

杭州市城市建设发展集团有限公司

审计报告

中喜财审 2024S00583 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net

目 录

一、审计报告	第 1-3 页
二、财务报表	第 1-12 页
(一) 合并资产负债表	第 1-2 页
(二) 合并利润表	第 3 页
(三) 合并现金流量表	第 4 页
(四) 合并所有者权益变动表	第 5-6 页
(五) 母公司资产负债表	第 7-8 页
(六) 母公司利润表	第 9 页
(七) 母公司现金流量表	第 10 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 11-12 页
三、财务报表附注	第 1-75 页



审计报告

中喜财审 2024S00583 号

杭州市城市建设发展集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州市城市建设发展集团有限公司（以下简称“城建发展”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表，2023 年度合并及母公司的利润表、合并及母公司的现金流量表和合并及母公司的股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城建发展 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于城建发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

城建发展管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估城建发展的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算城建发



展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城建发展的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对城建发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城建发展不能持续经营。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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

(六)就城建发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

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



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师:

(合伙人)

中国注册会计师:



王强



金宏飞

二〇二四年四月二十二日

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

资产	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,695,256,425.66	2,672,773,244.89
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	2,020,933.66	3,899,825.54
应收账款	598,020,550.04	247,976,443.04
应收款项融资		
预付款项	7,030,660.64	7,050,663.91
其他应收款	614,180,266.28	715,480,347.80
存货	1,637,230,589.35	1,781,094,372.54
合同资产	687,232,638.87	452,945,160.43
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	19,854,427.38	423,019,220.31
其他流动资产	185,117,476.67	292,120,635.19
流动资产合计	7,445,943,968.55	6,596,359,913.65
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,865,257,855.11	934,974,868.98
长期股权投资	746,639,734.78	705,636,687.40
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	121,126,777.79	100,579,518.79
投资性房地产	434,376,794.22	461,966,764.09
固定资产	3,383,824,636.37	3,324,280,608.98
在建工程	32,311,426.88	26,285,228.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,001,589.82	41,638,948.34
无形资产	2,875,631,182.06	3,267,521,074.88
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	8,159,048.68	16,567,591.97
递延所得税资产	10,814,718.31	5,559,030.32
其他非流动资产	7,072,760,236.05	6,826,870,573.62
非流动资产合计	16,562,904,000.07	15,711,880,896.30
资产总计	24,008,847,968.62	22,308,240,809.95

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

王伟

合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	118,417,932.21	155,197,222.22
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	946,490,544.17	732,380,465.40
预收款项	83,273,531.14	70,302,806.41
合同负债	197,978,874.39	170,402,199.17
应付职工薪酬	70,291,947.25	66,165,496.49
应交税费	52,380,473.42	82,902,296.60
其他应付款	616,810,103.15	768,987,286.05
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	177,716,661.89	504,389,002.80
其他流动负债	1,986,021.85	1,941,424.75
流动负债合计	2,265,346,089.47	2,552,668,199.89
非流动负债：		
长期借款	3,488,850,216.71	3,060,824,575.45
应付债券	3,789,321,672.53	3,329,069,815.93
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	7,171,238.71	5,602,825.09
长期应付款	1,871,513,752.09	1,297,512,180.08
预计负债		
递延收益	1,622,045,035.16	1,591,246,288.01
递延所得税负债	3,000,397.46	10,409,737.09
其他非流动负债	515,290,000.00	515,290,000.00
非流动负债合计	11,297,192,312.66	9,809,955,421.65
负债合计	13,562,538,402.13	12,362,623,621.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,187,911,707.49	4,027,911,707.49
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	1,885,555.54	1,355,542.47
盈余公积	187,828,817.71	187,796,684.41
未分配利润	1,734,906,168.44	1,616,450,140.79
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,132,532,249.18	8,853,514,075.16
少数股东权益	1,313,777,317.31	1,092,103,113.25
所有者权益（或股东权益）合计	10,446,309,566.49	9,945,617,188.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,008,847,968.62	22,308,240,809.95

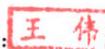
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2023年度

编制单位：杭州东城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	3,305,249,347.20	2,815,544,689.81
减：营业成本	2,671,084,076.38	2,237,430,273.60
税金及附加	33,216,241.40	70,937,938.68
销售费用	7,302,133.70	10,280,678.90
管理费用	249,492,799.33	244,273,906.96
研发费用	18,582,741.66	19,852,669.09
财务费用	201,765,563.74	165,962,096.01
其中：利息费用	279,811,804.26	239,617,978.49
利息收入	80,550,264.36	77,403,081.27
加：其他收益	49,424,656.13	50,570,135.28
投资收益（损失以“-”号填列）	38,385,116.04	17,202,225.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,447,777.62	-2,203,696.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,611,958.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-62,893,266.18	54,147,783.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	34,113,609.51	-1,958,677.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,356,729.84	-147,072.07
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	185,192,636.33	185,009,563.77
加：营业外收入	45,004,135.81	11,237,228.04
减：营业外支出	1,006,544.23	1,864,644.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	229,190,227.91	194,382,147.40
减：所得税费用	44,323,325.10	75,702,938.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	184,866,902.81	118,679,209.40
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	184,866,902.81	118,679,209.40
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	153,518,859.29	79,426,194.69
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	31,348,043.52	39,253,014.71
五、其他综合收益的税后净额		
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
（5）其他		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	184,866,902.81	118,679,209.40
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表

