



# 合并资产负债表

2019年6月30日

会企01表

编制单位：海宁市城市发展投资集团有限公司

单位：人民币元

| 资产                     | 期末数                      | 期初数                      | 负债及所有者权益               | 期末数                      | 期初数                      |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                          |                          | <b>流动负债：</b>           |                          |                          |
| 货币资金                   | 2,125,816,140.86         | 2,761,975,877.62         | 短期借款                   | 1,100,000,000.00         |                          |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                          |                          | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                          |                          |
| 衍生金融资产                 |                          |                          | 衍生金融负债                 |                          |                          |
| 应收票据                   |                          |                          | 应付票据                   |                          |                          |
| 应收帐款                   | 103,264,890.82           | 16,627,065.49            | 应付帐款                   | 820,691,258.55           | 833,104,020.02           |
| 预付款项                   | 105,326,773.86           | 116,166,717.98           | 预收款项                   | 994,281,485.91           | 881,909,943.80           |
| 其他应收款                  | 2,537,643,438.65         | 2,061,106,008.41         | 应付职工薪酬                 | 2,369,753.49             | 12,778,491.27            |
| 存货                     | 17,491,042,840.09        | 16,920,251,030.32        | 应交税费                   | 1,696,427.93             | 35,596,154.37            |
| 持有待售资产                 |                          |                          | 其他应付款                  | 748,393,675.01           | 1,323,916,141.62         |
| 一年内到期的非流动资产            |                          |                          | 持有待售负债                 |                          |                          |
| 其他流动资产                 | 89,118,666.18            | 60,513,432.50            | 一年内到期的非流动负债            | 239,170,400.00           | 563,370,400.00           |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>22,452,212,750.46</b> | <b>21,936,640,132.32</b> | 其他流动负债                 | 499,578,082.02           | 1,449,242,054.79         |
| <b>非流动资产：</b>          |                          |                          | <b>流动负债合计</b>          | <b>4,406,181,082.91</b>  | <b>5,099,917,205.87</b>  |
| 可供出售金融资产               | 33,524,652.00            | 33,524,652.00            | <b>非流动负债：</b>          |                          |                          |
| 持有至到期投资                |                          |                          | 长期借款                   | 1,077,909,539.49         | 870,909,539.49           |
| 长期应收款                  | 80,000,000.00            | 80,000,000.00            | 应付债券                   | 6,346,570,768.82         | 5,641,730,716.82         |
| 长期股权投资                 | 1,555,421,796.54         | 1,509,530,931.78         | 其中：优先股                 |                          |                          |
| 投资性房地产                 | 191,024,799.42           | 196,044,899.48           | 永续债                    |                          |                          |
| 固定资产                   | 2,623,950,526.94         | 2,745,324,311.02         | 长期应付款                  | 2,326,641,575.27         | 2,326,641,575.27         |
| 在建工程                   | 2,846,571,090.47         | 2,632,193,276.99         | 预计负债                   |                          |                          |
| 生产性生物资产                |                          |                          | 递延收益                   |                          |                          |
| 油气资产                   |                          |                          | 递延所得税负债                |                          |                          |
| 无形资产                   | 42,712,263.02            | 43,249,523.84            | 其他非流动负债                |                          |                          |
| 开发支出                   |                          |                          | <b>非流动负债合计</b>         | <b>9,751,121,883.58</b>  | <b>8,839,281,831.58</b>  |
| 商誉                     |                          |                          | <b>负债合计</b>            | <b>14,157,302,966.49</b> | <b>13,939,199,037.45</b> |
| 长期待摊费用                 | 2,703,993.20             | 2,766,619.09             | <b>所有者权益：</b>          |                          |                          |
| 递延所得税资产                |                          | 1,347.81                 | 实收资本（或股本）              | 2,000,000,000.00         | 2,000,000,000.00         |
| 其他非流动资产                | 489,500,528.20           | 538,042,709.57           | 其他权益工具                 |                          |                          |
|                        |                          |                          | 其中：优先股                 |                          |                          |
|                        |                          |                          | 永续债                    |                          |                          |
|                        |                          |                          | 资本公积                   | 11,882,354,893.04        | 11,575,126,937.88        |
|                        |                          |                          | 减：库存股                  |                          |                          |
|                        |                          |                          | 其他综合收益                 |                          |                          |
|                        |                          |                          | 专项储备                   |                          |                          |
|                        |                          |                          | 盈余公积                   | 24,506,335.28            | 24,506,335.28            |
|                        |                          |                          | 未分配利润                  | 2,187,920,120.20         | 2,113,113,104.72         |
|                        |                          |                          | 少数股东权益                 | 65,538,085.24            | 65,372,988.57            |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>7,865,409,649.79</b>  | <b>7,780,678,271.58</b>  | <b>所有者权益合计</b>         | <b>16,160,319,433.76</b> | <b>15,778,119,366.45</b> |
| <b>资产总计</b>            | <b>30,317,622,400.25</b> | <b>29,717,318,403.90</b> | <b>负债及所有者权益总计</b>      | <b>30,317,622,400.25</b> | <b>29,717,318,403.90</b> |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

2019年1-6月

会企02表

编制单位：海宁市城市发展投资集团有限公司

单位：人民币元

| 项 目                          | 本期数              | 上年同期数            |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>一、营业收入</b>                | 1,158,400,427.64 | 1,727,860,106.16 |
| 减：营业成本                       | 993,751,416.97   | 1,533,555,563.51 |
| 税金及附加                        | 10,881,500.09    | 18,556,108.13    |
| 销售费用                         | 27,058,985.00    | 23,692,656.89    |
| 管理费用                         | 65,286,137.80    | 64,283,680.92    |
| 研发费用                         |                  |                  |
| 财务费用                         | 16,912,680.01    | 3,934,107.10     |
| 其中：利息费用                      | 23,300,621.17    | 10,733,490.43    |
| 利息收入                         | 6,610,389.41     | -6,799,393.33    |
| 加：其他收益                       | 252,471,592.78   |                  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）              | 35,837,179.56    |                  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益           | 35,837,179.56    |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）          |                  |                  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）            | -6,739,986.26    |                  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）            |                  |                  |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>     | 326,078,493.85   | 83,837,989.61    |
| 加：营业外收入                      | 7,999,045.09     | 131,788,045.71   |
| 减：营业外支出                      | 252,653,368.97   | 130,553,469.60   |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>   | 81,424,169.97    | 85,072,565.72    |
| 减：所得税费用                      | 1,505,743.02     | 1,011,391.54     |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>     | 79,918,426.95    | 84,061,174.18    |
| （一）持续经营分类：                   |                  |                  |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）       | 79,918,426.95    | 84,061,174.18    |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）       |                  |                  |
| （二）按所有权归属分类：                 |                  |                  |
| 1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列） | 79,753,330.28    | 84,756,746.76    |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）        | 165,096.67       | -695,572.58      |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>         | -                | -                |
| （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                |                  |                  |
| <b>六、综合收益总额</b>              | 79,918,426.95    | 84,061,174.18    |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额             | 79,753,330.28    | 84,756,746.76    |
| 归属于少数股东的综合收益总额               | 165,096.67       | -695,572.58      |
| <b>七、每股收益：</b>               |                  |                  |
| （一）基本每股收益                    |                  |                  |
| （二）稀释每股收益                    |                  |                  |

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2019年1-6月

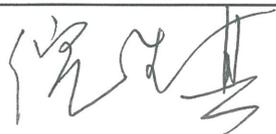
会企03表

编制单位：海宁市城市发展投资集团有限公司

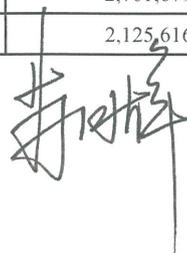
单位：人民币元

| 项 目                        | 本期数              | 上年同期数            |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 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             | 793,284,282.43   | 1,543,964,467.00 |
| 收到的税费返还                    | 29,715.55        | 282,852.70       |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 1,305,152,333.29 | 2,168,324,684.75 |
| 现金流入小计                     | 2,098,466,331.27 | 3,712,572,004.45 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 867,313,444.63   | 1,124,642,130.65 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 42,533,237.92    | 30,593,135.04    |
| 支付的各项税费                    | 100,041,880.80   | 92,324,649.71    |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 1,528,790,846.28 | 1,363,419,599.31 |
| 现金流出小计                     | 2,538,679,409.63 | 2,610,979,514.71 |
| 经营活动产生的现金流量净额              | -440,213,078.36  | 1,101,592,489.74 |
| 二、投资活动产生的现金流量：             |                  |                  |
| 收回投资所收到的现金                 |                  |                  |
| 取得投资收益所收到的现金               |                  |                  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额 |                  |                  |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |                  |                  |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            |                  | 916,501.64       |
| 现金流入小计                     |                  | 916,501.64       |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 255,591,783.74   | 253,123.52       |
| 投资所支付的现金                   | 37,500,000.00    | 122,800,000.00   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        |                  |                  |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            |                  |                  |
| 现金流出小计                     | 293,091,783.74   | 123,053,123.52   |
| 投资活动产生的现金流量净额              | -293,091,783.74  | -122,136,621.88  |
| 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                  | 1,507,000,000.00 | 177,995,119.40   |
| 发行债券收到的现金                  | 698,600,000.00   | 950,000,000.00   |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            |                  | 396,464,417.56   |
| 现金流入小计                     | 2,205,600,000.00 | 1,524,459,536.96 |
| 偿还债务支付的现金                  | 1,474,200,000.00 | 1,292,249,626.21 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金          | 134,158,624.66   | 150,065,855.90   |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            | 500,000,000.00   | 703,000,000.00   |
| 现金流出小计                     | 2,108,358,624.66 | 2,145,315,482.11 |
| 筹资活动产生的现金流量净额              | 97,241,375.34    | -620,855,945.15  |
| 四、汇率变动对现金的影响额              |                  |                  |
| 五、现金及现金等价物净增加额             | -636,063,486.76  | 358,599,922.71   |
| 加：现金及现金等价物的期初余额            | 2,761,679,627.62 | 2,073,898,442.51 |
| 六、现金及现金等价物的期末余额            | 2,125,616,140.86 | 2,432,498,365.22 |

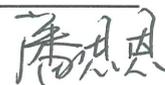
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





### 合并所有者权益变动表

2019年1-6月

会企04表

单位：人民币元

编制单位：海口市城市发展投资集团有限公司

| 项 目                   | 本年数              |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  | 上年数           |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
|-----------------------|------------------|--------|----|---|-------------------|-------|--------|------|---------------|------------------|---------------|-------------------|------------------|--------|---|---|-------------------|-------|--------|------|---------------|------------------|----------------|-------------------|--|
|                       | 归属于母公司所有者权益      |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  | 少数股东权益        | 所有者权益合计           | 归属于母公司所有者权益      |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  | 少数股东权益         | 所有者权益合计           |  |
|                       | 实收资本(股本)         | 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            |               |                   | 实收资本(股本)         | 其他权益工具 |   |   | 资本公积              | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积          | 未分配利润            |                |                   |  |
|                       | 优先股              | 永续债    | 其他 |   |                   |       |        |      |               |                  |               | 优先股               | 永续债              | 其他     |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 一、上年年末余额              | 2,000,000,000.00 |        |    |   | 11,575,126,937.88 |       |        |      | 24,506,335.28 | 2,113,113,104.72 | 65,372,988.57 | 15,778,119,366.45 | 2,000,000,000.00 |        |   |   | 10,236,569,367.93 |       |        |      | 23,470,696.87 | 960,964,752.16   | 126,656,325.26 | 13,347,661,142.22 |  |
| 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、本年初余额               | 2,000,000,000.00 | -      | -  | - | 11,575,126,937.88 | -     | -      | -    | 24,506,335.28 | 2,113,113,104.72 | 65,372,988.57 | 15,778,119,366.45 | 2,000,000,000.00 | -      | - | - | 10,236,569,367.93 | -     | -      | -    | 23,470,696.87 | 960,964,752.16   | 126,656,325.26 | 13,347,661,142.22 |  |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | -                | -      | -  | - | 307,227,955.16    | -     | -      | -    | -             | 74,807,015.48    | 165,096.67    | 382,200,067.31    | -                | -      | - | - | 1,325,556,025.32  | -     | -      | -    | -             | 54,471,599.06    | 251,883,261.21 | 1,631,910,885.59  |  |
| （一）综合收益总额             |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               | 79,753,330.28    | 165,096.67    | 79,918,426.95     |                  |        |   |   | 1,325,556,025.32  |       |        |      |               | 54,471,599.06    | -50,398,379.15 | 1,329,629,245.23  |  |
| （二）所有者投入和减少资本         | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -      | -    | -             | -                | -             | -                 | -                | -      | - | - | -                 | -     | -      | -    | -             | -                | -              | -                 |  |
| 1.所有者投入的普通股           |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 4.其他                  |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| （三）利润分配               |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 1.提取盈余公积              |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 2.对所有者（或股东）的分配        |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 3.其他                  |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| （四）所有者权益内部结转          | -                |        |    |   | -                 |       |        |      | -             | -                |               | -                 |                  |        |   |   | -                 |       |        |      | -             |                  |                | -                 |  |
| 1.资本公积转增资本（或股本）       |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）       |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 3.盈余公积弥补亏损            |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益     |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| 5.其他                  |                  |        |    |   |                   |       |        |      |               |                  |               |                   |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                |                   |  |
| （五）其他                 |                  |        |    |   | 307,227,955.16    |       |        |      |               |                  |               | 307,227,955.16    |                  |        |   |   |                   |       |        |      |               |                  |                | 307,227,955.16    |  |
| 四、本年年末余额              | 2,000,000,000.00 | -      | -  | - | 11,882,354,893.04 | -     | -      | -    | 24,506,335.28 | 2,187,920,120.20 | 65,538,085.24 | 16,160,319,433.76 | 2,000,000,000.00 | -      | - | - | 11,562,125,393.25 | -     | -      | -    | 23,470,696.87 | 1,015,436,351.22 | 378,539,586.47 | 14,979,572,027.81 |  |

