.00		204,710,000.00

(2) 可供出售金融资产明细

被投资单位名称	期初余额	本期变动	期末余额
绍兴市书圣故里旅游开发有限公司	40,000,000.00		40,000,000.00
绍兴市皋埠镇建设投资有限公司	63,000,000.00		63,000,000.00
绍兴市社会保障市民卡服务有限公司	2,700,000.00		2,700,000.00
绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00
绍兴市建设担保有限责任公司	40,000,000.00		40,000,000.00
绍兴南闲物业经营有限公司	9,000,000.00		9,000,000.00
绍兴市越城区鉴湖镇农民合作经济组织联合会	10,000.00		10,000.00
合计	204,710,000.00		204,710,000.00

7、固定资产

(1) 固定资产分类

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	65,161,710.00	3,475,716.23	1,474,883.75	142,204.50	70,254,514.48
2、本年增加金额	98,767,868.24		65,428.00		98,833,296.24
(1) 购置或划拨	98,767,868.24		65,428.00		98,833,296.24

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合计
(2) 在建工程转入					-
3、本年减少金额		767,286.61			767,286.61
(1) 处置或报废		767,286.61			767,286.61
(2) 转入在建工程					-
4、年末余额	163,929,578.24	2,708,429.62	1,540,311.75	142,204.50	168,320,524.11
二、累计折旧					
1、年初余额	6,255,003.18	3,216,497.67	1,311,241.40	135,560.97	10,918,303.22
2、本年增加金额	3,259,366.80	37,873.46	57,581.19	1,334.56	3,356,156.01
计提	3,259,366.80	37,873.46	57,581.19	1,334.56	3,356,156.01
3、本年减少金额		716,083.80			716,083.80
(1) 处置或报废		716,083.80			716,083.80
(2) 转入在建工程					-
4、年末余额	9,514,369.98	2,538,287.33	1,368,822.59	136,895.53	13,558,375.43
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	154,415,208.26	170,142.29	171,489.16	5,308.97	154,762,148.68
2、年初账面价值	58,906,706.82	259,218.56	163,642.35	6,643.53	59,336,211.26

(2) 房屋建筑物产权明细

权属单位	权证编号	原值金额 (万元)	建筑面积	抵押情况
			(M ²)	
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍房权证镜字第 201403691 号	6,247.56	13,534.70	是
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍房权证绍市字第 F0000258483 号	42.46	70.76	否
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍房权证绍市字第 F0000253815 号	37.46	53.52	否
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍房权证绍市字第 F0000250551 号	36.00	114.02	否
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍房权证绍市字第 F0000240316 号	35.27	50.38	否
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍房权证绍市字第 F0000240977 号	9.05	12.93	否
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍房权证绍市字第 F0000240976 号	32.49	46.42	否
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍房权证绍市字第 F0000241329 号	40.60	58.00	否
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍房权证绍市字第 F0000241050 号	35.28	50.40	否
合计		6,516.17	13,991.13	

(3) 本期新增固定资产房屋建筑物系子公司绍兴市村庄改造建设投资有限公司通过司法拍卖获取的雄盛实业破产企业厂房等，房屋产权证暂未办理过户。

(4) 2018 年 12 月 31 日固定资产账面成本不高于可收回金额，故无需计提减值准备。

8、无形资产

(1) 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值				
土地使用权	17,460,968.74			17,460,968.74

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	17,460,968.74			17,460,968.74
累计摊销				
土地使用权	1,668,828.52	436,524.22		2,105,352.74
合计	1,668,828.52	436,524.22		2,105,352.74
净值				
土地使用权	15,792,140.22			15,355,616.00
合计	15,792,140.22			15,355,616.00

(2) 无形资产中土地使用权，均取得了土地使用权属证明

权属单位	权证编号	原值金额(万元)	面积	抵押情况
			(M ²)	
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍市国用(2014)第10011号	1,746.10	3,142.83	未抵押
合计		1,746.10	3,142.00	

(3) 期末，无形资产无减值迹象，无需计提减值准备。

9、短期借款

(1) 借款类别

借款类别	期末余额	期初余额
担保借款	59,000,000.00	
合计	59,000,000.00	

(2) 借款明细

借款银行	期末余额	担保方	借款单位
恒丰银行绍兴支行	59,000,000.00	绍兴高新技术产业开发区 开发建设有限公司	绍兴市越城区新农村建设 有限公司
合计	59,000,000.00		

10、应付票据及应付账款

(1) 明细分类

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款		10,000.00
合计		10,000.00

(2) 应付账款明细

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内				
1-2年				
2-3年				
3年以上			10,000.00	100.00
合计			10,000.00	100.00

11、预收款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	129,576,832.28	36.00	102,920,811.48	43.39
1-2 年	96,351,065.02	26.77	27,943,395.03	11.78
2-3 年	27,796,214.03	7.73	17,566,000.00	7.41
3 年以上	106,165,124.02	29.50	88,746,305.02	37.42
合计	359,889,235.35	100.00	237,176,511.53	100.00

注：本账户无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

本公司预收款项为预收拆迁户的购房款

12、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		5,932,073.27	5,932,073.27	
二、离职后福利-设定提存计划		270,011.19	270,011.19	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		4,866,351.05	4,866,351.05	

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		5,224,381.21	5,224,381.21	
2、职工福利费		206,250.00	206,250.00	
3、社会保险费		127,836.06	127,836.06	
其中：医疗保险费		110,354.24	110,354.24	
工伤保险费		4,652.04	4,652.04	
生育保险费		12,829.78	12,829.78	
4、住房公积金		373,246.00	373,246.00	
5、工会经费和职工教育经费		360.00	360.00	
6、短期带薪缺勤		-	-	
7、短期利润分享计划		-	-	
合计		5,932,073.27	5,932,073.27	