2023年度

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,488,577,111.23	2,212,826,306.06
收到的税费返还	174,730,402.86	80,097,187.87
收到其他与经营活动有关的现金	599,590,621.69	1,610,968,982.87
经营活动现金流入小计	3,262,898,135.78	3,903,892,476.80
购买商品、接受劳务支付的现金	1,671,964,275.41	1,349,845,447.75
支付给职工及为职工支付的现金	215,466,848.09	204,430,600.88
支付的各项税费	170,564,612.10	209,322,979.07
支付其他与经营活动有关的现金	719,706,965.17	1,437,054,889.04
经营活动现金流出小计	2,777,702,700.77	3,200,653,916.74
经营活动产生的现金流量净额	485,195,435.01	703,238,560.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	216,739,850.35	249,190,700.07
取得投资收益收到的现金	143,468,087.41	80,549,258.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,447,045.14	383,312,901.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	584,779,049.33	899,972,465.92
投资活动现金流入小计	948,434,032.23	1,613,025,326.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	212,610,202.93	1,141,450,232.60
投资支付的现金	321,308,617.50	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	37,729,624.81	697,397,844.82
投资活动现金流出小计	571,648,445.24	1,838,848,077.42
投资活动产生的现金流量净额	376,785,586.99	-225,822,751.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,900,000.00	90,895,929.27
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	939,617,940.88	1,434,212,147.20
发行债券收到的现金	500,000,000.00	2,789,489,103.15
收到其他与筹资活动有关的现金	158,018,956.47	86,746,875.04
筹资活动现金流入小计	1,602,536,897.35	4,401,344,054.66
偿还债务支付的现金	986,475,512.19	3,382,514,987.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	322,067,975.81	352,759,405.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,830,103.00	15,222,519.58
支付其他与筹资活动有关的现金	74,041,513.21	251,809,778.79
筹资活动现金流出小计	1,382,585,001.21	3,987,084,172.30
筹资活动产生的现金流量净额	219,951,896.14	414,259,882.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,081,932,918.14	891,675,691.16
加：期初现金及现金等价物余额	2,604,894,444.88	1,713,218,753.72
六、期末现金及现金等价物余额	3,686,827,363.02	2,604,894,444.88

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

王伟

合并所有者权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司



项目	本年金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	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	
一、上年年末余额	3,020,000,000.00		4,027,911,707.49			1,355,542.47	187,796,684.41	9,938,630,320.07
加：会计政策变更						-8,176,253.80		-8,176,253.80
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他						-12,642,782.83		27,965,504.97
二、本年初余额	3,020,000,000.00		4,027,911,707.49			1,355,542.47	187,796,684.41	10,003,214,212.67
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			160,000,000.00			530,013.07	32,133.30	9,945,617,188.41
(一)综合收益总额						118,466,027.65	1,616,450,140.79	500,692,378.08
1.所有者投入和减少资本			160,000,000.00			153,518,689.29	31,348,043.52	184,866,502.81
2.其他权益工具持有者投入资本								356,156,263.54
3.股份支付计入所有者权益的金额								160,000,000.00
4.其他								
(二)利润分配								
1.提取盈余公积							32,133.30	196,156,263.54
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.其他综合收益结转留存收益								
6.其他								
(五)专项储备								
1.本期提取						530,013.07		530,013.07
2.本期使用						530,013.07		530,013.07
(六)其他								
四、本年年末余额	3,020,000,000.00		4,187,911,707.49			1,885,555.54	187,828,817.71	10,446,306,566.49

吴鉴印

主管会计工作负责人：

张伟印

会计机构负责人：

王伟

合并所有者权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

	上年金额						归属于母公司所有者权益		少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	3,020,000,000.00	3,979,371,562.48				184,607,837.02	1,571,610,941.52	8,756,590,341.02	1,222,924,043.09	9,978,514,384.11
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并					46,750,000.00		16,523,763.16	63,273,763.16	51,769,442.59	115,043,205.75
其他										
二、本年年年初余额	3,020,000,000.00	4,026,121,562.48			184,607,837.02	1,588,134,704.68	1,588,134,704.68	8,818,864,104.18	1,274,683,485.68	10,093,557,589.86
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,790,145.01			3,188,847.39	28,315,436.11	79,426,194.69	34,649,970.98	-182,590,372.43	-147,940,401.45
(一)综合收益总额		1,790,145.01				79,426,194.69		35,253,014.71	-35,253,014.71	118,679,209.40
1. 所有者投入和减少资本										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(二)利润分配										
1. 提取盈余公积		1,790,145.01								
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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六)其他										
四、本年年末余额	3,020,000,000.00	4,027,911,707.49			187,796,684.41	1,616,450,140.79	1,616,450,140.79	8,853,514,075.16	1,092,103,113.25	9,945,617,188.41

企业法定代表人：

吴鉴印

主管会计工作负责人：

英张印

会计机构负责人：

王伟

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

资产	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,939,310,251.31	1,527,517,966.01
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	418,653,775.96	164,849,437.52
应收款项融资		
预付款项	2,922,907.37	1,693,270.07
其他应收款	1,082,193,263.29	1,077,441,188.18
存货	289,046,168.30	584,031,957.15
合同资产	78,053.10	78,053.10
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		14,964,226.48
其他流动资产	26,898,469.67	26,765,533.03
流动资产合计	3,759,102,889.00	3,397,341,631.54
非流动资产：		
债权投资	18,000,000.00	
其他债权投资		
长期应收款	321,465,300.00	526,445,156.48
长期股权投资	3,100,937,510.48	2,735,435,469.02
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	97,560,322.04	100,579,518.79
投资性房地产	257,996,087.01	399,593,918.95
固定资产	2,686,922,568.88	2,785,987,013.18
在建工程	33,731,294.85	27,705,096.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,372,779.99	36,768,208.04
无形资产	39,087,973.55	39,891,424.14
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		3,284,469.55
递延所得税资产		
其他非流动资产	6,133,790,892.10	6,339,387,693.93
非流动资产合计	12,691,864,728.90	12,995,077,968.98
资产总计	16,450,967,617.90	16,392,419,600.52