法定代表人：

沈其其

主管会计工作的负责人：

苏祥

会计机构负责人：

潘思思

# 母公司资产负债表

2019年6月30日

会企01表

编制单位：海宁市城市发展投资集团有限公司

单位：人民币元

|                        | 期末数                      | 期初数                      | 负债及所有者权益               | 期末数                      | 期初数                      |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                          |                          | <b>流动负债：</b>           |                          |                          |
| 货币资金                   | 640,479,669.86           | 1,634,345,514.68         | 短期借款                   | 1,100,000,000.00         |                          |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                          |                          | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                          |                          |
| 衍生金融资产                 |                          |                          | 衍生金融负债                 |                          |                          |
| 应收票据                   |                          |                          | 应付票据                   |                          |                          |
| 应收账款                   |                          |                          | 应付帐款                   | 23,517.00                | 23,517.00                |
| 预付款项                   |                          |                          | 预收款项                   |                          |                          |
| 其他应收款                  | 9,103,205,519.34         | 8,109,591,775.25         | 应付职工薪酬                 | 1,375,120.17             | 2,899,884.97             |
| 存货                     |                          |                          | 应交税费                   |                          | 1,552,882.25             |
| 持有待售资产                 |                          |                          | 其他应付款                  | 121,078,725.39           | 243,238,711.06           |
| 一年内到期的非流动资产            |                          |                          | 持有待售负债                 |                          |                          |
| 其他流动资产                 | 10,747.83                | 10,431.79                | 一年内到期的非流动负债            |                          | 300,000,000.00           |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>9,743,695,937.03</b>  | <b>9,743,947,721.72</b>  | 其他流动负债                 | 499,578,082.02           | 1,449,242,054.79         |
| <b>非流动资产：</b>          |                          |                          | <b>流动负债合计</b>          | <b>1,722,055,444.58</b>  | <b>1,996,957,050.07</b>  |
| 可供出售金融资产               |                          |                          | <b>非流动负债：</b>          |                          |                          |
| 持有至到期投资                |                          |                          | 长期借款                   |                          |                          |
| 长期应收款                  | 80,000,000.00            | 80,000,000.00            | 应付债券                   | 6,341,730,716.82         | 5,641,730,716.82         |
| 长期股权投资                 | 8,182,603,657.62         | 7,544,826,159.33         | 其中：优先股                 |                          |                          |
| 投资性房地产                 |                          |                          | 永续债                    |                          |                          |
| 固定资产                   | 178,917,428.53           | 181,496,559.58           | 长期应付款                  | 1,430,974,043.08         | 1,430,974,043.08         |
| 在建工程                   | 1,045,280.00             | 1,045,280.00             | 预计负债                   |                          |                          |
| 生产性生物资产                |                          |                          | 递延收益                   |                          |                          |
| 油气资产                   |                          |                          | 递延所得税负债                |                          |                          |
| 无形资产                   | 105,000.00               | 115,500.00               | 其他非流动负债                |                          |                          |
| 开发支出                   |                          |                          | <b>非流动负债合计</b>         | <b>7,772,704,759.90</b>  | <b>7,072,704,759.90</b>  |
| 商誉                     |                          |                          | <b>负债合计</b>            | <b>9,494,760,204.48</b>  | <b>9,069,661,809.97</b>  |
| 长期待摊费用                 | 54,638.16                | 84,440.88                | <b>所有者权益：</b>          |                          |                          |
| 递延所得税资产                |                          |                          | 实收资本（或股本）              | 2,000,000,000.00         | 2,000,000,000.00         |
| 其他非流动资产                |                          |                          | 其他权益工具                 |                          |                          |
|                        |                          |                          | 其中：优先股                 |                          |                          |
|                        |                          |                          | 永续债                    |                          |                          |
|                        |                          |                          | 资本公积                   | 6,633,275,540.97         | 6,414,689,967.97         |
|                        |                          |                          | 减：库存股                  |                          |                          |
|                        |                          |                          | 其他综合收益                 |                          |                          |
|                        |                          |                          | 专项储备                   |                          |                          |
|                        |                          |                          | 盈余公积                   | 24,506,335.28            | 24,506,335.28            |
|                        |                          |                          | 未分配利润                  | 33,879,860.61            | 42,657,548.29            |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>8,442,726,004.31</b>  | <b>7,807,567,939.79</b>  | <b>所有者权益合计</b>         | <b>8,691,661,736.86</b>  | <b>8,481,853,851.54</b>  |
| <b>资产总计</b>            | <b>18,186,421,941.34</b> | <b>17,551,515,661.51</b> | <b>负债及所有者权益总计</b>      | <b>18,186,421,941.34</b> | <b>17,551,515,661.51</b> |

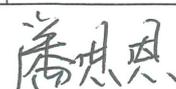
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 母公司利润表

2019年1-6月

会企02表

编制单位：海宁市城市发展投资集团有限公司

单位：人民币元

| 项 目                     | 本期数           | 上年同期数         |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 一、营业收入                  |               |               |
| 减：营业成本                  |               |               |
| 税金及附加                   | 757.68        |               |
| 销售费用                    |               |               |
| 管理费用                    | 10,247,617.34 | 9,945,800.91  |
| 研发费用                    |               |               |
| 财务费用                    | -3,190,175.00 | -2,881,022.47 |
| 其中：利息费用                 |               |               |
| 利息收入                    | -3,414,805.45 | -2,956,559.47 |
| 加：其他收益                  |               |               |
| 投资收益（损失以“-”号填列）         | -1,722,501.71 |               |
| 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）     |               |               |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）       | 3,014.05      |               |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）       |               |               |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）       | -8,777,687.68 | -7,064,778.44 |
| 加：营业外收入                 |               |               |
| 减：营业外支出                 |               | 14,900.00     |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）     | -8,777,687.68 | -7,079,678.44 |
| 减：所得税费用                 |               |               |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）       | -8,777,687.68 | -7,079,678.44 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）  | -8,777,687.68 | -7,079,678.44 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）  |               |               |
| 五、其他综合收益的税后净额           | -             | -             |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益      |               |               |
| 1.重新计量设定受益计划变动额         |               |               |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益      |               |               |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益       |               |               |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益       |               |               |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益      |               |               |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 |               |               |
| 4.现金流量套期损益的有效部分         |               |               |
| 5.外币财务报表折算差额            |               |               |
| 六、综合收益总额                | -8,777,687.68 | -7,079,678.44 |
| 七、每股收益：                 |               |               |
| （一）基本每股收益               |               |               |
| （二）稀释每股收益               |               |               |

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2019年1-6月

会企03表

编制单位：海宁市城市发展投资集团有限公司

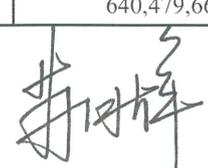
单位：人民币元

| 目                          | 本期数                      | 上年同期数                   |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>      |                          |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | 45,776.25                |                         |
| 收到的税费返还                    | 72.74                    | 375.00                  |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 1,791,643,468.13         | 1,741,016,725.26        |
| <b>现金流入小计</b>              | <b>1,791,689,317.12</b>  | <b>1,741,017,100.26</b> |
| 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            | 7,396,394.90             | 5,758,343.19            |
| 支付的各项税费                    | 414,318.22               | 481,519.40              |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 3,177,986,445.33         | 557,664,564.98          |
| <b>现金流出小计</b>              | <b>3,185,797,158.45</b>  | <b>563,904,427.57</b>   |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-1,394,107,841.33</b> | <b>1,177,112,672.69</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>      |                          |                         |
| 收回投资所收到的现金                 |                          |                         |
| 取得投资收益所收到的现金               |                          |                         |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额 |                          |                         |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |                          |                         |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            |                          |                         |
| <b>现金流入小计</b>              | -                        | -                       |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   |                          |                         |
| 投资所支付的现金                   | 37,500,000.00            | 460,000,000.00          |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        |                          |                         |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            |                          |                         |
| <b>现金流出小计</b>              | <b>37,500,000.00</b>     | <b>460,000,000.00</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-37,500,000.00</b>    | <b>-460,000,000.00</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                          |                         |
| 吸收投资收到的现金                  |                          |                         |
| 取得借款收到的现金                  | 1,100,000,000.00         | 949,050,000.00          |
| 发行债券收到的现金                  | 698,600,000.00           |                         |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            |                          | 1,706,198,786.62        |
| <b>现金流入小计</b>              | <b>1,798,600,000.00</b>  | <b>2,655,248,786.62</b> |
| 偿还债务支付的现金                  | 1,250,000,000.00         | 985,630,000.00          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金          | 110,858,003.49           | 196,120,245.43          |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            |                          | 1,992,184,000.00        |
| <b>现金流出小计</b>              | <b>1,360,858,003.49</b>  | <b>3,173,934,245.43</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>437,741,996.51</b>    | <b>-518,685,458.81</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金的影响额</b>       |                          |                         |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>      |                          |                         |
| 加：现金及现金等价物的期初余额            | 1,634,345,514.68         | 401,881,365.90          |
| <b>六、现金及现金等价物的期末余额</b>     |                          |                         |
|                            | 640,479,669.86           | 600,308,579.78          |

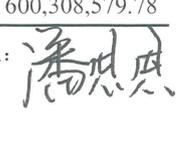
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



## 母公司所有者权益变动表

2019年1-6月

编制单位：海宁市城市发展投资集团有限公司

会企04表  
单位：人民币元

| 项目                   | 本期数              |        |     |    |                  |       |        |      |               | 上年同期数         |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
|----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|-------|--------|------|---------------|---------------|------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|-------|--------|------|---------------|---------------|-------------------|
|                      | 实收资本(股)          | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减:库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积          | 未分配利润         | 所有者权益合计          | 实收资本(股本)         | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减:库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积          | 未分配利润         | 所有者权益合计           |
|                      |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |        |      |               |               |                  |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 一、上年年末余额             | 2,000,000,000.00 |        |     |    | 6,414,689,967.97 |       |        |      | 24,506,335.28 | 42,657,548.29 | 8,481,853,851.54 | 2,000,000,000.00 |        |     |    | 6,905,334,168.55 |       |        |      | 23,470,696.87 | 33,348,470.78 | 8,962,153,336.20  |
| 加：会计政策变更             |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 前期差错更正               |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 同一控制下企业合并            |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 其他                   |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 二、本年初余额              | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -  | 6,414,689,967.97 | -     | -      | -    | 24,506,335.28 | 42,657,548.29 | 8,481,853,851.54 | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -  | 6,905,334,168.55 | -     | -      | -    | 23,470,696.87 | 33,348,470.78 | 8,962,153,336.20  |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填) | -                | -      | -   | -  | 218,585,573.00   | -     | -      | -    | -             | -8,777,687.68 | 209,807,885.32   | -                | -      | -   | -  | 1,166,184,492.26 | -     | -      | -    | -             | 37,563,749.09 | 1,203,748,241.35  |
| (一) 综合收益总额           |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               | -8,777,687.68 | -8,777,687.68    |                  |        |     |    | 1,166,184,492.26 |       |        |      |               | 37,563,749.09 | 1,203,748,241.35  |
| (二) 所有者投入和减少资本       | -                | -      | -   | -  | 218,585,573.00   | -     | -      | -    | -             | -             | 218,585,573.00   | -                | -      | -   | -  | -                | -     | -      | -    | -             | -             | -                 |
| 1.所有者投入的普通股          |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 2.其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额     |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 4.其他                 |                  |        |     |    | 218,585,573.00   |       |        |      |               |               | 218,585,573.00   |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| (三) 利润分配             |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 1.提取盈余公积             |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 2.对所有者(或股东)的分配       |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 3.其他                 |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| (四) 所有者权益内部结转        | -                |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 1.资本公积转增资本(或股本)      |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 2.盈余公积转增资本(或股本)      |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 3.盈余公积弥补亏损           |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 5.其他                 |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| (五) 其他               |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                  |                  |        |     |    |                  |       |        |      |               |               |                   |
| 四、本年年末余额             | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -  | 6,633,275,540.97 | -     | -      | -    | 24,506,335.28 | 33,879,860.61 | 8,691,661,736.86 | 2,000,000,000.00 | -      | -   | -  | 8,071,518,660.81 | -     | -      | -    | 23,470,696.87 | 70,912,219.87 | 10,165,901,577.55 |