(3) 离职后福利-设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		259,231.90	259,231.90	
2、失业保险费		10,779.29	10,779.29	
3、企业年金缴费				
合计		270,011.19	270,011.19	

13、应交税费

税项	期末余额	期初余额
增值税	9,835,086.05	-1,718,394.14
城市建设维护税	592,986.46	515,842.48
教育费附加	254,130.43	239,454.46
地方教育费附加	169,431.32	129,004.45
房产税	151,391.34	

税项	期末余额	期初余额
企业所得税	62,464,636.77	53,625,959.75
土地使用税	0.00	44,616.12
土地增值税	0.00	79,230.44
其他	407,496.67	3,375.68
合计	73,875,159.04	52,919,089.24

14、其他应付款

(1) 明细分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息	193,466,666.67	90,451,259.36
其他应付款	2,494,835,511.31	2,411,908,990.19
合计	2,688,302,177.98	2,502,360,249.55

(2) 应付利息明细

项目	期末余额	期初余额
应付债券利息	193,466,666.67	87,284,926.03
应付长期应付款利息		3,166,333.33
合计	193,466,666.67	90,451,259.36

(3) 其他应付款账龄

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	426,201,485.85	17.08	1,060,086,495.06	43.95
1-2 年	797,421,283.19	31.96	1,156,698,961.47	47.96
2-3 年	1,146,623,089.32	45.97	35,239,710.24	1.46
3 年以上	124,589,652.95	4.99	159,883,823.42	6.63
合计	2,494,835,511.31	100.00	2,411,908,990.19	100.00

(4) 截止 2018 年 12 月 31 日，无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(5) 金额较大的其他应付款明细列示如下：

项目	期末余额	期初余额	性质及内容
绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	1,729,157,400.00	1,677,591,600.00	资金往来款
绍兴市城市建设投资发展有限公司	58,028,204.06	56,800,000.00	拆迁经费
绍兴市国土资源局	46,944,750.00	46,944,750.00	土地出让金
绍兴市越城区财政局	17,000,000.00	17,000,000.00	资金往来款
绍兴市高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司	377,800,000.00	306,800,000.00	资金往来款
绍兴市越城区建设投资有限公司	0.00	165,000,000.00	资金往来款
合计	2,228,930,354.06	2,270,136,350.00	

15、一年内到期的长期负债

借款类别	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	340,000,000.00	240,000,000.00

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	385,000,000.00	180,000,000.00
质押借款	31,350,000.00	161,210,000.00
保证借款	1,693,000,000.00	1,022,000,000.00
合计	2,449,350,000.00	1,603,210,000.00

注：一年内到期的长期负债明细见长期借款附注及应付债券附注。

16、长期借款

(1) 借款类别

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款		780,000,000.00
质押借款	1,936,000,000.00	1,901,350,000.00
保证借款	3,630,480,000.00	4,433,480,000.00
合计	5,566,480,000.00	7,114,830,000.00

(2) 抵押借款明细

借款银行	期末金额	其中：一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	抵押物
中国民生银行绍兴分行	295,000,000.00	295,000,000.00	2016.8.8-2019.8.8	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	绍市国用(2011)第12293号
浦发银行绍兴分行	90,000,000.00	90,000,000.00	2016.4.22-2019.12.31	绍兴市村庄改造建设投资有限公司	绍市国用(2015)第9521号
合计	385,000,000.00	385,000,000.00			

(3) 质押借款明细

借款银行	期末余额	其中：一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	质押物
中国农业银行绍兴越城支行	300,000,000.00		2017.4.28-2032.4.27	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	政府购买服务协议
	300,000,000.00		2017.7.3-2032.4.27		
华夏银行绍兴分行	31,350,000.00	31,350,000.00	2016.8.08-2019.8.08	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	定期存单质押
国家开发银行	500,000,000.00		2017.7.7-2042.7.6	绍兴市村庄改造建设投资有限公司	应收账款质押
	240,000,000.00		2017.8.31-2042.7.6		
	100,000,000.00		2017.11.30-2042.7.6		
中国光大银行	300,000,000.00		2017.3.7-2021.12.21	绍兴市村庄改造建设投资有限公司	应收账款质押
	130,000,000.00		2017.11.1-2031.12.21		
	20,000,000.00		2018.1.18-2031.12.21		
	46,000,000.00		2018.1.25-2031.12.21		
合计	1,967,350,000.00	31,350,000.00			

(4) 保证借款明细

借款银行	年末余额	其中：一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	保证单位
------	------	----------------	------	------	------

借款银行	年末余额	其中：一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	保证单位		
华夏银行绍兴分行	50,000,000.00	50,000,000.00	2016.02.06-2019.02.06	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	绍兴市城市建设投资集团有限公司		
中国光大银行绍兴分行	300,000,000.00	100,000,000.00	2016.09.30-2021.09.29		绍兴市城北新城建设投资有限公司		
中国银行绍兴城南支行	50,000,000.00		2018.02.11-2021.12.31				
中国银行绍兴城南支行	100,000,000.00		2018.02.27-2021.12.31				
中国银行绍兴城南支行	130,000,000.00		2018.04.10-2021.12.31				
绍兴银行股份有限公司高新开发区支行	30,000,000.00	30,000,000.00	2018.06.29-2019.11.30				
	30,000,000.00		2018.06.29-2020.10.31				
	190,000,000.00		2018.06.29-2021.04.03				
中国银行	150,000,000.00	150,000,000.00	2016.09.26-2019.12.30			绍兴市城南城中村改造建设有限公司	绍兴市高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司
中国银行	200,000,000.00	200,000,000.00	2017.01.24-2019.09.26				
杭州银行绍兴分行	130,000,000.00	130,000,000.00	2016.11.02-2019.10.31				
杭州银行绍兴分行	298,000,000.00	298,000,000.00	2017.02.27-2019.6.20				
宁波银行绍兴分行	200,000,000.00		2016.10.28-2021.10.28				
宁波银行绍兴分行	25,000,000.00		2017.07.25-2022.7.25				
中国工商银行	50,000,000.00		2016.12.22-2023.06.02				
中国工商银行	100,000,000.00		2017.03.01-2023.06.02				
渤海银行绍兴分行	400,000,000.00		2017.01.13-2021.01.12				
安徽国元信托有限责任公司	350,000,000.00		2017.03.08-2022.03.08				
厦门国际银行	190,000,000.00		2017.12.21-2020.12.21	绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍兴市城北新城建设投资有限公司		
安徽国元信托有限责任公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2016.08.05-2019.08.05		绍兴市高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司		
兴业银行绍兴分行	1,200,000,000.00		2017.05.26-2028.11.20				
渤海银行股份有限公司	230,000,000.00	230,000,000.00	2016.07.01-2019.06.28	绍兴市村庄改造建设投资有限公司	绍兴市城北新城建设投资有限公司		
绍兴银行股份有限公司	200,000,000.00		2018.06.29-2021.06.27				
绍兴银行股份有限公司	200,000,000.00	5,000,000.00	2018.07.03-2021.06.27				