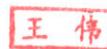
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	84,790,591.55	109,891,116.39
预收款项	7,217,057.84	4,981,104.61
合同负债	9,116,127.92	8,625,625.58
应付职工薪酬	28,160,513.76	27,530,286.14
应交税费	15,518,507.81	35,775,120.95
其他应付款	577,420,358.19	765,094,448.36
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	86,386,417.96	460,734,303.83
其他流动负债	1,448,031.25	917,220.41
流动负债合计	810,057,606.28	1,413,549,226.27
非流动负债：		
长期借款	145,148,958.33	
应付债券	3,789,321,672.53	3,329,069,815.93
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,471,461.52	2,421,678.70
长期应付款	1,168,961,701.88	1,222,012,180.08
预计负债		
递延收益	1,542,045,035.16	1,591,246,288.01
递延所得税负债		
其他非流动负债	515,290,000.00	515,290,000.00
非流动负债合计	7,162,238,829.42	6,660,039,962.72
负债合计	7,972,296,435.70	8,073,589,188.99
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,231,612,801.46	4,037,505,584.28
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	1,798,461.33	1,355,542.47
盈余公积	191,840,254.97	191,808,121.67
未分配利润	1,033,419,664.44	1,068,161,163.11
所有者权益（或股东权益）合计	8,478,671,182.20	8,318,830,411.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,450,967,617.90	16,392,419,600.52

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

王伟



母公司利润表

2023年度

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,158,000,649.71	803,395,662.57
减：营业成本	985,048,391.18	554,648,819.74
税金及附加	21,100,396.17	27,192,023.87
销售费用		
管理费用	156,656,727.70	157,690,160.68
研发费用		
财务费用	77,690,458.54	105,559,075.95
其中：利息费用	124,653,760.88	157,366,166.89
利息收入	47,890,296.18	55,485,771.56
加：其他收益	48,949,902.07	49,235,882.79
投资收益（损失以“-”号填列）	45,652,987.02	8,704,957.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,447,777.62	-2,203,696.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,611,958.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-64,658,304.35	7,211,740.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）	40,480,000.00	-1,592.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,317,126.51	-122,806.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,753,612.63	21,721,805.04
加：营业外收入	23,279,597.13	7,056,859.16
减：营业外支出	897,159.79	837,104.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,628,824.71	27,941,560.02
减：所得税费用	12,307,491.74	-3,946,913.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	321,332.97	31,888,473.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	321,332.97	31,888,473.92
（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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	321,332.97	31,888,473.92
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：王伟



母公司现金流量表

2023年度

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	372,481,568.56	338,299,501.07
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	121,357,989.54	758,549,855.75
经营活动现金流入小计	493,839,558.10	1,096,849,356.82
购买商品、接受劳务支付的现金	558,291,475.77	538,587,566.23
支付给职工以及为职工支付的现金	72,872,007.26	68,646,618.96
支付的各项税费	60,297,823.78	33,044,029.47
支付其他与经营活动有关的现金	288,270,548.00	379,360,989.68
经营活动现金流出小计	979,731,854.81	1,019,639,204.34
经营活动产生的现金流量净额	-485,892,296.71	77,210,152.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	228,854,076.83	226,178,691.07
取得投资收益收到的现金	143,391,861.39	86,572,250.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	968,888.95	380,074,519.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,113,880.00
收到其他与投资活动有关的现金	801,783,107.60	899,972,465.92
投资活动现金流入小计	1,174,997,934.77	1,594,911,806.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,397,844.86	28,949,474.84
投资支付的现金	275,279,761.78	294,050,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		637,963,089.00
投资活动现金流出小计	282,677,606.64	960,962,563.84
投资活动产生的现金流量净额	892,320,328.13	633,949,243.07
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	150,148,958.33	298,000,000.00
发行债券收到的现金	500,000,000.00	2,789,489,103.15
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	650,148,958.33	3,087,489,103.15
偿还债务支付的现金	420,086,943.40	2,795,575,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	159,684,459.22	199,505,694.52
支付其他与筹资活动有关的现金	1,284,208.35	4,439,528.30
筹资活动现金流出小计	581,055,610.97	2,999,520,222.82
筹资活动产生的现金流量净额	69,093,347.36	87,968,880.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	475,521,378.78	799,128,275.88
加：期初现金及现金等价物余额	1,463,779,872.53	664,651,596.65
六、期末现金及现金等价物余额	1,939,301,251.31	1,463,779,872.53

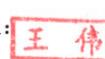
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2023年度

编制单位：杭州城市建设发展集团有限公司

编制单位：杭州城市建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

	本年金额						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
一、上年年末余额	3,020,000,000.00		4,037,505,584.28			1,066,161,163.11	8,318,830,411.53
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	3,020,000,000.00		4,037,505,584.28			1,066,161,163.11	8,318,830,411.53
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			194,107,217.18			-34,741,498.67	159,846,770.67
(一)综合收益总额						321,332.97	321,332.97
(二)所有者投入和减少资本			194,107,217.18				194,107,217.18
1.所有者投入的普通股			194,107,217.18				194,107,217.18
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(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.其他综合收益结转留存收益							
6.其他							
(五)专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
(六)其他							
四、本年年末余额	3,020,000,000.00		4,231,612,801.46			1,798,461.33	8,478,671,182.20

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴鉴印

英张印伟

王伟

母公司所有者权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

	上年金额								
	实收资本(或股本)	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
一、上年年末余额	3,020,000,000.00		4,040,460,809.75				188,619,274.28	1,087,383,447.77	8,336,463,531.80
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	3,020,000,000.00		4,040,460,809.75				188,619,274.28	1,087,383,447.77	8,336,463,531.80
三、本年增减变动金额(减少以“—”号填列)			-2,955,225.47				3,188,847.39	-19,222,284.66	-17,633,120.27
(一) 综合收益总额								31,888,473.92	31,888,473.92
(二) 所有者投入和减少资本			-2,955,225.47						-2,955,225.47
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			-2,955,225.47						-2,955,225.47
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积							3,188,847.39	-51,110,756.58	-47,921,911.19
2. 对所有者(或股东)的分配							3,188,847.39	-3,188,847.39	
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. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取								1,355,542.47	1,355,542.47
2. 本期使用								1,355,542.47	1,355,542.47
(六) 其他									
四、本年年末余额	3,020,000,000.00		4,037,505,584.28				191,808,121.67	1,068,161,163.11	8,318,830,411.63