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 海宁市城市发展投资集团有限公司

## 财务报表附注

2019年1-6月

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

海宁市城市发展投资集团有限公司(以下简称公司或本公司)系由海宁市资产经营公司投资设立,于2008年1月8日在海宁市工商行政管理局登记注册,公司现持有统一社会信用代码为913304816702971739的营业执照。公司现有注册资本200,000万元。

本公司经营范围:城市基础设施的投资、开发、建设;房屋拆迁;受政府委托从事土地整理、土地开发和利用、土地收储;城镇有机更新(建设、开发);商贸服务项目的投资开发;股权投资(以上涉及资质的凭有效资质证书经营)。(依法需经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本公司纳入本期合并财务报表范围的子公司如下所示,具体情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

| 序号   | 子公司全称              | 子公司类型 | 子公司简称  |
|------|--------------------|-------|--------|
| 1    | 海宁市城市建设开发投资有限公司    | 全资子公司 | 城建投    |
| 2    | 海宁市安平房屋拆迁有限公司      | 全资子公司 | 安平拆迁   |
| 3    | 海宁市城郊建设投资有限公司      | 全资子公司 | 城郊建设   |
| 4    | 海宁市小商品市场开发有限公司     | 全资子公司 | 小商品市场  |
| 5    | 海宁市新欣天然气有限公司       | 控股子公司 | 新欣天然气  |
| 6    | 海宁市房地产开发有限公司       | 全资子公司 | 房地产开发  |
| 7    | 海宁市兴房物业管理服务有限公司    | 全资子公司 | 兴房物业   |
| 8    | 海宁市旧城改造与建设投资开发有限公司 | 全资子公司 | 旧城改造   |
| 9    | 海宁市土地开发有限公司        | 全资子公司 | 土地开发   |
| 10   | 海宁市城投集团资产经营管理有限公司  | 全资子公司 | 城投资产经营 |
| 10-1 | 海宁市人才公寓管理服务有限公司    | [注1]  | 人才公寓   |
| 10-2 | 海宁市车辆停泊开发服务有限公司    | [注1]  | 车辆停泊   |

|      |                   |       |        |
|------|-------------------|-------|--------|
| 11   | 海宁市城镇有机更新有限公司     | 全资子公司 | 城镇有机更新 |
| 11-1 | 海宁市志摩故里文创发展有限公司   | [注 2] | 志摩故里   |
| 12   | 海宁鹃湖景区投资管理有限公司    | 全资子公司 | 鹃湖投资   |
| 12-1 | 海宁市大脚板乐园管理服务有限公司  | [注 3] | 大脚板乐园  |
| 13   | 海宁市文旅开发投资有限公司     | 全资子公司 | 文旅开发   |
| 14   | 海宁市社会发展建设投资集团有限公司 | 全资子公司 | 社发集团   |
| 14-1 | 海宁市五环投资开发有限公司     | [注 4] | 五环投资   |
| 14-2 | 海宁市文博文化影剧有限公司     | [注 4] | 文博文化   |
| 14-3 | 海宁市教育发展投资有限公司     | [注 4] | 教育发展   |
| 14-4 | 海宁市博才人力资源投资开发有限公司 | [注 4] | 博才人力   |
| 15   | 海宁市万通燃气有限责任公司     | 全资子公司 | 万通燃气   |
| 16   | 海宁市市场开发服务中心       | 全资子公司 | 市场开发   |
| 16-1 | 海宁市市场经营管理有限公司     | [注 5] | 市场经营   |
| 17   | 海宁市文旅创意产业控股有限公司   | 全资子公司 | 文旅创意   |
| 17-1 | 海宁华灯会文化创意产业有限公司   | [注 6] | 华灯会    |
| 18   | 海宁市市场发展投资有限公司     | 控股子公司 | 市场发展投资 |
| 19   | 海宁城投金融投资有限公司      | 全资子公司 | 城投金融   |
| 19-1 | 海宁融诚聚数供应链股份有限公司   | [注 7] | 融诚聚数   |

[注 1]：系城投资产经营之全资子公司；

[注 2]：系城镇有机更新之控股子公司；

[注 3]：系鹃湖投资之全资子公司；

[注 4]：系社发集团之全资子公司；

[注 5]：系市场开发之全资子公司；

[注 6]：系文旅创意之全资子公司；

[注 7]：系城投金融之控股子公司

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### (二) 持续经营能力评价

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。

### **三、重要会计政策、会计估计和前期差错**

#### **(一) 遵循企业会计准则的声明**

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### **(二) 会计期间**

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### **(三) 记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

#### **(四) 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的会计处理方法**

公司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。公司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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### **2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法**

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

#### **(五) 合并财务报表的编制方法**

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

#### **(六) 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
  - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
  - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
  - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
  - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
  - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (八) 金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

##### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

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

### 3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

### 4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行

减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(九) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准     | 占应收款项账面余额 10% 以上的款项                   |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。 |

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法 |       |
| 账龄组合                 | 账龄分析法 |

(2) 账龄分析法

| 账 龄   | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|-------|-------------|--------------|
| 1 年以内 | 5           | 5            |
| 1-2 年 | 5           | 5            |
| 2-3 年 | 5           | 5            |
| 3 年以上 | 100         | 100          |

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

|             |   |
|-------------|---|
| 单项计提坏账准备的理由 | 应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。 |
|-------------|---|

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| 坏账准备的计提方法 | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。 |
|-----------|---------------------------------------|

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

#### (十) 存货

1. 存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

##### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

##### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

##### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

##### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

###### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

## (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## (十一) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

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

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

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

## (十二) 投资性房地产

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

出租的建筑物。

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

### (十三) 固定资产

#### 1. 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

| 项 目    | 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 | 10-45   | 5      | 2.11-9.50   |
| 建设市政资产 | 年限平均法 | 50      |        | 2.00        |
| 机器设备   | 年限平均法 | 10-20   | 5      | 4.75-9.50   |
| 运输工具   | 年限平均法 | 5-8     | 5      | 11.88-19.00 |
| 其他设备   | 年限平均法 | 3-8     | 5      | 11.88-31.67 |

### (十四) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

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

### (十五) 借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

#### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化金额

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

## (十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

| 项 目   | 摊销年限(年)        |
|-------|----------------|
| 土地使用权 | 36 年 2 个月-50 年 |
| 管理软件  | 5-10 年         |

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资

产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能证明其有用性;(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (十七) 长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

#### (十八) 长期待摊费用

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

#### (十九) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 2. 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。

##### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间,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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 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，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；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，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，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### (二十) 维修基金核算方法

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

#### (二十一) 质量保证金核算方法

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

#### (二十二) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

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

## (二十三) 收入

### 1. 房地产销售收入

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

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

### 2. 销售商品

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

### 3. 提供劳务

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

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

### 4. 让渡资产使用权

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

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

## 5. 建造合同

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

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

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

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

## (二十四) 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划分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或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。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，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。

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

#### (二十五) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

#### (二十六) 经营租赁

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

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

#### (二十七) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

### 四、税（费）项

| 主要税种 | 计税依据        | 税率          |
|------|-------------|-------------|
| 增值税  | 销售货物或提供应税劳务 | [注 1] [注 2] |

|         |   |                 |
|---------|---|-----------------|
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额   | 7%              |
| 教育费附加   | 应缴流转税税额   | 3%              |
| 地方教育附加  | 应缴流转税税额   | 2%              |
| 房产税     | 从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴 | 1.2%、12%        |
| 土地增值税   | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额                  | 2%、2.5%、3%[注 3] |
| 企业所得税   | 应纳税所得额  | 25%             |

[注 1]：公司适用 6%的税率；子公司城建投、安平拆迁、土地开发、城镇有机更新、文旅开发、市场开发、文旅创意、小商品市场、万通燃气和市场发展按照简易办法征收，适用 3%或 5%的征收率；子公司城郊建设适用 16%税率；子公司新欣天然气适用 10%的税率；子公司房地产开发适用 5%、6%、16%税率；子公司兴房物业适用 16%、10%税率；子公司旧城改造适用 16%和 3%的税率；子公司城投资产经营适用 16%、10%和 6%税率；子公司鹃湖投资适用 10%、6%税率；子公司社发集团适用 6%税率。

[注 2]：根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）的规定，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%，纳税人购进农产品，原适用 11%扣除率的，扣除率调整为 10%。

[注 3]：根据浙江省海宁市地方税务局 2014 年第 10 号公告，公司在房地产开发项目土地增值税清算前，从事别墅、排屋、经营用房、商务(办公)用房的预缴率调整为 2%。在达到规定的清算条件后，公司可向当地税务机关申请土地增值税清算。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

| 项 目    | 期末数              | 期初数              |
|--------|------------------|------------------|
| 库存现金   | 85,248.82        | 55,928.88        |
| 银行存款   | 2,125,530,892.04 | 2,761,603,588.56 |
| 其他货币资金 | 200,000.00       | 316,360.18       |
| 合 计    | 2,125,816,140.86 | 2,761,975,877.62 |

##### (2) 其他说明

期末其他货币资金中购房保证金 200,000.00 元。

## 2. 应收账款

### (1) 类别明细情况

| 种 类              | 期末数            |        |               |          | 账面价值             |
|------------------|----------------|--------|---------------|----------|------------------|
|                  | 账面余额           |        | 坏账准备          |          |                  |
|                  | 金额             | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |                  |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备  |                |        |               |          |                  |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 115,597,954.32 | 99.18  | 13,287,616.00 | 11.49    | 102,310,338.3200 |
| 单项金额不重大并单项计提坏账准备 | 954,552.50     | 0.82   |               |          | 954,552.50       |
| 合 计              | 116,552,506.82 | 100    | 13,287,616.00 | 11.40    | 103,264,890.82   |

(续上表)

| 种 类              | 期初数           |        |              |          | 账面价值          |
|------------------|---------------|--------|--------------|----------|---------------|
|                  | 账面余额          |        | 坏账准备         |          |               |
|                  | 金额            | 比例 (%) | 金额           | 计提比例 (%) |               |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备  |               |        |              |          |               |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 24,947,077.93 | 98.38  | 8,731,291.44 | 35.00    | 16,215,786.49 |
| 单项金额不重大并单项计提坏账准备 | 411,279.00    | 1.62   |              |          | 411,279.00    |
| 合 计              | 25,358,356.93 | 100.00 | 8,731,291.44 | 34.43    | 16,627,065.49 |

### (2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账 龄   | 期末数            |               |          |
|-------|----------------|---------------|----------|
|       | 账面余额           | 坏账准备          | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 97,091,049.96  | 4,854,552.50  | 5.00     |
| 1-2 年 | 10,604,043.01  | 530,202.15    | 5.00     |
| 3 年以上 | 7,902,861.35   | 7,902,861.35  | 100.00   |
| 小 计   | 115,597,954.32 | 13,287,616.00 | 11.49    |

### (3) 应收账款金额前 5 名情况

| 单位名称                | 账面余额          | 占应收账款余额的比例 (%) | 坏账准备         |
|---------------------|---------------|----------------|--------------|
| 海宁市饮食服务有限责任公司       | 81,695,358.00 | 70.09          | 4,084,767.90 |
| 人民花苑商铺              | 3,684,079.00  | 3.16           | 184,203.95   |
| 海宁中国皮革城股份有限公司       | 411,279.00    | 0.35           | 20,563.95    |
| 海宁爱情海商业管理有限公司       | 229,039.98    | 0.20           | 11,452.00    |
| 中国移动通信集团浙江有限公司嘉兴分公司 | 16,799.00     | 0.01           | 839.95       |

|     |               |       |              |
|-----|---------------|-------|--------------|
| 小 计 | 86,036,554.98 | 73.82 | 4,301,827.75 |
|-----|---------------|-------|--------------|

### 3. 预付款项

#### (1) 账龄分析

| 账 龄   | 期末数            |        |                | 期初数            |        |                |
|-------|----------------|--------|----------------|----------------|--------|----------------|
|       | 账面余额           | 比例 (%) | 账面价值           | 账面余额           | 比例 (%) | 账面价值           |
| 1 年以内 | 102,647,882.21 | 97.46% | 102,647,882.21 | 113,606,607.55 | 97.80  | 113,606,607.55 |
| 1-2 年 | 135,626.37     | 0.13%  | 135,626.37     | 67,367.43      | 0.06   | 67,367.43      |
| 2-3 年 | 2,543,265.28   | 2.41%  | 2,543,265.28   | 2,492,743.00   | 2.15   | 2,492,743.00   |
| 合 计   | 105,326,773.86 | 100    | 105,326,773.86 | 116,166,717.98 | 100    | 116,166,717.98 |