借款银行	年末余额	其中：一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	保证单位
恒信银行城东支行	20,480,000.00		2016.02.26-2021.02.25	绍兴市越城区新农村建设投资有限公司	绍兴市越城区惠民新农村建设有限公司
合计	5,323,480,000.00	1,693,000,000.00			

17、应付债券

1、应付债券明细

债券名称	账面面值	利息调整	一年内到期金额	期末余额
13 绍兴城改债	480,000,000.00	-1,822,309.22	240,000,000.00	238,177,690.78
15 绍兴城改债	500,000,000.00	-2,380,952.36	100,000,000.00	397,619,047.64
16 绍兴 01	900,000,000.00	-4,800,000.00		895,200,000.00
18 绍兴 01	1,400,000,000.00	-11,050,000.00		1,388,950,000.00
18 绍兴 03	970,000,000.00	-7,696,000.00		962,304,000.00
18 绍兴 04	220,000,000.00	-1,750,666.67		218,249,333.33
合计	4,470,000,000.00	-29,499,928.25	340,000,000.00	4,100,500,071.75

2、应付债券详情

债券名称	发行面值	票面利率	发行日期	期限	账面面值
13 绍兴城改债	1,200,000,000.00	6.50%	2013.01.24-2020.01.24	7 年	480,000,000.00
15 绍兴城改债	500,000,000.00	6.09%	2015.04.27-2022.04.27	7 年	500,000,000.00
16 绍兴 01	1,000,000,000.00	4.08%	2016.09.09-2021.09.09	5 年	900,000,000.00
18 绍兴 01	1,400,000,000.00	7.20%	2018.03.29-2023.03.29	5 年	1,400,000,000.00
18 绍兴 03	970,000,000.00	7.20%	2018.05.02-2023.05.02	5 年	970,000,000.00
18 绍兴 04	220,000,000.00	7.00%	2018.05.02-2023.05.02	5 年	220,000,000.00
合计	5,290,000,000.00				4,470,000,000.00

①经国家发展和改革委员会“发改财金[2013]69号”文件批准，本公司“13 绍兴城改债”于 2013 年 01 月 24 公开发行为，面值总额为 12 亿元，发行费用 1,200 万元。债券票面利率在债券存续期内固定不变，债券采用单利按年计息，每年付息一次。债券附加本金提前偿还条款，自债券存续期第 5 年期每年按照发行总额 20%比例偿还债券本金；

②经国家发展和改革委员会“发改财金[2015]611号”文件批准，本公司“15 绍兴城改债”于 2015 年 04 月 27 公开发行为，面值总额为 5 亿元，发行费用 500 万元。债券票面利率在债券存续期内固定不变，债券采用单利按年计息，每年付息一次。在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付；

③经上海证券交易所备案，本公司摩根士丹利私募债于 2016 年 9 月 9 日非公开发行，本期发行证券面值 100,000.00 万元，发行费用 900 万元，单利按照 4.08%计息。

④2018 年 3 月 29 日本公司发行非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期），简称“18 绍兴 01”，面值总额 14 亿元，票面利率 7.2%。债券期限 5 年附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

⑤2018 年 5 月 2 日本公司发行非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期），简称“18 绍兴 03”。“18 绍兴 04”，其中“18 绍兴 03”面值 9.7 亿，票面利率 7.2%，债券期限 5 年附第 3 年末

发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权：“18 绍兴 04”面值 2.2 亿，票面利率 7%，债券期限 5 年附第 2 年末和第四年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

18、长期应付款

项目	期末余额	期初余额	提供融资单位
财政定向债券置换		670,000,000.00	绍兴市越城区财政局
合计		670,000,000.00	

本期长期应付款变动见资本公积附注。

19、实收资本

投资主体	期末余额	期初余额
绍兴袍江经济技术开发区管理委员会	82,230,000.00	82,230,000.00
合计	82,230,000.00	82,230,000.00

20、资本公积

(1) 资本公积明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资产划拨	2,819,557,063.75	985,000,000.00	51,202.81	3,804,505,860.94
拨款转入	1,608,822,819.81			1,608,822,819.81
合计	4,428,379,883.56	985,000,000.00	51,202.81	5,413,328,680.75

(2) 报告期资本公积增减情况：

本期资产划拨增加是本公司根据财政局文件，将本公司以及子公司收到的财政置换资金作为资本金充实净资产，增加资本公 985,000,000.00 元；本期减少是根据资产调拨单将子公司南闲公司的车辆收归国有冲减资本公积 51,202.81 元。