企业法定代表人：

吴鉴印

主管会计工作负责人：

英张印伟

会计机构负责人：

王伟

杭州市城市建设发展集团有限公司

财务报表附注

2023 年度

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

杭州市城市建设发展集团有限公司（以下简称本公司）原系经杭州市机构编制委员会杭编〔1993〕70号文和杭州市城乡建设委员会杭建组发〔1993〕216号文批准组建的实行企业化管理的全民所有制事业单位，注册资本2,000万元。2000年8月，根据杭州市财政局杭财基〔2000〕字511号文，本公司增加注册资本300,000万元，增资后注册资本为302,000万元。2003年6月，根据中共杭州市委〔2003〕58号文，公司股权划转至杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称杭州城投公司），成为其下属的全资子公司。2017年9月7日由杭州市市场监督管理局换发统一社会信用代码为91330100470102706G的《营业执照》。营业期限自2004年12月30日至2054年12月29日止。法定代表人：吴鉴；注册地址：浙江省杭州市上城区新塘路33-35号12、13层。公司经营范围：服务：经营出资人授权范围内的国有资产，房地产开发、经营；服务：市政项目建设、管理、咨询，停车设施的技术开发；批发、零售：建筑材料，金属材料，五金交电，装饰材料，木材，机电设备，百货，工艺美术品，包装材料，羊毛，纸张；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构经营范围。

本公司的母公司为杭州市城市建设投资集团有限公司。

本公司2023年度财务报告经董事会批准于2024年4月22日对外报出。

(二) 合并财务报表范围

截至2023年12月31日，本公司纳入合并范围的各级子公司29家，情况详见本财务报表附注六、合并范围的变更和附注七、在其他主体中的权益。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

(二) 持续经营

是指假定企业的生产经营活动在可预见的将来不会面临破产清算,而将按照它既定的目标继续不断地经营下去,本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、 主要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1. 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

2. 非同一控制下企业合并

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

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。

公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

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

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有

者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

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

(六) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时对合并范围内的所有重大内部交易和往来业务进行抵销。

编制合并财务报表是在对纳入合并范围的母公司和其全部子公司的个别财务报表的数据进行加总的基础上，在合并工作底稿中通过编制抵销分录将内部交易对合并财务报表的影响予以抵销，然后按照合并财务报表的项目要求合并个别财务报表的各项目的数据编制。

子公司与本公司采用的会计政策、会计期间不一致的，按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。编制合并财务报表时，遵循重要性原则，对母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目予以抵销。

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

2. 共同经营会计处理方法：合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融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三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

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

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系

的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并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：A. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

①收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

②金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：①未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；②保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分的账面价值；②终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始

确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—低信用风险组合	1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； 2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； 3) 应收关联方款项，关联方单位财务状况良好； 4) 应收政府部门及相关机构款项； 5) 员工备用金。	无坏账风险不计提，其余结合当前状况以及对未来经济状况的预测信用损失
其他应收款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口，预测预期信用损失

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	经金融机构承兑	不计提
应收商业承兑汇票	未经金融机构承兑	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口，预测预期信用损失
应收账款—账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款。	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口，预测预期信用损失
应收账款—低信用风险组合	1) 应收关联方款项，关联方单位财务状况良好； 2) 应收政府部门及相关机构款项。	无坏账风险不计提，其余参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口，预测预期信用损失

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
合同资产—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口，预测预期信用损失
合同资产—低信用风险组合	1) 应收关联方款项，关联方单位财务状况良好； 2) 应收政府部门及相关机构款项。	收款期内不计提，期满后参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口，预测预期信用损失

2) 账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	合同资产 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1年以内 (含, 下同)	2	2	2
1-2年	5	5	5
2-3年	10	10	10
3-4年	30	30	30
4-5年	50	50	50
5年以上	100	100	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

(1) 金融负债与权益工具的区分

1) 如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

2) 如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在公司扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是公司的金融负债；如果是后者，该工具是公司的权益工具。

(2) 金融负债与权益工具的会计处理

1) 金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

2) 金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销

时，作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。公司对权益工具持有方的分配作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

(十) 存货

1. 存货分为原材料、库存商品、发出商品、周转材料、合同履约成本、做地项目、开发成本和开发产品等。

2. 存货按照成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货按加权平均法计价。

3. 低值易耗品和包装物采用一次转销法。

4. 存货减值准备的确认标准和计提方法。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货减值准备。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，分别确定存货减值准备的计提或转回的金额。

5. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(十一) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参照应收账款。

(十二) 持有待售资产

1. 持有待售资产

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批

准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

2. 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

（十三） 长期股权投资

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

1. 长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：本公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成

对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

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

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

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

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

(十四) 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。具体使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限或摊销年限（年）	残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	10-35	3%	2.77%-9.7%
土地	按照土地出让合同规定的使用年限		

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十五) 固定资产

1. 固定资产标准

本公司将同时具有下列特征并满足经济利益很可能流入公司、成本能够可靠地计量的有形资产确认为固定资产：

- A. 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；
- B. 使用年限超过一个会计年度。

2. 固定资产计价

按其取得时的成本作为入账的价值，取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。

融资租入固定资产，将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。

3. 固定资产分类和折旧方法

采用直线法分类计提折旧，固定资产分类、预计使用年限、年折旧率及预计净残值率如

下：

资产类别	预计残值率（%）	预计使用年限	年折旧率（%）
房屋、建筑物	0-5	20-50	1.90-5.00
地下综合管廊	5	50.00	1.90
道路资产	0	50.00	2.00
运输工具	3-5	4-10	9.50-24.25
电子、办公设备及其他	0-5	3-5	19.00-33.33

（十六） 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。

（十七） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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。

(十八) 使用权资产

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

承租人不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁均须确认使用权资产和租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 4 万元的租赁。