#### (2) 预付款项金额前 5 名情况

| 单位名称          | 账面余额          | 占预付款项余额的比例(%) |
|---------------|---------------|---------------|
| 海宁市海盛置业有限公司   | 68,684,449.00 | 13.59         |
| 海宁市金能电力实业有限公司 | 7,368,443.00  | 1.46          |
| 海宁海橡鞋材有限公司    | 3,913,625.50  | 0.77          |
| 浙江恒力建设有限公司    | 3,893,594.00  | 0.77          |
| 海宁市文化广电新闻出版局  | 2,200,000.00  | 0.44          |
| 小 计           | 86,060,111.50 | 17.03         |

### 4. 其他应收款

#### (1) 明细情况

| 项 目   | 期末数              | 期初数              |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息  |                  | 1,518,904.11     |
| 其他应收款 | 2,537,643,438.65 | 2,059,587,104.30 |
| 合 计   | 2,537,643,438.65 | 2,061,106,008.41 |

#### (2) 其他应收款

##### 1) 明细情况

| 种 类             | 期末数              |        |               |         | 账面价值             |
|-----------------|------------------|--------|---------------|---------|------------------|
|                 | 账面余额             |        | 坏账准备          |         |                  |
|                 | 金额               | 比例(%)  | 金额            | 计提比例(%) |                  |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备 | 1,943,909,326.52 | 75.63% |               |         | 1,943,909,326.52 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 | 248,337,408.08   | 9.66%  | 32,798,231.56 | 13.21%  | 215,539,176.52   |
| 单项金额不重大但        | 378,194,935.61   | 14.71% |               |         | 378,194,935.61   |

|          |                  |         |               |       |                  |
|----------|------------------|---------|---------------|-------|------------------|
| 单项计提坏账准备 |                  |         |               |       |                  |
| 合 计      | 2,570,441,670.21 | 100.00% | 32,798,231.56 | 1.28% | 2,537,643,438.65 |

(续上表)

| 种 类              | 期初数              |        |               |         | 账面价值             |
|------------------|------------------|--------|---------------|---------|------------------|
|                  | 账面余额             |        | 坏账准备          |         |                  |
|                  | 金额               | 比例(%)  | 金额            | 计提比例(%) |                  |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备  | 1,509,963,853.35 | 72.62  |               |         | 1,509,963,853.35 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 190,887,997.42   | 9.18   | 30,611,555.81 | 16.04   | 160,276,441.61   |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 | 389,346,809.34   | 18.20  |               |         | 389,346,809.34   |
| 合 计              | 2,090,198,660.11 | 100.00 | 30,611,555.81 | 1.46    | 2,059,587,104.30 |

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账龄   | 期末数            |               |         |
|------|----------------|---------------|---------|
|      | 账面余额           | 坏账准备          | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 129,477,756.03 | 6,473,887.80  | 5.00    |
| 1-2年 | 45,298,600.32  | 2,264,930.02  | 5.00    |
| 2-3年 | 52,106,987.36  | 2,605,349.37  | 5.00    |
| 3年以上 | 21,454,064.37  | 21,454,064.37 | 100.00  |
| 小 计  | 248,337,408.08 | 32,798,231.56 | 13.21   |

3) 其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称            | 款项性质 | 账面余额             | 占其他应收款余额的比例(%) | 坏账准备 |
|-----------------|------|------------------|----------------|------|
| 海宁市资产经营公司       | 往来款  | 1,870,000,000.00 | 73.69%         |      |
| 海宁市土地收储中心       | 往来款  | 273,909,326.52   | 10.79%         |      |
| 海宁市旧区有机更新开发有限公司 | 往来款  | 151,385,578.00   | 5.97%          |      |
| 海宁市尖山新区管理委员会    | 往来款  | 75,499,000.00    | 2.98%          |      |
| 海宁市海州投资开发有限公司   | 往来款  | 88,354,332.48    | 3.48%          |      |
| 小 计             |      | 2,459,148,237.00 | 96.91%         |      |

5. 存货

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数  |      |      | 期初数  |      |      |
|-----|------|------|------|------|------|------|
|     | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |

|       |                   |  |                   |                   |  |                   |
|-------|-------------------|--|-------------------|-------------------|--|-------------------|
| 原材料   | 12,477,557.85     |  | 12,477,557.85     | 12,477,556.85     |  | 12,477,556.85     |
| 开发成本  | 11,139,801,141.31 |  | 11,139,801,141.31 | 11,282,253,850.90 |  | 11,282,253,850.90 |
| 库存商品  | 24,441,377.33     |  | 24,441,377.33     | 24,441,376.33     |  | 24,441,376.33     |
| 开发产品  | 6,313,040,640.24  |  | 6,313,040,640.24  | 5,599,796,123.88  |  | 5,599,796,123.88  |
| 低值易耗品 | 1,282,123.36      |  | 1,282,123.36      | 1,282,122.36      |  | 1,282,122.36      |
| 合计    | 17,491,042,840.09 |  | 17,491,042,840.09 | 16,920,251,030.32 |  | 16,920,251,030.32 |

(2) 存货——开发成本

| 项目名称     | 期末数               | 期初数               |
|----------|-------------------|-------------------|
| 保障安置房    | 2,842,715,573.45  | 2,748,934,659.94  |
| 土地整理     | 7,520,228,997.92  | 6,557,477,771.10  |
| 商品房、商业地产 | 776,856,569.94    | 1,884,125,088.29  |
| 电力管道工程   | -                 | 91,716,331.57     |
| 其他       | -                 |                   |
| 小计       | 11,139,801,141.31 | 11,282,253,850.90 |

(3) 存货——开发产品

| 项目名称     | 期末数              | 期初数              |
|----------|------------------|------------------|
| 保障安置房    | 4,128,197,531.85 | 3,643,464,959.32 |
| 商品房、商业地产 | 2,128,271,265.65 | 1,876,916,826.00 |
| 电力管道工程   | 56,571,842.74    | 79,414,338.56    |
| 小计       | 6,313,040,640.24 | 5,599,796,123.88 |

6. 其他流动资产

| 项目   | 期末数           | 期初数           |
|------|---------------|---------------|
| 预缴税金 | 89,118,666.18 | 60,513,432.50 |
| 合计   | 89,118,666.18 | 60,513,432.50 |

7. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

| 项目       | 期末数           |      |               | 期初数           |      |               |
|----------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
|          | 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 | 33,524,652.00 |      | 33,524,652.00 | 33,524,652.00 |      | 33,524,652.00 |

|           |               |  |               |               |  |               |
|-----------|---------------|--|---------------|---------------|--|---------------|
| 其中：按成本计量的 | 33,524,652.00 |  | 33,524,652.00 | 33,524,652.00 |  | 33,524,652.00 |
| 合计        | 33,524,652.00 |  | 33,524,652.00 | 33,524,652.00 |  | 33,524,652.00 |

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

| 被投资单位          | 账面余额          |      |      |               |
|----------------|---------------|------|------|---------------|
|                | 期初数           | 本期增加 | 本期减少 | 期末数           |
| 海宁新奥燃气有限公司     | 6,198,675.00  |      |      | 6,198,675.00  |
| 海宁新奥能源发展有限公司   | 4,500,000.00  |      |      | 4,500,000.00  |
| 海宁宏达小额贷款股份有限公司 | 22,825,977.00 |      |      | 22,825,977.00 |
| 小计             | 33,524,652.00 |      |      | 33,524,652.00 |

(续上表)

| 被投资单位          | 减值准备 |      |      |     | 在被投资单位持股比例(%) | 本期现金红利 |
|----------------|------|------|------|-----|---------------|--------|
|                | 期初数  | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |               |        |
| 海宁新奥燃气有限公司     |      |      |      |     | 15.00         |        |
| 海宁新奥能源发展有限公司   |      |      |      |     | 15.00         |        |
| 海宁宏达小额贷款股份有限公司 |      |      |      |     | 4.83          |        |
| 小计             |      |      |      |     |               |        |

8. 长期应收款

(1) 明细情况

| 项目        | 期末数           |      |               | 期初数           |      |               | 折现率区间 |
|-----------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|-------|
|           | 账面余额          | 坏账准备 | 账面价值          | 账面余额          | 坏账准备 | 账面价值          |       |
| 产业支持资金[注] | 80,000,000.00 |      | 80,000,000.00 | 80,000,000.00 |      | 80,000,000.00 |       |
| 合计        | 80,000,000.00 |      | 80,000,000.00 | 80,000,000.00 |      | 80,000,000.00 |       |

说明：根据公司与海宁市产业投资有限公司、海宁市众诚电子科技有限公司、及嘉印控股有限公司签订的《浙江晶瑞融资租赁有限公司之产业资金支持协议书》，公司按照海宁市产业转型升级产业基金管理委员会会议纪要，并经海宁市人民政府市长办公室会议同意，向浙江晶瑞融资租赁有限公司投入产业支持资金8,000万元，投资期限为三年，三年期满后原股东以共同回购方式实现产业资金退出，产业资金实现以固定回报方式，每年固定回报率为

11%。

## 9. 长期股权投资

### (1) 分类情况

| 项 目     | 期末数              |      |      | 期初数              |      |                  |
|---------|------------------|------|------|------------------|------|------------------|
|         | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 对联营企业投资 | 1,555,421,796.54 |      |      | 1,509,530,931.78 |      | 1,509,530,931.78 |
| 合 计     | 1,555,421,796.54 |      |      | 1,509,530,931.78 |      | 1,509,530,931.78 |

### (2) 明细情况

| 被投资单位                | 期初数              | 本期增减变动        |      |               |          |
|----------------------|------------------|---------------|------|---------------|----------|
|                      |                  | 追加投资          | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益   | 其他综合收益调整 |
| 联营企业                 |                  |               |      |               |          |
| 浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司  | 117,006,327.09   |               |      | -1,722,501.71 |          |
| 海宁中国皮革城股份有限公司        | 1,372,773,541.46 |               |      | 37,871,846.67 |          |
| 海宁市弄潮儿股权投资合伙企业（有限合伙） | 15,000,000.00    | 15,000,000.00 |      | 0             |          |
| 海宁志摩故里商业管理有限公司       | 4,751,063.23     |               |      | -312,165.40   |          |
| 合 计                  | 1,509,530,931.78 | 15,000,000.00 |      | 35,837,179.56 |          |

(续上表)

| 被投资单位                | 本期增减变动 |              |        |     | 期末数              | 减值准备期末余额 |
|----------------------|--------|--------------|--------|-----|------------------|----------|
|                      | 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 |                  |          |
| 联营企业                 |        |              |        |     |                  |          |
| 浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司  |        |              |        |     | 115,283,825.38   |          |
| 海宁中国皮革城股份有限公司        |        | 4,946,314.80 |        |     | 1,405,699,073.33 |          |
| 海宁市弄潮儿股权投资合伙企业（有限合伙） |        |              |        |     | 30,000,000.00    |          |
| 海宁志摩故里商业管理有限公司       |        |              |        |     | 4,438,897.83     |          |
| 合 计                  |        | 4,946,314.80 |        |     | 1,555,421,796.54 |          |

## 10. 投资性房地产

| 项 目    | 房屋及建筑物         | 土地使用权         | 合 计            |
|--------|----------------|---------------|----------------|
| 账面原值   |                |               |                |
| 期初数    | 194,631,287.10 | 52,170,620.94 | 246,801,908.04 |
| 本期增加金额 |                |               |                |

|           |                |               |                |
|-----------|----------------|---------------|----------------|
| 本期减少金额    |                |               |                |
| 期末数       | 194,631,287.10 | 52,170,620.94 | 246,801,908.04 |
| 累计折旧和累计摊销 |                |               |                |
| 期初数       | 37,935,050.42  | 12,821,958.14 | 50,757,008.56  |
| 本期增加金额    | 4,937,568.31   | 82,531.75     | 5,020,100.06   |
| 本期减少金额    |                |               |                |
| 期末数       | 42,872,618.73  | 12,904,489.89 | 55,777,108.62  |
| 账面价值      |                |               |                |
| 期末账面价值    | 151,758,668.37 | 39,266,131.05 | 191,024,799.42 |
| 期初账面价值    | 156,696,236.68 | 39,348,662.80 | 196,044,899.48 |