21、盈余公积

项目	期末余额	期初余额
法定盈余公积	86,434,346.92	86,434,346.92
合计	86,434,346.92	86,434,346.92

因为法定盈余公积累计金额已达到企业注册资本的 50%以上，所以本期不再提取。

22、未分配利润

项目	期末余额	期初余额
年初未分配利润	674,707,560.96	535,007,908.88
加：前期会计差错更正		
加：本年净利润	161,383,860.67	139,699,652.08
减：提取法定盈余公积		
减：应付普通股股利		
减：其他		
年末未分配利润	836,091,421.63	674,707,560.96

23、营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
营业收入		
保障性安居工程项目收入	279,285,090.41	243,888,033.64
余房及公建房收入	8,940,505.87	42,464,868.15

项目	本期金额	上期金额
解困房收入	6,627,153.72	49,601,152.92
租赁收入	636,408.06	994,636.23
合计	295,489,158.06	336,948,690.94
营业成本		
保障性安居工程项目成本	239,746,814.82	208,475,491.16
余房及公建房成本	2,291,693.95	36,238,002.89
解困房成本	6,472,386.70	68,689,079.69
租赁成本	2,234.22	51,834.00
合计	248,513,129.69	313,454,407.74
营业毛利		
保障性安居工程项目毛利	39,538,275.59	35,412,542.48
余房及公建房毛利	6,648,811.92	6,226,865.26
解困房毛利	154,767.02	-19,087,926.77
租赁毛利	634,173.84	942,802.23
合计	46,976,028.37	23,494,283.20

注：本公司保障性安居工程项目收入：依据本公司与绍兴市财政局、绍兴市人民政府签订的保障性安居工程《投资建设与收购（BT）框架协议书》，2018 年绍兴市政府回购保障性安居工程代建项目取得的收入和成本。

24、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城建税	141,902.63	224,437.38
教育费附加	61,663.52	96,187.45
地方教育费附加	41,109.03	64,124.97
应交土地增值税	171,496.74	2,283,573.07
房产税	222,161.74	493,032.09
印花税	435,307.47	510,950.20
城镇土地使用税	60,957.64	123,672.86
合计	1,134,598.77	3,795,978.02

25、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	76,441.99	38,555.03
手续费支出	1,425.00	545.00
合计	-75,016.99	-38,010.03

26、其他收益

项目	本期金额	上期金额
基础设施建设项目专项补贴	140,000,000.00	140,000,000.00
合计	140,000,000.00	140,000,000.00

27、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
罚款支出	1,009.05	
其他	64,183.00	981,439.93

项目	本期金额	上期金额
合计	65,192.05	981,439.93

28、现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
营业外收入	140,000,000.00	140,000,000.00
往来款及其他	7,538,752,408.83	6,886,465,597.23
合计	7,678,752,408.83	7,026,465,597.23

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
办公费	770,288.20	345,374.11
差旅费	3,661.00	13,299.50
业务招待费	5,968.00	5,425.74
劳动保护费	639,351.12	
车辆费	130,150.46	153,661.39
其他	3,546,597.77	1,313,422.46
审计费	320,000.00	280,000.00
往来款	8,221,158,614.43	7,118,906,101.02
合计	8,226,574,630.98	7,121,017,284.22

29、现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
归属于母公司的净利润	158,228,717.97	137,791,715.13
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,356,156.01	1,633,071.28
预提费用增加（减：减少）		
待摊费用的减少		
无形资产摊销	436,524.22	436,524.22
长期待摊费用摊销		1,337,877.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失（减：收益）		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用		
投资损失（减：收益）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（减：增加）	-92,777,614.39	-430,165,725.06
经营性应收项目的减少（减：增加）	-621,136,952.74	-3,620,487,560.49
经营性应付项目的增加（减：减少）	562,960,563.02	4,094,993,072.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	11,067,394.09	185,538,975.52
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		

项目	本期金额	上期金额
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增加情况：		
货币资金的期末余额	2,388,455,936.96	3,517,843,429.79
减：定期存单或保证金	90,000,000.00	654,500,000.00
减：货币资金的期初余额	3,517,843,429.79	3,604,251,964.20
加：现金等价物的期末余额		
加：期初定期存单或保证金	654,500,000.00	1,434,500,000.00
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-564,887,492.83	693,591,465.59

(2) 列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：

项目	本期金额	上期金额
货币资金余额	2,388,455,936.96	3,517,843,429.79
减：定期存单或保证金	90,000,000.00	654,500,000.00
现金及现金等价物期末余额	2,298,455,936.96	2,863,343,429.79
减：货币资金的期初余额	3,517,843,429.79	3,604,251,964.20
加：期初定期存单或保证金	654,500,000.00	1,434,500,000.00
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-564,887,492.83	693,591,465.59

七、合并范围的变更

1、新增子公司情况

本期合并范围无新增子公司

2、处置子公司情况

本期合并范围无处置子公司

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

序号	控股子公司名称	法定代表人	注册资本(万元)	经营范围	报告期末所占权益比例(%)		
					直接	间接	合计
1	绍兴市越城区新农村建设有限公司	田伟刚	4,500.00	建设项目投资	100.00		100.00
2	绍兴市村庄改造建设投资有限公司	季刚	8,000.00	越城区区域内城中村改造建设投资,房屋租赁、场地租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	60.00		60.00
3	绍兴南闲开发建设有限公司	章继红	3,500.00	农民解困房建设、安置,村镇道路及基础设施改造建设。	100.00		100.00

序号	控股子公司名称	法定代表人	注册资本(万元)	经营范围	报告期末所占权益比例(%)		
					直接	间接	合计
4	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	朱越	5,000.00	房地产建设开发、城中村改造建设、实业投资。(上述经营范围涉及资质的凭资质证书经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00		100.00
5	绍兴市越城区古建筑保护和利用有限公司	彭剑锋	200.00	城中村改造、旧城改造范围内的古建筑材料的保护和利用。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00		100.00