租赁期开始日，是指承租人有权行使其使用租赁资产权利的日期，表明租赁行为的开始。在租赁期开始日，承租人应当对租入资产、最低租赁付款额和未确认融资费用进行初始确认。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) 承租人发生的初始直接费用；
- (4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(十九) 无形资产

1. 无形资产指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

2. 无形资产按照成本进行初始计量。其中：外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出进行相应处理。将为获取并理解相应技术而进行的有计划调查期间确认为研究阶段；将进行商业性生产前，将研究成果或其他知识应用于计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品期间

确认为开发阶段。研究阶段的支出于发生时计入当期损益，开发阶段的支出自满足资产确认条件时至达到预定用途前所发生的支出总额确认为无形资产：

3. 使用寿命有限的无形资产，在自可供使用当月起至终止确认时止的使用寿命期间内分期平均摊销，计入当期损益。使用寿命不确定的无形资产不摊销，直接在期末进行减值测试。

(二十) 长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉减值准备的确定方法

(1) 长期股权投资减值准备：期（年）末对长期股权投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于长期股权投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(2) 固定资产减值准备：期（年）末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

(3) 在建工程减值准备：期（年）末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

(4) 无形资产减值准备：期（年）末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(5) 商誉减值准备：对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，账面价值包括商誉的分摊额的，减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

(二十一) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上

(不含1年)的各项费用,该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊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。

各项费用的摊销期限及摊销方法为:

(二十二) 合同负债

合同负债,是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权,本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点,将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(二十三) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

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

2. 离职后福利的会计处理方法

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

3. 辞退福利的会计处理方法

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

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十四) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日,本公司对合同进行评估,识别合同所包含的各单项履约义务,并确定各单项履约义务是在某一时段内履行,还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

（4）合同中包含两项或多项履约义务的，本公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

（二十五） 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同

发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

1. 为履行合同发生的成本,不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;

(2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;

(3) 该成本预期能够收回。

2. 合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产,采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时,本公司对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

(1) 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本,初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期,在“存货”项目中列示,初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期,在“其他非流动资产”项目中列示。确认为资产的合同取得成本,初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期,在“其他流动资产”项目中列示,初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期,在“其他非流动资产”项目中列示。

(二十六) 政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的,应当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,应当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为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助,分别下列情况处理:

(1) 用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

(2) 用于补偿企业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. 与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

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

(二十七) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 递延所得税资产

(1) 资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间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，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。如果无法产生足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异的影响，使得与可抵扣暂时性差异相关的经济利益无法实现的，则不应确认递延所得税资产。

(2) 资产负债表日，企业应当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取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异带来的经济利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2. 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

(二十八) 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

1、本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁

和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见本附注三、(十八)“使用权资产”。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1) 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营

租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表的影响如下：

受重要影响的报表项目	影响金额
2023 年 12 月 31 日资产负债表项目	
递延所得税资产	2,876,207.04
递延所得税负债	3,000,397.46
未分配利润	-124,190.42
2023 年度利润表项目	
所得税费用	-8,052,063.38

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

受重要影响的报表项目	影响金额
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目	
递延所得税资产	2,233,483.29
递延所得税负债	10,409,737.09
未分配利润	-8,176,253.80
2022 年度利润表项目	
所得税费用	8,176,253.80

2. 重要会计估计变更

本公司在报告期无会计估计变更。

3. 前期会计差错更正

本公司在报告期无前期会计差错更正。

四、 税项

(一) 主要税种及税率

税项	计税基础	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	12%、1.2%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

不同税率主体的纳税主体企业所得税税率说明

公司	适用政策	税率
杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司	小型微利企业税收优惠	20%
杭州城发资产经营管理有限公司	小型微利企业税收优惠	20%
杭州城发码头经营管理有限公司	小型微利企业税收优惠	20%
杭州萧山城发码头经营有限公司	小型微利企业税收优惠	20%
杭州余杭城发码头经营有限公司	小型微利企业税收优惠	20%
杭州市地下管道开发有限公司	高新企业税收优惠	15%

1. 增值税

根据财政部、税务总局2023年8月1日发布的《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第19号）规定：增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税。

根据财政部、税务总局2023年8月2日发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第12号）规定：自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

2. 企业所得税

(1) 根据财政部、税务总局 2023 年 8 月 2 日发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号)规定:对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税政策,延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

(2) 根据国家科技部、财政部、国家税务总局颁布的《高新技术企业认定管理办法》(国科发火[20081172]号)、《高新技术企业认定管理工作指引》(国科发火[20081362]号)的有关规定,杭州市地下管道开发有限公司于 2023 年 12 月 8 日通过高新技术企业的认定取得编号为 GR202333010482 的证书,认定有效期 3 年,享受企业所得税优惠自 2023 年至 2025 年,优惠期间企业所得税税率按 15%计缴。

五、 合并财务报表重要项目注释(金额单位:人民币元)

(一) 资产负债表有关项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	3,686,579,911.41	2,604,598,836.62
其他货币资金	8,676,514.25	68,174,408.27
银行存款应收利息		
合计	3,695,256,425.66	2,672,773,244.89

(2) 其他说明

资金集中管理情况详见附注八(四)资金集中管理。

抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项说明详见附注五(四)所有权或使用权受到限制的资产。

2. 应收票据

(1) 明细情况

1) 明细情况

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备				
2.按组合计提坏账准备	2,020,933.66	100.00		
其中:银行承兑汇票	2,020,933.66	100.00		

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
商业承兑汇票				
合计	2,020,933.66	100.00		

(续)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备				
2.按组合计提坏账准备	3,899,825.54	100.00		
其中：银行承兑汇票	2,299,825.54	58.97		
商业承兑汇票	1,600,000.00	41.03		
合计	3,899,825.54	100.00		

2) 采用组合计提坏账准备的应收票据

项目	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票	2,020,933.66		
小计	2,020,933.66		