### 11. 固定资产

| 项 目       | 房屋及建筑物         | 建设市政资产           | 机器设备          | 运输工具         | 其他设备          | 合 计              |
|-----------|----------------|------------------|---------------|--------------|---------------|------------------|
| 账面原值      |                |                  |               |              |               |                  |
| 期初数       | 882,174,004.07 | 2,269,651,724.92 | 36,523,774.59 | 2,955,381.62 | 32,415,278.90 | 3,223,720,164.10 |
| 本期增加金额    | 1,608,852.66   |                  | 441,800.00    |              | 969,787.90    | 3,020,440.56     |
| 1) 购置     | 1,608,852.66   |                  | 441,800.00    |              | 969,787.90    | 3,020,440.56     |
| 2) 在建工程转入 |                |                  |               |              |               |                  |
| 3) 无偿拨入   |                |                  |               |              |               |                  |
| 本期减少金额    | 87,796,944.65  |                  |               |              | 414,988.80    | 88,211,933.45    |
| 1) 处置或报废  |                |                  |               |              | 414,988.80    | 414,988.80       |
| 2) 无偿拨出   | 87,796,944.65  |                  |               |              |               | 87,796,944.65    |
| 期末数       | 795,985,912.08 | 2,269,651,724.92 | 36,965,574.59 | 2,955,381.62 | 32,970,078.00 | 3,138,528,671.21 |
| 累计折旧      |                |                  |               |              |               | 0.00             |
| 期初数       | 189,101,005.96 | 247,393,853.58   | 16,782,457.30 | 2,025,300.70 | 23,093,235.54 | 478,395,853.08   |
| 本期增加金额    | 11,461,083.32  | 22,696,517.24    | 1,406,894.95  | 108,679.58   | 989,864.29    | 36,663,039.38    |
| 1) 计提     | 11,461,083.32  | 22,696,517.24    | 1,406,894.95  | 108,679.58   | 989,864.29    | 36,663,039.38    |
| 2) 无偿拨入   |                |                  |               |              |               | 0.00             |
| 本期减少金额    | 86,508.85      |                  |               |              | 394,239.34    | 480,748.19       |
| 1) 处置或报废  |                |                  |               |              | 394,239.34    | 394,239.34       |

|         |                |                  |               |              |               |                  |
|---------|----------------|------------------|---------------|--------------|---------------|------------------|
| 2) 无偿拨出 | 86,508.85      |                  |               |              |               | 86,508.85        |
| 期末数     | 200,475,580.43 | 270,090,370.82   | 18,189,352.25 | 2,133,980.28 | 23,688,860.49 | 514,578,144.27   |
| 账面价值    |                |                  |               |              |               |                  |
| 期末账面价值  | 595,510,331.65 | 1,999,561,354.10 | 18,776,222.34 | 821,401.34   | 9,281,217.51  | 2,623,950,526.94 |
| 期初账面价值  | 693,072,998.11 | 2,022,257,871.34 | 19,741,317.29 | 930,080.92   | 9,322,043.36  | 2,745,324,311.02 |

## 12. 在建工程

### (1) 明细情况

| 工程名称     | 期末数              |      |                  | 期初数              |      |                  |
|----------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
|          | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 道路整修项目   | 2,477,345,722.54 |      | 2,477,345,722.54 | 2,308,821,293.25 |      | 2,308,821,293.25 |
| 城市基础建设工程 | 342,615,858.22   |      | 342,615,858.22   | 310,968,289.91   |      | 310,968,289.91   |
| 房屋电气安装工程 | 22,084,821.83    |      | 22,084,821.83    | 10,531,195.27    |      | 10,531,195.27    |
| 其他       | 4,524,687.88     |      | 4,524,687.88     | 1,872,498.56     |      | 1,872,498.56     |
| 合计       | 2,846,571,090.47 |      | 2,846,571,090.47 | 2,632,193,276.99 |      | 2,632,193,276.99 |

### (2) 在建工程项目本期变动情况

| 工程名称     | 期初数              | 本期增加           | 本期转入固定资产 | 期末数              |
|----------|------------------|----------------|----------|------------------|
| 道路整修项目   | 2,308,821,293.25 | 168,524,429.29 |          | 2,477,345,722.54 |
| 城市基础建设工程 | 310,968,289.91   | 31,647,568.31  |          | 342,615,858.22   |
| 房屋电气安装工程 | 10,531,195.27    | 11,553,626.56  |          | 22,084,821.83    |
| 其他       | 1,872,498.56     | 2,652,189.32   |          | 4,524,687.88     |
| 合计       | 2,632,193,276.99 | 214,377,813.48 |          | 2,846,571,090.47 |

## 13. 无形资产

| 项目           | 土地使用权         | 管理软件       | 合计            |
|--------------|---------------|------------|---------------|
| 账面原值         |               |            |               |
| 期初数          | 49,246,369.94 | 797,550.07 | 50,043,920.01 |
| 本期增加金额       |               | 150,000.00 | 150,000.00    |
| 1) 购置        |               | 150,000.00 | 150,000.00    |
| 2) 无偿转入[注 1] |               |            |               |

|         |               |            |               |
|---------|---------------|------------|---------------|
| 本期减少金额  |               |            |               |
| 1) 处置   |               |            |               |
| 2) 无偿划拨 |               |            |               |
| 期末数     | 49,246,369.94 | 947,550.07 | 50,193,920.01 |
| 累计摊销    |               |            |               |
| 期初数     | 6,584,073.36  | 210,322.81 | 6,794,396.17  |
| 本期增加金额  | 645,825.32    | 41,435.50  | 687,260.82    |
| 1) 计提   | 645,825.32    | 41,435.50  | 687,260.82    |
| 本期减少金额  |               |            |               |
| 1) 无偿划拨 |               |            |               |
| 期末数     | 7,229,898.68  | 251,758.31 | 7,481,656.99  |
| 账面价值    |               |            | 0.00          |
| 期末账面价值  | 42,016,471.26 | 695,791.76 | 42,712,263.02 |
| 期初账面价值  | 42,662,296.58 | 587,227.26 | 43,249,523.84 |

#### 14. 长期待摊费用

| 项 目   | 期初数          | 本期增加         | 本期摊销         | 其他减少[注] | 期末数          |
|-------|--------------|--------------|--------------|---------|--------------|
| 装修绿化费 | 2,364,161.27 | 1,017,989.22 | 911,423.12   |         | 2,470,727.38 |
| 其 他   | 402,457.82   | 126,503.25   | 295,695.24   |         | 233,265.83   |
| 合 计   | 2,766,619.09 | 1,144,492.47 | 1,207,118.36 |         | 2,703,993.21 |

#### 15. 递延所得税资产

| 项 目    | 期末数      |         | 期初数      |          |
|--------|----------|---------|----------|----------|
|        | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产  |
| 资产减值准备 |          |         | 5,391.22 | 1,347.81 |
| 合 计    |          |         | 5,391.22 | 1,347.81 |

#### 16. 其他非流动资产

| 项 目     | 期末数            | 期初数            |
|---------|----------------|----------------|
| 长期资产[注] | 168,415,602.69 | 168,415,602.69 |
| 教育园区资产  | 235,903,474.26 | 235,903,474.26 |

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| 建筑安装工程 | 73489399.84    | 100,878,970.95 |
| 待摊投资   | 11,454,734.81  | 32,607,345.07  |
| 其他     | 237,316.60     | 237,316.60     |
| 合计     | 489,500,528.20 | 538,042,709.57 |

[注]：长期资产系城镇有机更新及公司子公司社发集团以资产置换方式取得，相关资产所有权均归公司所有。因公司获得及持有该等房屋的目的仅为融资用途，因此暂时计入其他非流动资产。

#### 17. 短期借款

| 项目   | 期末数              | 期初数 |
|------|------------------|-----|
| 抵押借款 | 400,000,000.00   |     |
| 保证借款 | 700,000,000.00   |     |
| 合计   | 1,100,000,000.00 |     |

#### 18. 应付账款

##### (1) 明细情况

| 账龄   | 期末数            | 期初数            |
|------|----------------|----------------|
| 1年以内 | 744,823,126.70 | 763,844,512.69 |
| 1-2年 | 10,990,178.27  | 7,691,962.63   |
| 2-3年 | 30,010,639.49  | 40,267,460.86  |
| 3年以上 | 34,867,314.09  | 21,300,083.84  |
| 合计   | 820,691,258.55 | 833,104,020.02 |

#### 19. 预收款项

| 账龄   | 期末数            | 期初数            |
|------|----------------|----------------|
| 1年以内 | 865,154,713.51 | 721,585,891.36 |
| 1-2年 | 75,265,908.51  | 48,906,062.88  |
| 2-3年 | 20,396,841.54  | 41,991,403.89  |
| 3年以上 | 33,464,022.35  | 69,426,585.67  |
| 合计   | 994,281,485.91 | 881,909,943.80 |

#### 20. 应付职工薪酬

##### (1) 明细情况

| 项 目          | 期末数          | 期初数           |
|--------------|--------------|---------------|
| 短期薪酬         | 2,281,385.05 | 12,690,122.83 |
| 离职后福利—设定提存计划 | 88,368.44    | 88,368.44     |
| 合 计          | 2,369,753.49 | 12,778,491.27 |

## 21. 应交税费

| 项 目       | 期末数          | 期初数           |
|-----------|--------------|---------------|
| 增值税       | 526,320.59   | 17,234,672.14 |
| 企业所得税     | 103,561.23   | 10,579,385.20 |
| 城镇土地使用税   | 201,387.25   | 1,864,299.97  |
| 房产税       | 153,620.17   | 2,920,434.09  |
| 土地增值税     | 576,293.95   | 1,643,244.09  |
| 城市维护建设税   | 26,316.03    | 787,490.05    |
| 代扣代缴个人所得税 | 12,356.28    | 34,908.56     |
| 教育费附加     | 15,789.62    | 283,054.18    |
| 印花税       | 70,256.32    | 72,379.70     |
| 地方教育附加    | 10,526.49    | 170,307.01    |
| 残疾人保障基金   |              | 5,979.38      |
| 合 计       | 1,696,427.93 | 35,596,154.37 |

## 22. 其他应付款

### (1) 明细情况

| 项 目   | 期末数            | 期初数              |
|-------|----------------|------------------|
| 应付利息  |                | 118,531,624.55   |
| 其他应付款 | 748,393,675.01 | 1,205,384,517.07 |
| 合 计   | 748,393,675.01 | 1,323,916,141.62 |

### (2) 应付利息

#### 1) 明细情况

| 项 目           | 期末数 | 期初数           |
|---------------|-----|---------------|
| 到期还本付息的债券利息   |     | 33,343,397.27 |
| 分期付息到期还本的债券利息 |     | 83,126,624.66 |

|               |  |                |
|---------------|--|----------------|
| 分期付息到期还本的借款利息 |  | 2,061,602.62   |
| 小 计           |  | 118,531,624.55 |

(3) 其他应付款

| 项 目         | 期末数            | 期初数              |
|-------------|----------------|------------------|
| 单位往来款       | 287,191,833.52 | 448,783,367.04   |
| 暂收款         | 263,453,758.66 | 458,206,390.71   |
| 押金、定金、工程质保金 | 190,551,148.06 | 286,183,301.29   |
| 其 他         | 7,196,934.77   | 12,211,458.03    |
| 合 计         | 748,393,675.01 | 1,205,384,517.07 |

23. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

| 项 目        | 期末数            | 期初数            |
|------------|----------------|----------------|
| 一年内到期的长期借款 | 239,170,400.00 | 563,370,400.00 |
| 合 计        | 239,170,400.00 | 563,370,400.00 |

(2) 一年内到期的长期借款

| 项 目     | 期末数            | 期初数            |
|---------|----------------|----------------|
| 抵押借款    | 164,170,400.00 | 333,370,400.00 |
| 保证借款    | 60,000,000.00  | 215,000,000.00 |
| 质押借款[注] | 15,000,000.00  | 15,000,000.00  |
| 合 计     | 239,170,400.00 | 563,370,400.00 |

[注]：以项目收益权作为质押担保。

24. 其他流动负债

(1) 明细情况

| 项 目    | 期末数            | 期初数              |
|--------|----------------|------------------|
| 短期应付债券 | 499,578,082.02 | 1,449,242,054.79 |
| 合 计    | 499,578,082.02 | 1,449,242,054.79 |

(2) 短期应付债券本期增减变动

| 债券名称    | 期初数            | 本期发行 | 溢折价摊销 | 本期偿还           | 期末数 |
|---------|----------------|------|-------|----------------|-----|
| 18 海宁城投 | 699,785,205.93 |      |       | 699,785,205.93 |     |

|                  |                  |  |  |                |                |
|------------------|------------------|--|--|----------------|----------------|
| CP001            |                  |  |  |                |                |
| 18 海宁城投<br>CP002 | 249,878,766.84   |  |  | 249,878,766.84 |                |
| 18 海宁城投<br>CP003 | 499,578,082.02   |  |  |                | 499,578,082.02 |
| 合 计              | 1,449,242,054.79 |  |  | 949,663,972.77 | 499,578,082.02 |

25. 长期借款

| 项 目     | 期末数              | 期初数            |
|---------|------------------|----------------|
| 抵押借款    | 861,519,919.40   | 854,519,919.40 |
| 保证借款    | 200,000,000.00   |                |
| 质押借款[注] | 15,000,000.00    | 15,000,000.00  |
| 信用借款    | 1,389,620.09     | 1,389,620.09   |
| 合 计     | 1,077,909,539.49 | 870,909,539.49 |