(1) 绍兴市越城区新农村建设投资有限公司于 2010 年 04 月 22 日成立, 注册资本 2,000 万元, 其中: 绍兴市越城区财政局出资 2,000 万元, 占实收资本的 100%。2011 年 11 月 16 日, 根据绍兴市越城区人民政府办公室抄告单《关于要求调整绍兴市越城区新农村建设投资有限公司投资主体》文件(越政办抄[2011]38 号), 该公司变更为有限公司, 投资金额由 2,000 万元增加至 4,500 万元, 本公司以货币出资 2,500 万元, 持有 55.56% 股权。2012 年 1 月根据绍兴市越城区人民政府《绍兴市越城区人民政府关于绍兴市越城区新农村建设投资有限公司国有股东所持股权无偿划转的通知》文件, 绍兴市越城区财政局将持有的绍兴市越城区新农村建设投资有限公司 44.44% 股权无偿划转本公司。划转后本公司持有绍兴市越城区新农村建设投资有限公司 100% 股权, 相关的工商变更登记手续已办理完毕。公司住所: 绍兴市越城区延安路 18 号 101 室、102 室, 统一社会信用代码: 913306005540398634, 法定代表人: 田伟刚。

(2) 绍兴市村庄改造建设投资有限公司根据绍兴市人民政府办公室抄告单《关于组建绍兴市村庄改造建设投资有限公司》文件(绍市府办抄第 333 号)于 2009 年 09 月 10 日成立, 注册资本 8,000 万元, 其中: 本公司出资 4,800 万元, 占实收资本的 60%; 绍兴市河道综合整治投资开发有限公司出资 3,200 万元, 占实收资本的 40%。该公司住所: 绍兴市中兴南路 756 号(外山小学综合楼 2 楼), 统一社会信用代码: 91330600693864302K, 法定代表人: 季刚。

(3) 绍兴南闲开发建设有限公司于 2007 年 09 月 11 日由绍兴市越城区财政局出资组建, 注册资本 3,500 万元。2013 年依据绍兴市越城区人民政府《绍兴市越城区人民政府关于整合区属国有企业及资产无偿划转至绍兴市城中村改造建设投资有限公司的函》(越政函【2013】83 号), 绍兴市越城区财政局将持有绍兴南闲开发建设有限公司的 100% 股权无偿划转本公司。划转后本公司持有绍兴南闲开发建设有限公司 100% 股权, 相关的工商变更登记手续已办理完毕。该公司住所: 绍兴市越城区鉴湖镇政府内, 统一社会信用代码: 91330600667100843C, 法定代表人: 章继红。

(4) 绍兴市城南城中村改造建设有限公司于 2006 年 10 月 30 日由绍兴市越城区财政局出资组建, 注册资本 5,000 万元。2013 年 12 月, 依据绍兴市越城区人民政府抄告单(越政办抄【2013】15 号、绍兴市越城区人民政府《绍兴市越城区人民政府关于整合区属国有企业及资产无偿划转至绍兴市城中村改造建设投资有限公司的函》(越政函【2013】83 号), 绍兴市越城区财政局将持有的绍兴市城南城中村改造建设有限公司的 100% 股权无偿划转本公司。划转后本公司持有绍兴市城南城中村改造建设有限公司 100% 股权, 工商变更登记手续已办理完毕。该公司住所: 绍兴市城南朝阳路, 统一社会信用代码: 91330600795559114U, 法定代表人: 朱越。

(5) 绍兴市越城区古建筑保护和利用有限公司于 2017 年 03 月 28 日绍兴市城中村改造建设投资有限公司出资组建, 注册资本 200 万元。2017 年 2 月 23 日依据绍兴市越城区人民政府抄告单(越

政办抄【2017】13号)关于要求组建绍兴市越城区古建筑保护和利用有限公司的请示,股东为绍兴市城中村改造建设投资有限公司,相关工商手续已办理完毕。该公司住所:绍兴市中兴南路756号301室。统一社会信用代码:91330602MA29B5UYIB,法定代表人:彭剑锋。

2. 在不纳入合并报表范围子公司的权益

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	投资金额	经营范围	持股比例 (%)		备注
						直接	间接	
绍兴市书圣故里旅游开发有限公司	绍兴市	何坚	5,000.00	4,000.00	旅游景点开发;文化活动策划、会展服务;文化旅游产业策划、投资、建设;研发、销售:旅游工艺品;城市基础设施项目的开发、建设;房屋出租、汽车租赁服务(不得以提供驾驶服务等方式从事或变相从事道路运输活动)。	60.00	20.00	*1
绍兴市皋埠镇建设投资有限公司	绍兴市	钟晓	6,300.00	6,300.00	实业投资;投资信息咨询;批发、零售:建材。	100.00		*2
绍兴南闲物业经营有限公司	绍兴市	章继红	1,000.00	900.00	自有房屋出租;物业管理;河道保洁清淤服务、道路垃圾清扫服务。		90.00	*3

*1 绍兴市书圣故里旅游开发有限公司成立于2011年09月30日,注册资本5,000万元,其中:本公司出资3,000万元,占实收资本的60%;绍兴南闲开发建设投资有限公司出资1,000万元,占实收资本的20%;绍兴生态产业园建设投资开发有限公司出资1,000万元,占实收资本的20%。该公司注册资本2011年9月28日已经浙江中兴会计师事务所有限公司予以审验,并出具验资报告(浙中兴会验[2011]234号)。统一社会信用代码:91330600583564093R,注册地:绍兴市胜利东路113号10楼,法定代表人:何坚。