(2) 本期实际核销的应收票据情况

不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据情况

不适用

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

不适用

(5) 期末公司因出票人未履约而将应收票据转应收账款的情况

不适用

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1.单项计提坏账准备	70,379,800.08	10.67	49,265,860.06	70.00
2.按组合计提坏账准备	589,328,085.89	89.33	12,421,475.87	2.11
合计	659,707,885.97	100.00	61,687,335.93	9.35

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1. 单项计提坏账准备				
2. 按组合计提坏账准备	256,069,324.12	100.00	8,092,881.08	3.16
合计	256,069,324.12	100.00	8,092,881.08	3.16

2) 账龄明细情况

账龄	期末账面金额	期初账面金额
1 年以内	548,707,482.80	243,106,992.42
1-2 年	104,244,804.20	5,199,460.51
2-3 年	884,902.97	292,659.00
3-4 年	204,134.00	306,745.93
4-5 年		3,336,946.00
5 年以上	5,666,562.00	3,826,520.26
账面余额	659,707,885.97	256,069,324.12
减: 坏账准备	61,687,335.93	8,092,881.08
账面价值	598,020,550.04	247,976,443.04

(2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
苏州创元和赢资本管理有限公司	70,379,800.08	49,265,860.06	1-2 年	70.00	按预计可收回金额计提
小计	70,379,800.08	49,265,860.06		70.00	

(3) 期末采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
账龄组合	508,802,737.86	2.44	12,421,475.87
低信用风险组合	80,525,348.03		
小计	589,328,085.89	2.11	12,421,475.87

(续)

项目	期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
账龄组合	245,120,009.12	3.30	8,092,881.08
低信用风险组合	10,949,315.00		
小计	256,069,324.12	3.16	8,092,881.08

(4) 应收账款金额前五名情况

单位名称	期末数	坏账准备	占应收账款账面余额的比例 (%)
杭州临平城市建设集团有限公司	334,989,800.00		50.78
苏州创元和赢资本管理有限公司	70,379,800.08	49,265,860.06	10.67
中移建设有限公司浙江分公司	33,689,280.90	704,634.10	5.11
杭州产权交易所有限责任公司	29,799,030.00	595,980.60	4.52
宝治富洋(杭州)建筑科技有限公司	16,552,574.25	697,076.18	2.51
合计	485,410,485.23	51,263,550.94	73.59

(5) 本期收回或转回的坏账准备情况

不适用

(6) 报告期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
杭州市公路与港航管理服务中心	应收监理费	7,400.00	无法收回	董事会决议	否

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	4,336,700.76	61.68	5,544,634.89	78.64
1-2年	1,316,298.84	18.72	922,244.81	13.08
2-3年	872,865.04	12.42	265,574.95	3.77
3年以上	504,796.00	7.18	318,209.26	4.51
合计	7,030,660.64	100.00	7,050,663.91	100.00

(2) 预付款项金额前五名情况

单位名称	期末余额	占预付款项账面余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
国网浙江杭州市富阳区供电有限公司	1,795,697.00	25.54	
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	788,527.32	11.22	
浙江省杭州市中级人民法院	784,752.00	11.16	
中国移动通信集团浙江有限公司杭州分公司	617,541.63	8.78	
杭州市上城区人民法院	445,780.00	6.34	
合计	4,432,297.95	63.04	

5. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

项目	期末余额	期初余额
应收股利		
其他应收款	614,180,266.28	715,480,347.80
合计	614,180,266.28	715,480,347.80

(2) 应收利息

不适用

(3) 应收股利

不适用

(4) 其他应收款

1) 账龄明细情况

账龄	期末账面金额	期初账面金额
1年以内	124,419,309.93	648,921,216.89
1-2年	454,221,596.70	21,032,470.94
2-3年	7,200,295.70	19,957,248.56
3-4年	19,392,757.66	12,724,536.81
4-5年	12,709,662.83	10,573,692.38
5年以上	20,318,135.19	17,079,893.62
账面余额	638,261,758.01	730,289,059.20
减：坏账准备	24,081,491.73	14,808,711.40
账面价值	614,180,266.28	715,480,347.80

2) 坏账准备计提情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数	14,808,711.40			14,808,711.40
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	9,180,198.33		92,582.00	9,272,780.33
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	23,988,909.73		92,582.00	24,081,491.73

3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收资金集中管理款	19,326,196.62	160,002,078.31

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	31,515,300.18	37,251,012.84
代垫费用	7,707,836.79	9,440,452.19
资金拆借及往来款	567,573,792.85	510,452,301.86
其他	12,138,631.57	13,143,214.00
合计	638,261,758.01	730,289,059.20

应收资金集中管理情况详见附注八（四）资金集中管理。

4) 其他应收款金额前五名情况

单位名称	款项性质	期末数	占其他应收款账面余额的比例(%)	坏账准备
杭州辰祥房地产有限公司	资金拆借本息	396,889,903.97	62.18	19,519,298.08
杭州越祥房地产有限公司	资金拆借本息	35,828,916.66	5.61	
应收资金集中管理款	资金归集款	19,326,196.62	3.03	
杭州市公路管理局	往来款	18,070,825.00	2.83	
杭州市安居建设投资集团有限公司	往来款	12,650,000.00	1.98	632,500.00
合计		482,765,842.25	75.63	20,151,798.08

6. 存货

(1) 明细情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
房地产开发成本	458,830,847.85		458,830,847.85
合同履约成本	431,983,154.83		431,983,154.83
拟开发土地	344,237,700.58		344,237,700.58
房地产开发产品	365,294,704.61		365,294,704.61
库存商品（产成品）	38,089,846.15	2,052,337.64	36,037,508.51
发出商品	551,912.24		551,912.24
周转材料（低值易耗品等）	164,642.79		164,642.79
原材料	130,117.94		130,117.94
合计	1,639,282,926.99	2,052,337.64	1,637,230,589.35