[注]：以项目收益权作为质押担保。

26. 应付债券

| 债券名称                 | 面值    | 发行日期       | 期限  | 发行金额             |
|----------------------|-------|------------|-----|------------------|
| 14 年海宁城投债            | 100 元 | 2014/10/22 | 7 年 | 1,300,000,000.00 |
| 中期票据                 | 100 元 | 2015/11/24 | 5 年 | 1,000,000,000.00 |
| 16 年非公开发行公司债         | 100 元 | 2016/7/5   | 5 年 | 1,000,000,000.00 |
| 16 海宁城投定向债           | 100 元 | 2016/11/18 | 3 年 | 500,000,000.00   |
| 2017 年非公开发行公司债券(第一期) | 100 元 | 2017/5/24  | 5 年 | 1,000,000,000.00 |
| 18 海宁城投公司债券          | 100 元 | 2018/11/13 | 7 年 | 1,380,000,000.00 |
| 19 海宁城投中期票据          | 100 元 | 2019/3/26  | 5 年 | 700,000,000.00   |
| 合 计                  |       |            |     | 6,880,000,000.00 |

(续上表)

| 债券名称         | 期初数            | 本期发行 | 溢折价摊销        | 本期偿还 | 期末数            |
|--------------|----------------|------|--------------|------|----------------|
| 14 海宁城投债     | 776,350,044.04 |      | 960,516.90   |      | 777,310,560.94 |
| 中期票据         | 994,305,252.46 |      | 1,477,024.20 |      | 995,782,276.66 |
| 16 年非公开发行公司债 | 998,494,256.40 |      | 738,918.00   |      | 999,233,174.40 |
| 16 海宁城投定向债   | 498,677,920.16 |      | 739,051.20   |      | 499,416,971.36 |

|                         |                  |                |              |  |                  |
|-------------------------|------------------|----------------|--------------|--|------------------|
| 2017年非公开发行公司债券<br>(第一期) | 997,963,877.48   |                | 1,142,068.50 |  | 999,105,945.98   |
| 18 海宁城投公司债券             | 1,375,939,366.28 |                | 1,311,973.20 |  | 1,377,251,339.48 |
| 19 海宁城投中期票据             |                  | 698,390,000.00 | 80,500.00    |  | 698,470,500.00   |
| 合 计                     | 5,641,730,716.82 | 698,390,000.00 | 6,450,052.00 |  | 6,346,570,768.82 |

27. 长期应付款

(1) 明细情况

| 项 目   | 期末数              | 期初数              |
|-------|------------------|------------------|
| 长期应付款 | 2,289,870,695.27 | 2,289,870,695.27 |
| 专项应付款 | 36,770,880.00    | 36,770,880.00    |
| 合 计   | 2,326,641,575.27 | 2,326,641,575.27 |

(2) 长期应付款

1) 明细情况

| 项 目      | 期末数              | 期初数              |
|----------|------------------|------------------|
| 政府置换债券转贷 | 2,289,870,695.27 | 2,289,870,695.27 |
| 合 计      | 2,289,870,695.27 | 2,289,870,695.27 |

2) 其他说明:

| 序号 | 单位主体   | 年度    | 本金               | 利息            | 小计               | 备注        |
|----|--------|-------|------------------|---------------|------------------|-----------|
| 1  | 公司     | 2015年 | 150,000,000.00   | 1,032,593.26  | 151,032,593.26   | 具体详见[注1]  |
| 2  | 公司     | 2016年 | 724,387,800.00   | 13,736,933.54 | 738,124,733.54   | 具体详见[注2]  |
| 3  | 公司     | 2016年 | 275,612,200.00   | 2,805,354.65  | 278,417,554.65   | 具体详见[注3]  |
| 4  | 公司     | 2018年 | 260,000,000.00   | 3,399,161.64  | 263,399,161.64   | 具体详见[注4]  |
| 5  | 城建投    | 2015年 | 130,000,000.00   | 1,750,244.44  | 131,750,244.44   | 具体详见[注5]  |
| 6  | 城建投    | 2015年 | 110,000,000.00   | 1,631,622.22  | 111,631,622.22   | 具体详见[注6]  |
| 7  | 城建投    | 2016年 | 120,000,000.00   | 2,542,933.33  | 122,542,933.33   | 具体详见[注7]  |
| 8  | 城建投    | 2018年 | 65,000,000.00    | 889,476.39    | 65,889,476.39    | 具体详见[注8]  |
| 9  | 城郊建设   | 2018年 | 110,000,000.00   | 1,458,080.56  | 111,458,080.56   | 具体详见[注9]  |
| 10 | 城镇有机更新 | 2016年 | 310,000,000.00   | 5,624,295.23  | 315,624,295.23   | 具体详见[注10] |
|    | 合 计    |       | 2,255,000,000.00 | 34,870,695.27 | 2,289,870,695.27 |           |

[注 1]: 2015 年, 根据公司与海宁市财政局、浙商证券股份有限公司签订的《定向发行置换债券债权解除协议》以及公司与海宁市财政局签订的《2015 海宁市政府置换债券还款协议》(海财还协 25 号), 公司原向浙商证券股份有限公司定向发行的私募债(13 海城债) 1.50 亿元, 由海宁市人民政府定向发行的政府债券进行置换, 债务置换后公司的债权人变更为海宁市财政局, 公司与浙商证券股份有限公司原债权债务关系相应解除。

[注 2]: 2016 年, 根据公司与海宁市财政局、中国农业发展银行海宁支行签订的《定向发行置换债券债权解除协议》以及公司与海宁市财政局, 海宁市国有资产管理委员会办公室签订的《2016 海宁市政府置换债券还款协议》(海财还协 15 号), 公司原向中国农业发展银行海宁支行举债 72,438.78 万元, 由海宁市人民政府定向发行的政府债券进行置换, 债务置换后公司的债权人变更为海宁市财政局, 公司与中国农业发展银行海宁支行原债权债务关系相应解除。

[注 3]: 2016 年, 根据公司与海宁市财政局、中国农业发展银行海宁支行签订的《定向发行置换债券债权解除协议》以及公司与海宁市财政局, 海宁市国有资产管理委员会办公室签订的《2016 海宁市政府置换债券还款协议》(海财还协 38 号), 公司原向中国农业发展银行海宁支行举债 27,561.22 万元, 由海宁市人民政府定向发行的政府债券进行置换, 债务置换后公司的债权人变更为海宁市财政局, 公司与中国农业发展银行海宁支行原债权债务关系相应解除。

[注 4]: 2018 年, 根据公司与海宁市财政局、国开证券有限责任公司签订的《地方政府债券置换存量债务协议》(海财债置〔2018〕20 号) 以及公司与海宁市财政局, 海宁市国有资产管理委员会办公室签订的《2018 海宁市政府置换债券还款协议》(海财还协 20 号), 公司原先通过国开证券有限责任公司发行债券 2.6 亿元由海宁市人民政府定向发行的政府债券进行置换, 债务置换后公司的债权人变更为海宁市财政局, 公司与国开证券有限责任公司原债权债务关系相应解除。

[注 5]: 2015 年, 根据子公司城建投与海宁市财政局、中国工商银行股份有限公司海宁支行签订的《定向发行置换债券债权解除协议》以及城建投与海宁市财政局签订的《2015 海宁市政府置换债券还款协议》(海财还协 9 号), 子公司城建投原向中国工商银行股份有限公司海宁支行借款 1.30 亿元, 由海宁市人民政府定向发行的政府债券进行置换, 债务置换后城建投的债权人变更为海宁市财政局, 城建投与中国工商银行股份有限公司海宁支行原债权债务关系相应解除。

[注 6]: 2015 年, 根据子公司城建投与海宁市财政局、国家开发银行股份有限公司签订的《定向发行置换债券债权解除协议》以及城建投与海宁市财政局签订的《2015 海宁市政府置换债券还款协议》(海财还协 10 号), 子公司城建投原向国家开发银行股份有限公司借款 1.10 亿元, 由海宁市人民政府定向发行的政府债券进行置换, 债务置换后城建投的债权人变更为海宁市财政局, 城建投与国家开发银行股份有限公司原债权债务关系相应解除。

[注 7]: 2016 年, 根据子公司城建投与海宁市财政局、国家开发银行股份有限公司签订的《定向发行置换债券债权解除协议》以及城建投与海宁市财政局签订的《2016 海宁市政府置换债券还款协议》(海财还协 2 号), 子公司城建投原向国家开发银行股份有限公司借款 1.20 亿元, 由海宁市人民政府定向发行的政府债券进行置换, 债务置换后城建投的债权人变更为海宁市财政局, 城建投与国家开发银行股份有限公司原债权债务关系相应解除。

[注 8]: 2018 年, 根据子公司城建投与公司、海宁市财政局及国家开发银行签订的《地方政府债券置换存量债务协议》以及城建投与公司、海宁市财政局签订的《2018 年海宁市政府置换债券还款协议》(海财还协 2018-19 号), 子公司城建投原向国家开发银行股份有限公司借款 6,500.00 万元, 由海宁市人民政府定向发行的政府债券进行置换, 债务置换后城建投的债权人变更为海宁市财政局, 城建投与国家开发银行股份有限公司原债权债务关系相应解除。

[注 9]: 2018 年, 根据子公司海宁市城郊建设投资有限公司与海宁市财政局、嘉兴银行股份有限公司海宁支行签订的《定向发行置换债券债权解除协议》以及城郊建设与海宁市财政局签订的《2018 海宁市政府置换债券还款协议》(海财还协 6 号), 子公司城郊建设原向嘉兴银行股份有限公司海宁支行借款 1.1 亿元, 由海宁市人民政府定向发行的政府债券进行置换, 债务置换后城郊建设的债权人变更为海宁市财政局, 城郊建设与嘉兴银行股份有限公司海宁原债权债务关系相应解除。

[注 10]: 2016 年, 根据子公司城镇有机更新与海宁市财政局、中国建设银行股份有限公司海宁支行签订的《定向发行置换债券债权解除协议》以及城镇有机更新与海宁市财政局签订的《2016 海宁市政府置换债券还款协议》(海财还协 11 号), 子公司城镇有机更新原向中国建设银行股份有限公司海宁支行借款 3.10 亿元, 由海宁市人民政府定向发行的政府债券进行置换, 债务置换后城镇有机更新的债权人变更为海宁市财政局, 城镇有机更新与中国建设银行股份有限公司海宁支行原债权债务关系相应解除。

### (3) 专项应付款

| 项 目            | 期末数           | 期初数           |
|----------------|---------------|---------------|
| 百合区块幼儿园项目[注 1] | 36,000,000.00 | 36,000,000.00 |
| 干河街整修工程专项      | 770,880.00    | 770,880.00    |
| 合 计            | 36,770,880.00 | 36,770,880.00 |

[注 1]:经海发改投〔2016〕303 号初设批复,由子公司教育发展负责按浙江省《普通幼儿园建设标准》规划指标建设百合区块幼儿园项目,同时配套建设室外绿化市政及活动场地等附属设施。项目概算投资 4,352 万元,资金来源由海宁市财政安排解决,2017 年市收到拨款 2,700 万元,2018 年收到拨款 900 万元。

#### 28. 实收资本

| 投资者名称     | 期初数              | 本期增加 | 本期减少 | 期末数              |
|-----------|------------------|------|------|------------------|
| 海宁市资产经营公司 | 2,000,000,000.00 |      |      | 2,000,000,000.00 |
| 合 计       | 2,000,000,000.00 |      |      | 2,000,000,000.00 |

#### 29. 资本公积

##### (1) 明细情况

| 项 目    | 期初数               | 本期增加           | 本期减少 | 期末数               |
|--------|-------------------|----------------|------|-------------------|
| 资本溢价   | 53,803.53         |                |      | 53,803.53         |
| 其他资本公积 | 11,575,073,134.35 | 307,227,955.16 |      | 11,882,301,089.51 |
| 合 计    | 11,575,126,937.88 | 307,227,955.16 |      | 11,882,354,893.04 |

#### 30. 盈余公积

##### (1) 明细情况

| 项 目    | 期初数           | 本期增加 | 本期减少 | 期末数           |
|--------|---------------|------|------|---------------|
| 法定盈余公积 | 24,506,335.28 |      |      | 24,506,335.28 |
| 合 计    | 24,506,335.28 |      |      | 24,506,335.28 |

#### 31. 未分配利润

##### (1) 明细情况

| 项 目                   | 期末数              | 期初数              |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 期初未分配利润               | 2,113,113,104.72 | 960,964,752.16   |
| 调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-) |                  | 988,681,550.79   |
| 调整后期初未分配利润            | 2,113,113,104.72 | 1,949,646,302.95 |

|                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 79,753,330.28    | 193,452,543.90   |
| 减：提取法定盈余公积        |                  | 1,035,638.41     |
| 应付普通股股利           | 4,946,314.80     | 28,950,103.72    |
| 期末未分配利润           | 2,187,920,120.20 | 2,113,113,104.72 |

## (二) 合并利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

| 项 目    | 本期数              |                | 上年同期数            |                  |
|--------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|        | 收 入              | 成 本            | 收 入              | 成 本              |
| 主营业务收入 | 1,123,171,946.83 | 990,509,834.95 | 1,707,611,053.77 | 1,533,377,905.99 |
| 其他业务收入 | 35,228,480.81    | 3,241,582.02   | 20,249,052.39    | 177,657.52       |
| 合 计    | 1,158,400,427.64 | 993,751,416.97 | 1,727,860,106.16 | 1,533,555,563.51 |