*2 绍兴市皋埠镇建设投资有限公司成立于2009年01月06日,注册资本3,000万元,由绍兴市越城区财政局出资3,000万元,占实收资本100%。2012年根据绍兴市越城区人民政府抄告单《关于绍兴市皋埠镇建设投资有限公司要求增资的请示》的批复(越政办【2012】18号),同意本公司对绍兴市皋埠镇建设投资有限公司增资3,300万元,增资后注册资本6,300万元,其中:本公司出资3,300万元,占实收资本的52.38%;绍兴市越城区财政局出资3,000万元,占实收资本的47.62%。该注册资本已经绍兴兴业会计师事务所有限公司予以审验,并出具验资报告(绍兴业会验[2012]1231号)。2013年绍兴市越城区财政局将持有的47.62%股权3,000万元无偿划转给本公司,变更后,本公司持有100%股权。工商变更手续已办理完毕。企业法人营业执照注册号:330600000055982,注册地:绍兴市皋埠镇迎春路皋埠镇镇政府内203-205室,法定代表人:钟晓。

*3 绍兴南闲物业经营有限公司成立于2009年06月01日,注册资本1,000万元,其中:本公司的子公司绍兴南闲开发建设投资有限公司出资900万元,占实收资本的90%;绍兴市越城区鉴湖镇南池村村经济合作社100万元,占实收资本的10%。统一社会信用代码:913306006899682562,注册地:绍兴市越城区鉴湖镇瓜山(鉴湖镇人民政府内一楼东首),法定代表人:章继红。

以上子公司由于本公司对其未实施控制,也未对其经营决策、经营活动及管理施加重大影响,故不纳入合并范围。

3. 在参股企业中的权益

单位：万元

企业名称	注册地	注册资本	投资金额	经营范围	持股比例 (%)	备注
绍兴市社会保障市民卡服务有限公司	绍兴市	3,500.00	270.00	市民卡系统的开发、运营管理及维护；市民卡的申请受理、核准、制发及数据处理服务；计算机软硬件产品的设计、开发、维护；硬件产品的销售；信息咨询服务。	7.71	1
绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	绍兴市	25,500.00	5,000.00	棚户区改造，土地开发，基础设施建设，实业投资。	19.61	2
绍兴市建设融资担保有限责任公司	绍兴市	67,700.00	4,000.00	主营融资性担保业务；兼营非融资性担保业务，与担保业务有关的财务顾问、咨询中介服务，按规定以自有资金进行投资。	5.91	3
绍兴市越城区鉴湖镇农民合作经济组织联合会	绍兴市	3.00	2.00	合作互助	66.66	4

*1 绍兴市社会保障市民卡服务有限公司成立于 2014 年 11 月 11 日，注册资本人民币 3,500 万元，实收资本人民币 3,500 万元，本公司出资 270.00 万元，出资比例 7.71%；绍兴市财政投资有限公司 1,140.00 万元，出资比例 32.57%；绍兴市柯桥区国有资产投资经营有限公司出资 495.00 万元，出资比例 14.14%；绍兴市上虞区国有资产经营总公司出资 375.00 万元，出资比例 10.71%；嵊州市国有资产经营管理有限公司出资 270.00 万元，出资比例 7.71%；新昌县国有资产投资经营处（新昌县国有资产投资经营公司）出资 150.00 万元，出资比例 4.29%；绍兴市公共交通集团有限公司出资 300.00 万元，出资比例 8.57%；诸暨市财务开发公司出资 500.00 万元，出资比例 14.30%。

该公司经营范围：市民卡系统的开发、运营管理及维护；市民卡的申请受理、核准、制发及数据处理服务；计算机软硬件产品的设计、开发、维护；硬件产品的销售；信息咨询服务。

*2 绍兴市棚户区改造建设投资有限公司成立于 2015 年 03 月 30 日，注册资本人民币 25,500 万元，其中：本公司出资 5,000.00 万元，出资比例 19.61%；绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司出资 3,700.00 万元，出资比例 14.51%；绍兴市城北新城建设投资有限公司出资 7,900.00 万元，出资比例 30.98%；绍兴袍江新农村建设投资有限公司出资 2,900.00 万元，出资比例 11.37%；国开发展基金有限公司出资 6,000.00 万元，出资比例 23.53%。

该公司经营范围：棚户区改造，土地开发，基础设施建设，实业投资。

*3 绍兴市建设融资担保有限责任公司原名绍兴市建设担保有限责任公司成立于 2006 年 02 月 27 日，注册资本人民币 67,700 万元，其中：本公司的子公司绍兴市城南城中村改造建设有限公司出资 4,000.00 万元，出资比例 5.91%；绍兴市财政投资有限公司出资 53,925.80 万元，出资比例 79.65%；中国绍兴黄酒集团有限公司出资 5,553.00 万元，出资比例 8.20%；绍兴市水务集团有限公司出资 2,221.20 万元，出资比例 3.28%；绍兴袍江工业区投资开发有限公司出资 2,000.00 万元，出资比例 2.96%。

该公司经营范围：主营融资性担保业务；兼营非融资性担保业务，与担保业务有关的财务顾问、咨询中介服务，按规定以自有资金进行投资。（融资性担保机构经营许可证有效期至 2016 年 06 月 30 日止）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

*4 绍兴市越城区鉴湖镇农民合作经济组织联合会是由绍兴市南闲开发建设有限公司、绍兴南闲物业经营有限公司及绍兴春风农贸市场有限公司出资成立的社会团体，发起资金 3 万元，本公司的子公司绍兴市南闲开发建设有限公司出资 1 万元，出资比例 33.33%，子公司绍兴南闲物业经营有限公司出资 1 万元，出资比例 33.33%；

九、 母公司财务报表有关项目附注

1、 应收票据及应收账款

(1) 明细分类

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	540,788,501.82	727,175,139.19
合计	540,788,501.82	727,175,139.19

(2) 应收账款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	540,788,501.82	100.00			540,788,501.82
其中：账龄组合					
无风险组合	540,788,501.82	100.00			540,788,501.82
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	540,788,501.82	100.00			540,788,501.82