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
房地产开发成本	472,636,985.58		472,636,985.58
合同履约成本	799,904,050.63		799,904,050.63
拟开发土地	342,290,930.65		342,290,930.65
房地产开发产品	125,440,147.24		125,440,147.24
库存商品（产成品）	41,491,997.22	1,181,616.86	40,310,380.36
发出商品	193,687.29		193,687.29

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
周转材料（低值易耗品等）	140,302.98		140,302.98
原材料	177,887.81		177,887.81
合计	1,782,275,989.40	1,181,616.86	1,781,094,372.54

(2) 存货减值准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	1,181,616.86	870,720.78				2,052,337.64
合计	1,181,616.86	870,720.78				2,052,337.64

(3) 存货-开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额
小林高科产业园	2022-6-24	2025-6-23	1,596,320,000.00	450,810,336.28
合计			1,596,320,000.00	450,810,336.28

7. 合同资产

(1) 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
单项计提坏账准备			
按组合计提坏账准备	697,415,114.74	10,182,475.87	687,232,638.87
合计	697,415,114.74	10,182,475.87	687,232,638.87

(续)

项目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
单项计提坏账准备			
按组合计提坏账准备	458,810,276.64	5,865,116.21	452,945,160.43
合计	458,810,276.64	5,865,116.21	452,945,160.43

(2) 合同资产的账面价值在本期内发生重大变动的的原因

不适用。

(3) 合同资产减值准备计提情况

1) 明细情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
单项计提						
按组合计提	5,865,116.21	4,317,359.66				10,182,475.87
小计	5,865,116.21	4,317,359.66				10,182,475.87

2) 期末采用组合计提减值准备的合同资产

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
PPP 项目款	419,680,050.00		
应收工程款	277,655,418.72	10,180,882.95	3.67
应收技术咨询费	79,646.02	1,592.92	2.00
合计	697,415,114.74	10,182,475.87	1.46

8. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期应收款	19,854,427.38		19,854,427.38	423,019,220.31		423,019,220.31
合计	19,854,427.38		19,854,427.38	423,019,220.31		423,019,220.31

9. 其他流动资产

项目	期末数	期初数
待抵扣/未认证的进项税	177,554,481.97	286,587,863.12
预缴企业所得税	7,219,054.54	5,232,245.00
预缴其他税费	343,940.16	300,527.07
合计	185,117,476.67	292,120,635.19

10. 长期应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	11,304,427.38		11,304,427.38
其中：未实现融资收益			
PPP 项目款	1,598,637,447.01		1,598,637,447.01
代建项目工程款	275,170,408.10		275,170,408.10
其他			
减：一年内到期的长期应收款	19,854,427.38		19,854,427.38
合计	1,865,257,855.11		1,865,257,855.11

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	175,298,350.03		175,298,350.03
其中：未实现融资收益	621,560.79		621,560.79

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
PPP 项目款	666,800,000.00		666,800,000.00
代建项目工程款	255,411,656.30		255,411,656.30
其他	260,484,082.96		260,484,082.96
减：一年内到期的长期应收款	423,019,220.31		423,019,220.31
合计	934,974,868.98		934,974,868.98

11. 长期股权投资

(1) 分类明细

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	338,103,354.07		338,103,354.07	324,585,588.35		324,585,588.35
对联营企业投资	408,536,380.71		408,536,380.71	381,051,099.05		381,051,099.05
合计	746,639,734.78		746,639,734.78	705,636,687.40		705,636,687.40

(2) 权益法核算的长期股权投资明细情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整
一、合营企业					
杭州富阳城发项目管理有限公司	324,585,588.35			13,517,765.72	
小计	324,585,588.35			13,517,765.72	
二、联营企业					
浙江钱江通源房地产开发有限公司	129,964,281.43			4,057,782.55	
杭州嘉浩房地产开发有限公司	108,520,440.32			-34,462.30	
杭州城投海潮建设发展有限公司	40,670,626.58		23,257,275.00	-425,064.49	
杭州诚鼎投资管理有限公司	629,245.09			5,217.34	
杭州辰祥房地产有限公司	14,687,678.43			-14,687,678.43	
杭州中庆房地产发展有限公司	58,235,472.33			5,744,421.80	
杭州越祥房地产有限公司	21,335,251.08			-21,335,251.08	
杭州楨诚城发投资管	5,966,184.03			-858,551.63	

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整
理有限公司					
杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	1,041,919.76			-79,113.36	
杭州景浦置业有限公司				6,647,156.26	
小计	381,051,099.05		23,257,275.00	-20,965,543.34	
合计	705,636,687.40		23,257,275.00	-7,447,777.62	

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	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		
一、合营企业						
杭州富阳城发项目管理有限公司					338,103,354.07	
小计					338,103,354.07	
二、联营企业						
浙江钱江通源房地产开发有限公司					134,022,063.98	
杭州嘉浩房地产开发有限公司		31,500,000.00			76,985,978.02	
杭州城投海潮建设发展有限公司					16,988,287.09	
杭州诚鼎投资管理有限公司					634,462.43	
杭州辰祥房地产有限公司						
杭州中庆房地产发展有限公司		42,750,000.00			21,229,894.13	
杭州越祥房地产有限公司						
杭州栎诚城发投资管理有限公司		4,041,900.00			1,065,732.40	
杭州市建筑业劳务交易中心有限公司					962,806.40	
杭州景浦置业有限公司				150,000,000.00	156,647,156.26	
小计		78,291,900.00		150,000,000.00	408,536,380.71	
合计		78,291,900.00		150,000,000.00	746,639,734.78	

12. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
杭州长潘股权投资合伙企业（有限合伙）	28,160,891.82	29,673,017.11
杭州长堤股权投资合伙企业(有限合伙)	15,860,829.39	17,367,900.85
杭州长淼股权投资合伙企业（有限合伙）	9,959,339.00	9,959,339.00
中信建投证券股份有限公司	23,566,455.75	
浙江富春江旅游股份有限公司	303,600.00	303,600.00
平安赢致嘉树私募投资基金	43,275,661.83	43,275,661.83
合 计	121,126,777.79	100,579,518.79