### 2. 税金及附加

| 项 目     | 本期数           | 上年同期数         |
|---------|---------------|---------------|
| 营业税     |               | -5,036,062.91 |
| 城市维护建设税 | 1,452,003.40  | 3,944,253.54  |
| 教育费附加   | 488,309.10    | 1,690,408.70  |
| 地方教育附加  | 373,113.18    | 1,126,939.13  |
| 土地增值税   | 6,121,023.55  | 11,967,041.34 |
| 房产税     | 1,937,524.42  | 3,850,977.47  |
| 土地使用税   | 347,651.26    | 695,302.52    |
| 印花税     | 161,875.19    | 317,248.34    |
| 合 计     | 10,881,500.09 | 18,556,108.13 |

### 3. 销售费用

| 项 目     | 本期数           | 上年同期数        |
|---------|---------------|--------------|
| 职工薪酬    | 82,356.21     | 136,121.32   |
| 销售业务费   | 5,141,216.39  | 8,241,377.65 |
| 市场推广宣传费 | 786,447.52    | 1,296,683.75 |
| 办公经费    | 10,263.24     | 20,022.75    |
| 修理费     | 1,074,673.15  | 2,027,318.51 |
| 代销手续费   | 12,289,778.78 | 4,763,426.40 |

|     |               |               |
|-----|---------------|---------------|
| 其 他 | 7,674,249.71  | 7,207,706.51  |
| 合 计 | 27,058,985.00 | 23,692,656.89 |

#### 4. 管理费用

| 项 目   | 本期数           | 上年同期数         |
|-------|---------------|---------------|
| 折旧摊销  | 12,135,211.05 | 12,237,567.27 |
| 职工薪酬  | 16,961,186.24 | 15,925,971.96 |
| 税 费   |               | 475877.34     |
| 办公经费  | 1,634,532.67  | 1,497,552.39  |
| 业务经费  | 40,676.59     | 53,237.62     |
| 物业管理费 | 13,551,258.81 | 12,194,437.72 |
| 水电费   | 5,432,680.20  | 5,668,692.58  |
| 其 他   | 15,530,592.24 | 16,230,344.04 |
| 合 计   | 65,286,137.80 | 64,283,680.92 |

#### 5. 财务费用

| 项 目    | 本期数           | 上年同期数         |
|--------|---------------|---------------|
| 利息支出   | 23,300,621.17 | 10,733,490.43 |
| 减：利息收入 | 6,610,389.41  | 6,799,383.33  |
| 其 他    | 222,448.25    |               |
| 合 计    | 16,912,680.01 | 3,934,107.10  |

#### 6. 其他收益

| 项 目  | 本期数            | 上年同期数 |
|------|----------------|-------|
| 政府补助 | 252,471,592.78 |       |
| 合 计  | 252,471,592.78 |       |

#### 7. 投资收益

| 项 目            | 本期数           | 上年同期数 |
|----------------|---------------|-------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 35,837,179.56 |       |
| 合 计            | 35,837,179.56 |       |

#### 8. 资产减值损失

| 项 目  | 本期数           | 上年同期数 |
|------|---------------|-------|
| 坏账损失 | -6,739,986.26 |       |

|     |               |  |
|-----|---------------|--|
| 合 计 | -6,739,986.26 |  |
|-----|---------------|--|

## 9. 营业外收入

### (1) 明细情况

| 项 目       | 本期数          | 上年同期数          |
|-----------|--------------|----------------|
| 政府补助      | 4,988,685.00 | 130,338,101.15 |
| 固定资产处置净收益 | 1,017,956.09 | 414,372.71     |
| 违约金收入     | 60,919.00    | 746,742        |
| 其 他       | 1,931,485.00 | 288,829.85     |
| 合 计       | 7,999,045.09 | 131,788,045.71 |

### (2) 政府补助明细

| 补助项目 | 本期数          | 上年同期数          | 与资产相关/与收益相关 |
|------|--------------|----------------|-------------|
| 政府补助 | 4,988,685.00 | 130,338,101.15 | 与收益相关       |
| 小 计  | 4,988,685.00 | 130,338,101.15 |             |

## 10. 营业外支出

| 项 目         | 本期数            | 上年同期数          |
|-------------|----------------|----------------|
| 非流动资产毁损报废损失 | 12,859.44      | 13,831.69      |
| 捐赠支出        | 500.00         | 45,400.00      |
| 其 他         | 252,640,009.53 | 130,494,237.91 |
| 合 计         | 252,653,368.97 | 130,553,469.60 |

## 11. 所得税费用

| 项 目     | 本期数          | 上年同期数        |
|---------|--------------|--------------|
| 当期所得税费用 | 1,505,743.02 | 1,011,391.54 |
| 递延所得税费用 |              |              |
| 合 计     | 1,505,743.02 | 1,011,391.54 |

### (三) 所有权或使用权受到限制的资产

| 项 目      | 期末账面价值           | 受限原因 |
|----------|------------------|------|
| 货币资金     | 200,000.00       | 保证金  |
| 存货(开发成本) | 2,607,377,763.59 | 抵 押  |
| 投资性房地产   |                  |      |

|      |                  |     |
|------|------------------|-----|
| 固定资产 | 374,747,010.76   | 抵 押 |
| 在建工程 | 90,922,233.61    | 抵 押 |
| 合 计  | 3,073,247,007.96 |     |

## 六、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

| 子公司名称  | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质     | 持股比例(%) |        | 取得方式 |
|--------|-------|-----|----------|---------|--------|------|
|        |       |     |          | 直接      | 间接     |      |
| 城建投    | 海宁市   | 海宁市 | 投资开发     | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 安平拆迁   | 海宁市   | 海宁市 | 代理拆迁     | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 城郊建设   | 海宁市   | 海宁市 | 城郊建设     | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 小商品市场  | 海宁市   | 海宁市 | 物业经营管理   | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 新欣天然气  | 海宁市   | 海宁市 | 管道燃气销售   | 60.00   |        | 无偿划转 |
| 房地产开发  | 海宁市   | 海宁市 | 房地产开发    | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 兴房物业   | 海宁市   | 海宁市 | 物业管理     | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 旧城改造   | 海宁市   | 海宁市 | 旧城改造     | 100.00  |        | 投资设立 |
| 土地开发   | 海宁市   | 海宁市 | 土地拆迁平整   | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 城投资产经营 | 海宁市   | 海宁市 | 投资管理     | 100.00  |        | 投资设立 |
| 城镇有机更新 | 海宁市   | 海宁市 | 城镇有机更新   | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 鹃湖投资   | 海宁市   | 海宁市 | 旅游项目投资开发 | 100.00  |        | 投资设立 |
| 文旅开发   | 海宁市   | 海宁市 | 旅游项目投资开发 | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 社发集团   | 海宁市   | 海宁市 | 投资开发     | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 万通燃气   | 海宁市   | 海宁市 | 管道燃气服务   | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 市场开发   | 海宁市   | 海宁市 | 市场招商     | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 文旅创意   | 海宁市   | 海宁市 | 旅游景点开发   | 100.00  |        | 无偿划转 |
| 城投金融   | 海宁市   | 海宁市 | 项目投资     | 100.00  |        | 投资设立 |
| 市场发展   | 海宁市   | 海宁市 | 开发投资     |         | 55.00  | 无偿划转 |
| 人才公寓   | 海宁市   | 海宁市 | 物业管理     |         | 100.00 | 无偿划转 |

|       |     |     |           |  |        |      |
|-------|-----|-----|-----------|--|--------|------|
| 车辆停泊  | 海宁市 | 海宁市 | 城市道路停车服务  |  | 100.00 | 投资设立 |
| 志摩故里  | 海宁市 | 海宁市 | 文化产业投资    |  | 51.00  | 无偿划转 |
| 大脚板乐园 | 海宁市 | 海宁市 | 乐园项目的投资   |  | 100.00 | 无偿划转 |
| 五环投资  | 海宁市 | 海宁市 | 体育中心的投和经营 |  | 100.00 | 无偿划转 |
| 文博文化  | 海宁市 | 海宁市 | 国有资产经营、管理 |  | 100.00 | 无偿划转 |
| 教育发展  | 海宁市 | 海宁市 | 教育设施投资    |  | 100.00 | 无偿划转 |
| 博才人力  | 海宁市 | 海宁市 | 实业投资      |  | 100.00 | 无偿划转 |
| 市场经营  | 海宁市 | 海宁市 | 市场招商      |  | 100.00 | 无偿划转 |
| 华灯会   | 海宁市 | 海宁市 | 文化产业投资    |  | 100.00 | 无偿划转 |
| 融诚聚数  | 海宁市 | 海宁市 | 供应链管理服务   |  | 45.00  | 投资设立 |

## (二) 在合营企业或联营企业中的权益

### 1. 重要的联营、联营企业

| 联营企业名称        | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) |       | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|---------------|-------|-----|------|---------|-------|---------------------|
|               |       |     |      | 直接      | 间接    |                     |
| 海宁中国皮革城股份有限公司 | 海宁市   | 海宁市 | 投资开发 |         | 18.36 | 权益法核算               |

## 七、关联方及关联交易

### 1. 本公司其他关联方情况

| 其他关联方名称           | 其他关联方与本公司关系 |
|-------------------|-------------|
| 海宁市资产经营公司         | 控股股东        |
| 海宁市自来水有限公司        | 同受控股股东控制    |
| 海宁市第二水厂有限公司[注]    | 同受控股股东控制    |
| 海宁上塘水务有限公司        | 同受控股股东控制    |
| 海宁中国皮革城股份有限公司     | 同一控股股东      |
| 海宁市交通投资集团有限公司     | 同一控股股东      |
| 海宁市水利建设投资开发有限责任公司 | 同一控股股东      |
| 海宁市盐官景区综合开发有限公司   | 同一控股股东      |
| 浙江钱江生物化学股份有限公司    | 同一控股股东      |
| 海宁日报有限公司          | 控股股东之联营企业   |

|                |           |
|----------------|-----------|
| 海宁新奥燃气发展有限公司   | 万通燃气之联营企业 |
| 浙江江南要素交易中心有限公司 | 同一控股股东    |
| 海宁市金石园林绿化有限公司  | 同受控股股东控制  |

[注]：2018年1月，海宁市第二水厂有限公司被海宁上塘水务有限公司吸收合并，其债权债务由海宁上塘水务有限公司继承。

## (二) 重要关联交易情况

### 1. 无采购商品和接受劳务的关联交易

### 2. 关联担保情况

#### (1) 本公司及子公司作为被担保方

| 担保方        | 担保金额<br>(万元) | 贷款机构             | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|------------|--------------|------------------|------------|------------|
| 海宁市资产经营公司  | 20,204.00    | 中国建设银行股份有限公司海宁支行 | 2020年2月28日 | 否          |
| 海宁上塘水务有限公司 | 3,000.00     | 国家开发银行浙江分行       | 2020年8月21日 | 否          |

## (三) 关联方应收应付款项

### 1. 应收关联方款项

| 项目名称  | 关联方            | 期末数              |      | 期初数              |      |
|-------|----------------|------------------|------|------------------|------|
|       |                | 账面余额             | 坏账准备 | 账面余额             | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 海宁市资产经营公司      | 1,870,000,000.00 |      | 1,036,054,526.83 |      |
| 其他应收款 | 海宁市自来水有限公司     |                  |      | 96.00            |      |
| 其他应收款 | 海宁上塘水务有限公司     | 30,000,000.00    |      | 30,044,916.66    |      |
| 其他应收款 | 海宁市金石园林绿化有限公司  | 265,494.05       |      | 265,494.05       |      |
| 应收账款  | 海宁日报有限公司       | 5,000.00         |      | 5,000.00         |      |
| 应收账款  | 海宁中国皮革城股份有限公司  | 411,279.00       |      | 411,279.00       |      |
| 预付账款  | 海宁钱塘水务有限公司     | 139,364.40       |      | 139,364.40       |      |
| 预付账款  | 海宁新奥燃气发展有限公司   | 102,062.46       |      | 102,062.46       |      |
| 预付账款  | 浙江江南要素交易中心有限公司 |                  |      | 1,357.00         |      |
| 小计    |                | 1,900,923,199.91 |      | 1,067,024,096.40 |      |

### 2. 应付关联方款项

| 项目名称  | 关联方               | 期末数          | 期初数          |
|-------|-------------------|--------------|--------------|
| 其他应付款 | 海宁市水利建设投资开发有限责任公司 | 9,000,000.00 | 9,000,000.00 |

|       |                 |               |               |
|-------|-----------------|---------------|---------------|
| 其他应付款 | 海宁市交通投资集团公司     | 5,000,000.00  | 5,000,000.00  |
| 其他应付款 | 浙江江南要素交易中心有限公司  | 3,000,000.00  | 1,000,000.00  |
| 其他应付款 | 海宁市盐官景区综合开发有限公司 | 3,406,927.41  | 3,406,927.41  |
| 应付账款  | 海宁新奥燃气发展有限公司    | 300,000.00    | 300,000.00    |
| 小 计   |                 | 18,706,927.41 | 18,706,927.41 |