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	727,175,139.19	100.00			727,175,139.19
其中：账龄组合					
无风险组合	727,175,139.19	100.00			727,175,139.19
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	727,175,139.19	100.00			727,175,139.19

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年无计提坏账准备，本年无转回坏账准备。本年无重要的转回或收回的坏账准备。

(3) 期末金额较大的应收款的性质或内容

单位名称	期末余额	坏账准备	账面价值	性质或内容
绍兴市越城区财政局	540,788,501.82		540,788,501.82	应收拆迁安置项目回购款
合计	540,788,501.82		540,788,501.82	

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,674,254,974.88	100.00	-		4,674,254,974.88
其中：账龄组合					-
无风险组合	4,674,254,974.88	100.00			4,674,254,974.88
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	4,674,254,974.88	100.00	-		4,674,254,974.88

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,953,624,185.65	100.00	-		2,953,624,185.65
其中：账龄组合					-
无风险组合	2,953,624,185.65	100.00			2,953,624,185.65
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	2,953,624,185.65	100.00	-		2,953,624,185.65

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年坏账准备无计提，本年无转回坏账准备。本年无重要的转回或收回的坏账准备。

(3) 期末金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	期末余额	期初余额	性质或内容
绍兴市城南城中村改造建设有限公司	1,693,244,454.59	786,894,849.16	资金往来款
绍兴市越城区新农村建设投资有限公司	107,382,447.77	237,002,743.40	资金往来款
绍兴市村庄改造建设投资有限公司	2,054,087,234.80	796,913,066.68	资金往来款
绍兴市房地产管理处	19,213,990.93	19,213,990.93	资金往来款
鉴湖镇人民政府		50,000,000.00	资金往来款

单位名称	期末余额	期初余额	性质或内容
绍兴市越城区城中村改造服务中心	60,800,000.00	60,800,000.00	资金往来款
绍兴和畅房地产开发有限公司	6,373,194.19	15,844,651.19	资金往来款
绍兴生态产业园建设投资开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	借款
绍兴市越城区古城更新投资有限公司	230,000,000.00	660,000,000.00	资金往来款
绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	258,810,000.00	237,270,000.00	资金往来款
合计	4,449,911,322.28	2,883,939,301.36	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额
对子公司投资	180,000,000.00		180,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00
合计	180,000,000.00		180,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00

(2) 对子公司投资明细

被投资单位名称	期初余额	本期增减额	期末余额
绍兴市村庄改造建设投资有限公司	48,000,000.00		48,000,000.00
绍兴市越城区新农村建设投资有限公司	45,000,000.00		45,000,000.00
绍兴市南闲开发建设有限公司	35,000,000.00		35,000,000.00
绍兴市城南城中村改造建设有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00	50,000,000.00
绍兴市越城区古建筑保护和利用有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00
合计	150,000,000.00	30,000,000.00	180,000,000.00

(3) 被投资单位与本公司的会计政策不存在重大差异，投资变现及投资收益的汇回也不存在重大限制。

4、营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
营业收入		
保障性安居工程项目收入	279,285,090.41	243,888,033.64
余房及公建房收入	8,940,505.87	42,464,868.15
租赁收入	28,457.14	-
合计	288,254,053.42	286,352,901.79
营业成本		
保障性安居工程项目成本	239,746,814.82	208,475,491.16
余房及公建房成本	2,291,693.95	36,238,002.89
租赁成本	-	-
合计	242,038,508.77	244,713,494.05
营业毛利		
保障性安居工程项目毛利	39,538,275.59	35,412,542.48
余房及公建房毛利	6,648,811.92	6,226,865.26
租赁毛利	28,457.14	-
合计	46,215,544.65	41,639,407.74

5、现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
归属于母公司的净利润	166,516,031.07	166,070,386.18
加：少数股东损益（合并报表填列）		
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,572,417.21	1,580,080.38
预提费用增加（减：减少）		
待摊费用的减少		
无形资产摊销	436,524.22	436,524.22
长期待摊费用摊销		1,337,877.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失（减：收益）		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用		
投资损失（减：收益）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（减：增加）	-251,706,548.67	404,218,205.72
经营性应收项目的减少（减：增加）	-929,332,382.62	-1,936,292,674.90
经营性应付项目的增加（减：减少）	-702,958,837.25	1,071,722,383.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,715,472,796.04	-290,927,217.35
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
货币资金的期末余额	933,867,084.21	1,040,540,146.73
减：定期存单或保证金		
减：货币资金的期初余额	1,040,540,146.73	1,386,786,220.56
加：现金等价物的期末余额		
加：期初定期存单或保证金		100,000,000.00
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-106,673,062.52	-246,246,073.83

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方确认标准

- 1、本公司控制、共同控制或能够施加重大影响的单位。
- 2、能够对本公司实施控制、共同控制或能够施加重大影响的单位或个人。
- 3、与本公司同受一方控制、共同控制或重大影响的单位。

(二) 关联方关系

- 1、存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质或类型
-------	------	------	--------	---------

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质或类型
绍兴袍江经济技术开发区管理委员会	绍兴市	国有资产经营、资产管理等	实际控制人	国有

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

单位：万元

关联方名称	持股金额		持股比例	
	本期	上期	本期	上期
绍兴袍江经济技术开发区管理委员会	8,223.00	8,223.00	100.00%	100.00%

1、不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	关联关系	与本公司关联交易内容
绍兴市皋埠镇建设投资有限公司	本公司的子公司	资金往来
绍兴市城北新城建设投资有限公司	共同参股	资金往来、保证
绍兴生态产业园建设投资开发有限公司	共同参股	资金往来
绍兴市袍江工业区投资开发有限公司	共同参股	资金往来、保证
绍兴市书圣故里旅游开发有限公司	参股公司	资金往来
绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	参股公司	资金往来
绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司	共同参股	资金往来

(三) 关联交易

(1) 关联方资金往来余额

关联方名称	科目名称	期末余额	期初余额
绍兴市皋埠镇建设投资有限公司	其他应收款	180,000,000.00	180,000,000.00
绍兴生态产业园建设投资开发有限公司	其他应收款	20,000,000.00	20,000,000.00
绍兴市书圣故里旅游开发有限公司	其他应收款	20,000,000.00	20,000,000.00
绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	其他应付款	1,729,157,400.00	1,677,591,600.00

(2) 关联方向担保情况

截止到 2018 年 12 月 31 日，关联方为本公司提供的担保如下：

绍兴市高新科技产业园开发区迪荡新城投资发展有限公司为本公司 360,300.00 万元银行借款提供担保；

绍兴市城北新城建设投资有限公司为本公司 165,000.00 万元银行借款提供担保。

十一、或有事项

1、为其他单位提供债务保证形成的或有负债

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司对外借款保证的余额为 875,000.00 万元，其中：

序号	被担保单位名称	担保类型	担保金额 (万元)	担保失效日期
1	绍兴市城投建设开发有限公司	保证担保	3,000.00	2019.9.18
2	绍兴市城郊水环境综合整治有限公司	保证担保	45,000.00	2021.9.29

序号	被担保单位名称	担保类型	担保金额 (万元)	担保失效日期
4	绍兴市镜湖新区开发集团有限公司	保证担保	45,000.00	2022.5.24
5	绍兴市书圣故里旅游开发有限公司	保证担保	8,000.00	2020.1.22
6	绍兴高新技术产业开发区建设投资有限公司	保证担保	6,500.00	2020.12.27
7	绍兴市越州新城建设投资有限公司	保证担保	30,000.00	2020.10.9
8	绍兴市镜湖新区开发集团有限公司	保证担保	100,000.00	2019.10.31
9	绍兴市镜湖新区开发集团有限公司	保证担保	190,000.00	2023.1.20
10	绍兴市袍江工业区投资开发有限公司	保证担保	10,000.00	2019.12.26
11	绍兴市科技创业投资有限公司	保证担保	6,500.00	2020.12.29
12	绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司	保证担保	48,000.00	2032.3.10
13		保证担保	100,000.00	2022.3.16
14		保证担保	50,000.00	2022.4.6
15		保证担保	40,000.00	2022.7.25
16		保证担保	75,000.00	2022.1.10
17		保证担保	118,000.00	2032.12.31
合 计			875,000.00	

除上述或有事项外，截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的或有事项。

十二、 承诺事项

1、依据绍兴市人民政府 2008 年抄告文件：绍兴市人民政府授权绍兴市建设局与本公司签署《保障性安居工程项目投资建设与收购（BT）框架协议书》（绍市府办抄第 173 号），并经绍兴市人民政府授权，项目回购资金由绍兴市财政局按协议分期支付给本公司。

2、除存在上述承诺事项外，截止 2018 年 12 月 31 日止，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

十三、 资产负债表日后事项

截止财务报告报出日，无需说明的资产负债表日后事项。

十四、 其他重要事项

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无需说明的其他重要事项。

十五、 财务报表批准报出

本财务报表经董事会决议批准报出。

绍兴市城中村改造建设投资有限公司

二〇一九年四月二十四日



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年12月07日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0000066

说明

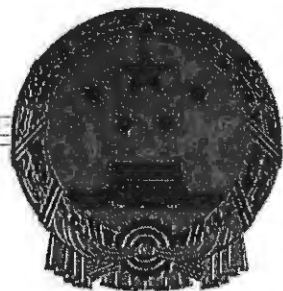
《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年三月九日

中华人民共和国财政部制



证书序号：000446

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李尊农



证书号：24

发证时间：二〇一七年十二月十日

证书有效期至：二〇一九年十二月十日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 李晖
Fall name: Li Hui

性别: 女
Sex: Female

出生日期: 1953年11月23日
Date of birth: 1953-11-23

工作单位: 中磊会计师事务所江西分所
Working unit: Zhonglei CPAs Jiangxi Branch

身份证号码: 360102531123164
Identity card No.:



证书编号: 360100130006
No. of certificate: 360100130006

批准注册机关: 江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA: Jiangxi Institute of CPAs

发证日期: 2000年04月30日
Date of issuance: 2000-04-30

姓名: 李晖
Name: Li Hui

证书编号: 360100130006
Certificate No.:

This certificate is valid
this renewal.




年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书持续有效, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2016

2017

北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs

2007年度年检合格
2007 Annual Renewal合格

2008年3月20日




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

同意加入
Agree to be added by the Institute

同意加入
Agree to be added by the Institute

注册会计师协会
Institute of CPAs

2013年12月20日

注意事项
NOTES

1. 注册会计师执行业务, 必要时须向委托人出示本证书。
2. 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
3. 注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书交还批准注册机关。
4. 本证书遗失时, 应立即向批准注册机关报告, 登报声明作废, 办理补发手续。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.



证书编号: 110002980012
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Addressed Institute of CPAs
 发证日期: 2005-9-30
 Date of Issuance



年度检验登记
 Annual Renewal Register

姓名: 张晓萌
 证书编号: 110002980012



姓名: 张晓萌
 Full name: 张晓萌
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1971-7-23
 Date of birth: 1971-7-23
 工作单位: 北京红日会计师事务所有限责任公司
 Working unit: 北京红日会计师事务所有限责任公司
 身份证号码: 132903197107236947
 Identity card No: 132903197107236947



年度检验登记
 Annual Renewal Register

本证书继续有效一年。期满后须重新注册。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2010年12月30日



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred to:



同意调入
 Agree the holder to be transferred to:



注意事项

- 注册会计师执业时, 必要时须向委托人出示本证书。
- 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执业或吊销证书的, 应当将本证书退还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer, or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of renewal after making an announcement of loss on the newspaper.