## 八、其他重要事项

### (一) 分部信息

| 项 目      | 主营业务收入           | 主营业务成本         | 资产总额              | 负债总额              |
|----------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 商品房销售收入  | 148,424,022.69   | 97,568,653.08  | 4,006,388,770.43  | 1,870,847,881.00  |
| 安置房销售收入  | 265,337,063.46   | 260,617,573.09 | 7,162,206,037.53  | 3,344,507,674.22  |
| 商业地产销售收入 | 123,149,581.03   | 84,933,727.28  | 3,324,159,321.25  | 1,552,269,831.67  |
| 土地整理收入   | 178,319,800.00   | 177,528,171.61 | 4,813,361,282.88  | 2,247,676,716.51  |
| 燃气销售收入   | 312,336,365.68   | 310,106,459.51 | 8,430,851,592.47  | 3,936,922,186.19  |
| 租赁收入     | 21,750,831.02    | 1,912,020.79   | 587,117,122.73    | 274,163,813.82    |
| 物业管理收入   | 15,414,074.13    | 16,272,322.48  | 416,069,935.19    | 194,290,569.69    |
| 客房收入     | 2,403,175.64     | 8,598.94       | 64,868,582.07     | 30,291,431.08     |
| 其 他      | 56,037,033.18    | 41,562,308.17  | 1,512,599,755.70  | 706,332,862.31    |
| 合 计      | 1,123,171,946.83 | 990,509,834.95 | 30,317,622,400.25 | 14,157,302,966.49 |

### (二) 或有事项

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。
2. 为非关联方提供的担保事项

单位：人民币万元

| 担保方 | 被担保方             | 担保受益人          | 担保借款金额     | 担保到期日       | 备 注  |
|-----|------------------|----------------|------------|-------------|------|
| 本公司 | 海宁市钱江兴业投资开发有限公司  | 宁波银行股份有限公司嘉兴分行 | 17,400.00  | 2022年10月19日 | 银行借款 |
| 本公司 | 海宁仰山实业集团有限公司[注1] | 中国农业发展银行海宁市支行  | 116,000.00 | 2032年3月16日  | 银行借款 |
| 本公司 | 海宁市旧区有机更新开发有限公司  | 中国银行股份有限公司海宁支行 | 15,000.00  | 2033年12月20日 | 银行借款 |
| 本公司 | 海宁中通石油有限公司       | 宁波银行股份有限公司嘉兴分行 | 17,731.74  | 2019年12月31日 | 银行借款 |

|                        |                 |                         |           |                   |          |
|------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|-------------------|----------|
| 本公司                    | 海宁市鼎青绿化投资有限公司   | 光大银行股份有限公司<br>海宁支行      | 9,000.00  | 2020年1月24日        | 银行借款     |
| 城郊建设                   | 海宁市旧区有机更新开发有限公司 | 兴业银行股份有限公司<br>嘉兴海宁支行    | 38,800.00 | 2034年9月19日        | 银行借款     |
| 城郊建设、房地产开发、旧城改造、城镇有机更新 | [注 2]           | 浙商银行股份有限公司<br>嘉兴海宁分行    | 1,838.60  | 房贷日至权证办妥前、办理正式抵押后 | 个人按揭银行贷款 |
|                        |                 | 中国邮政储蓄银行股份有限公司<br>海宁市支行 | 5,507.85  |                   |          |
|                        |                 | 中国农业银行股份有限公司<br>海宁市支行   | 1,862.80  |                   |          |
|                        |                 | 中国建设银行股份有限公司<br>海宁支行    | 7,116.40  |                   |          |
|                        |                 | 中国工商银行股份有限公司<br>海宁支行    | 7,036.67  |                   |          |
|                        |                 | 兴业银行股份有限公司<br>嘉兴海宁支行    | 258.89    |                   |          |
|                        |                 | 绍兴银行嘉兴海宁小微企业<br>专营支行    | 2,245.30  |                   |          |
|                        |                 | 中国银行股份有限公司<br>海宁市支行     | 6784.32   |                   |          |
|                        |                 | 杭州联合银行海宁支行              | 1,750.00  |                   |          |

[注 1]：海宁仰山实业集团有限公司原名海宁连杭发展集团有限公司，2018年12月14日，变更了单位名称。

[注 2]：根据子公司城郊建设、房地产开发、旧城改造、城镇有机更新与银行签订的合同、协议，子公司为以按揭方式购房的业主在取得房产证之前提供阶段性连带责任保证担保。

## 九、资产负债表日后事项

无资产负债表日后事项

## 十、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 其他应收款

##### (1) 明细情况

| 项 目   | 期末数              | 期初数              |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息  |                  | 1,518,904.11     |
| 其他应收款 | 9,103,205,519.34 | 8,108,072,871.14 |

|     |                  |                  |
|-----|------------------|------------------|
| 合 计 | 9,103,205,519.34 | 8,109,591,775.25 |
|-----|------------------|------------------|

(2) 应收利息

1) 明细情况

| 项 目     | 期末数 | 期初数          |
|---------|-----|--------------|
| 长期应收款利息 |     | 1,518,904.11 |
| 合 计     |     | 1,518,904.11 |

(3) 其他应收款

1) 类别明细情况

| 种 类              | 期末数              |        |            |         | 账面价值             |
|------------------|------------------|--------|------------|---------|------------------|
|                  | 账面余额             |        | 坏账准备       |         |                  |
|                  | 金额               | 比例(%)  | 金额         | 比例(%)   |                  |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备  | 8,552,033,075.28 | 93.94% |            |         | 8,552,033,075.28 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 488,305.62       | 0.01%  | 382,100.73 | 78.25%  | 106,204.89       |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 | 551,066,239.17   | 6.05%  |            |         | 551,066,239.17   |
| 合 计              | 9,103,587,620.07 | 100%   | 382,100.73 | 0.0042% | 9,103,205,519.34 |

(续上表)

| 种 类              | 期初数              |        |            |         | 账面价值             |
|------------------|------------------|--------|------------|---------|------------------|
|                  | 账面余额             |        | 坏账准备       |         |                  |
|                  | 金额               | 比例(%)  | 金额         | 计提比例(%) |                  |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备  | 4,602,541,967.87 | 56.76  |            |         | 4,602,541,967.87 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 548,586.62       | 0.01   | 385,114.78 | 70.20   | 163,471.84       |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 | 3,505,367,431.43 | 43.23  |            |         | 3,505,367,431.43 |
| 合 计              | 8,108,457,985.92 | 100.00 | 385,114.78 | 0.0047  | 8,108,072,871.14 |

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账 龄   | 期末数        |            |         |
|-------|------------|------------|---------|
|       | 账面余额       | 坏账准备       | 计提比例(%) |
| 1 年以内 |            |            |         |
| 1-2 年 | 5,000.00   | 250.00     | 5       |
| 2-3 年 | 106,794.62 | 5,339.73   | 5       |
| 3 年以上 | 376,511.00 | 376,511.00 | 100     |
| 小 计   | 488,305.62 | 382,100.73 | 78.25%  |

3) 期末单项金额重大或不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

期末公司应收合并财务报表范围内子公司往来款合计 5,532,190,374.56 元,应收海宁市旧区有机更新开发有限公司、海宁市资产经营公司和海宁市土地收储中心等往来款合计 3,570,908,939.89 元,经单独测试后,未发现其存在明显减值迹象,故未计提坏账准备。

4) 其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称               | 款项性质 | 账面余额             | 账龄    | 占其他应收款余额的比例 (%) | 坏账准备 |
|--------------------|------|------------------|-------|-----------------|------|
| 海宁市土地开发有限公司        | 往来款  | 2,176,226,983.49 | [注 1] | 23.91           |      |
| 海宁市资产经营公司          | 往来款  | 1,870,000,000.00 | [注 2] | 20.54           |      |
| 海宁市城郊建设投资有限公司      | 往来款  | 1,706,450,070.61 | 1 年以内 | 18.74           |      |
| 海宁市旧区有机更新开发有限公司    | 往来款  | 1,109,733,374.20 | [注 3] | 12.19           |      |
| 海宁市旧城改造与建设投资开发有限公司 | 往来款  | 778,260,683.00   | [注 4] | 8.55            |      |
| 小 计                |      | 7,640,671,111.3  |       | 83.93           |      |

[注 1]: 其中 1 年以内 423,123,774.40 元,1-2 年 1,753,103,209.09 元;

[注 2]: 其中 1 年以内 781,870,780.38 元,1-2 年 821,753,242.35 元,2-3 年 266,375,977.27 元;

[注 3]: 其中 1 年以内 994,128,164.35 元,1-2 年 115,605,209.85 元;

[注 4]: 其中 1-2 年 461,210,098.25 元,2-3 年 317,050,584.75 元。

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

| 项 目     | 期末数              |      |                  | 期初数              |      |                  |
|---------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
|         | 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  | 8,037,319,832.24 |      | 8,037,319,832.24 | 7,412,819,832.24 |      | 7,412,819,832.24 |
| 对联营企业投资 | 145,283,825.38   |      | 145,283,825.38   | 132,006,327.09   |      | 132,006,327.09   |
| 合 计     | 8,182,603,657.62 |      | 8,182,603,657.62 | 7,544,826,159.33 |      | 7,544,826,159.33 |

(2) 对子公司投资

| 被投资单位 | 期初数            | 本期增加           | 本期减少 | 期末数              | 本期计提减值准备 | 减值准备期末数 |
|-------|----------------|----------------|------|------------------|----------|---------|
| 城建投   | 680,881,200.40 |                |      | 680,881,200.40   |          |         |
| 旧城改造  | 860,641,814.80 |                |      | 860,641,814.80   |          |         |
| 房地产开发 | 464,453,684.71 | 602,000,000.00 |      | 1,066,453,684.71 |          |         |

|        |                  |                |  |                  |  |  |
|--------|------------------|----------------|--|------------------|--|--|
| 城郊建设   | 855,131,077.31   |                |  | 855,131,077.31   |  |  |
| 新欣天然气  | 12,000,000.00    |                |  | 12,000,000.00    |  |  |
| 小商品市场  | 17,363,005.62    |                |  | 17,363,005.62    |  |  |
| 安平拆迁   | 3,346,990.62     |                |  | 3,346,990.62     |  |  |
| 兴房物业   | 3,191,669.01     |                |  | 3,191,669.01     |  |  |
| 城投资产经营 | 100,000,000.00   |                |  | 100,000,000.00   |  |  |
| 土地开发   | 300,000,000.00   |                |  | 300,000,000.00   |  |  |
| 城镇有机更新 | 1,723,801,752.68 |                |  | 1,723,801,752.68 |  |  |
| 社发集团   | 792,533,047.17   |                |  | 792,533,047.17   |  |  |
| 鹃湖投资   | 6,000,000.00     |                |  | 6,000,000.00     |  |  |
| 文旅开发   | 63,329,373.98    |                |  | 63,329,373.98    |  |  |
| 市场开发   | 1,488,627,989.00 |                |  | 1,488,627,989.00 |  |  |
| 文旅创意   | 29,501,914.81    |                |  | 29,501,914.81    |  |  |
| 万通燃气   | 12,016,312.13    |                |  | 12,016,312.13    |  |  |
| 城投金融   |                  | 22,500,000.00  |  | 22,500,000.00    |  |  |
| 合 计    | 7,412,819,832.24 | 624,500,000.00 |  | 8,037,319,832.24 |  |  |

[注]：市场开发、文旅创意、万通燃气本期增加系无偿划拨转入。

(3) 对联营企业投资

| 被投资单位                | 期初数            | 本期增减变动        |      |               |          |
|----------------------|----------------|---------------|------|---------------|----------|
|                      |                | 追加投资          | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益   | 其他综合收益调整 |
| 联营企业                 |                |               |      |               |          |
| 浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司  | 117,006,327.09 |               |      | -1,722,501.71 |          |
| 海宁市弄潮儿股权投资合伙企业（有限合伙） | 15,000,000.00  | 15,000,000.00 |      |               |          |
| 合 计                  | 132,006,327.09 | 15,000,000.00 |      | -1,722,501.71 |          |

(续上表)

| 被投资单位                | 本期增减变动 |             |        |     | 期末数            | 减值准备期末余额 |
|----------------------|--------|-------------|--------|-----|----------------|----------|
|                      | 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 |                |          |
| 联营企业                 |        |             |        |     |                |          |
| 浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司  |        |             |        |     | 115,283,825.38 |          |
| 海宁市弄潮儿股权投资合伙企业（有限合伙） |        |             |        |     | 30,000,000.00  |          |

|     |  |  |  |  |                |  |
|-----|--|--|--|--|----------------|--|
| 合 计 |  |  |  |  | 145,283,825.38 |  |
|-----|--|--|--|--|----------------|--|

(二) 母公司利润表项目注释

1. 投资收益

| 项 目            | 本期数           | 上年同期数 |
|----------------|---------------|-------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -1,722,501.71 |       |
| 合 计            | -1,722,501.71 |       |