13. 投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	529,250,562.84	529,250,562.84
2.本期增加金额	58,076,196.29	58,076,196.29
3.本期减少金额	70,541,638.73	70,541,638.73
4.期末余额	516,785,120.40	516,785,120.40
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	67,283,798.75	67,283,798.75
2.本期增加金额	28,439,432.33	28,439,432.33
3.本期减少金额	13,314,904.90	13,314,904.90
4.期末余额	82,408,326.18	82,408,326.18
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	434,376,794.22	434,376,794.22
2.期初账面价值	461,966,764.09	461,966,764.09

（2）未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	10,769,943.36	正在办理中
小计	10,769,943.36	

14. 固定资产

（1）明细情况

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,383,823,151.22	3,324,280,608.98
固定资产清理	1,485.15	
合计	3,383,824,636.37	3,324,280,608.98

(2) 固定资产

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子、办公设备及其他
一、账面原值			
1.期初余额	912,841,342.27	12,429,752.09	19,523,922.28
2.本期增加金额	320,211,475.36	1,316,717.74	2,156,844.72
3.本期减少金额	61,558,641.06	918,389.89	2,800.00
4.期末余额	1,171,494,176.57	12,828,079.94	21,677,967.00
二、累计折旧			
1.期初余额	219,303,434.76	8,307,508.40	15,144,891.46
2.本期增加金额	116,094,457.07	1,404,444.67	2,442,042.98
3.本期减少金额	9,463,530.41	871,957.40	2,660.00
4.期末余额	325,934,361.42	8,839,995.67	17,584,274.44
三、减值准备			
1.期初余额	6,958,952.25		
2.本期增加金额			
3.本期减少金额	312,474.62		
4.期末余额	6,646,477.63		
四、账面价值			
1.期末账面价值	838,913,337.52	3,988,084.27	4,093,692.56
2.期初账面价值	686,578,955.26	4,122,243.69	4,379,030.82

(续)

项目	地下综合管廊	道路资产	合计
一、账面原值			
1.期初余额	273,367,871.77	4,070,900,000.00	5,289,062,888.41
2.本期增加金额			323,685,037.82
3.本期减少金额	5,765,261.99		68,245,092.94
4.期末余额	267,602,609.78	4,070,900,000.00	5,544,502,833.29
二、累计折旧			
1.期初余额	5,289,491.76	1,709,778,000.80	1,957,823,327.18
2.本期增加金额	5,189,080.15	81,418,000.20	206,548,025.07
3.本期减少金额			10,338,147.81
4.期末余额	10,478,571.91	1,791,196,001.00	2,154,033,204.44
三、减值准备			
1.期初余额			6,958,952.25
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			312,474.62
4.期末余额			6,646,477.63
四、账面价值			

项目	地下综合管廊	道路资产	合计
1.期末账面价值	257,124,037.87	2,279,703,999.00	3,383,823,151.22
2.期初账面价值	268,078,380.01	2,361,121,999.20	3,324,280,608.98

(2) 暂时闲置的固定资产情况

不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	14,755,267.66	正在办理中
合计	14,755,267.66	

(6) 固定资产清理

不适用

15. 在建工程

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
在建工程	32,311,426.88	26,285,228.93
工程物资		
合计	32,311,426.88	26,285,228.93

(2) 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建广告设施				761,947.76	761,947.76	
城建基础设施建设	6,045,629.88		6,045,629.88	3,449,966.74		3,449,966.74
办公室装修款	21,112,126.97		21,112,126.97	20,461,238.46		20,461,238.46
长租公寓装修款	5,153,670.03		5,153,670.03	2,374,023.73		2,374,023.73
小计	32,311,426.88		32,311,426.88	27,047,176.69	761,947.76	26,285,228.93

16. 使用权资产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		

项目	房屋、建筑物	合计
1.期初余额	68,410,236.02	68,410,236.02
2.本期增加金额	7,757,197.55	7,757,197.55
3.本期减少金额	55,780,188.85	55,780,188.85
4.期末余额	20,387,244.72	20,387,244.72
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	26,771,287.68	26,771,287.68
2.本期增加金额	4,304,613.54	4,304,613.54
3.本期减少金额	22,690,246.32	22,690,246.32
4.期末余额	8,385,654.90	8,385,654.90
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	12,001,589.82	12,001,589.82
2.期初账面价值	41,638,948.34	41,638,948.34

17. 无形资产

(1) 明细情况

项目	土地使用权	PPP 项目特许权	软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额	41,549,236.98	3,411,571,425.53	2,178,616.95	3,455,299,279.46
2.本期增加金额		85,243,607.34	975,996.83	86,219,604.17
3.本期减少金额		270,000,000.00		270,000,000.00
4.期末余额	41,549,236.98	3,226,815,032.87	3,154,613.78	3,271,518,883.63
二、累计摊销				
1.期初余额	3,146,611.18	184,131,369.70	500,223.70	187,778,204.58
2.本期增加金额	986,917.68	206,640,031.99	482,547.32	208,109,496.99
3.本期减少金额				
4.期末余额	4,133,528.86	390,771,401.69	982,771.02	395,887,701.57
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	37,415,708.12	2,836,043,631.18	2,171,842.76	2,875,631,182.06
2.期初账面价值	38,402,625.80	3,227,440,055.83	1,678,393.25	3,267,521,074.88

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

不适用

18. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
经营租入固定资产改良支出	7,137,549.42	480,565.81	4,640,322.44		2,977,792.79
信息系统服务费	9,430,042.55	2,033,588.48	6,282,375.14		5,181,255.89
合计	16,567,591.97	2,514,154.29	10,922,697.58		8,159,048.68

19. 递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提费用	16,368,754.20	4,092,188.55		
租赁负债	11,504,828.15	2,876,207.04	8,933,933.14	2,233,483.29
资产减值准备	10,889,482.18	2,722,370.54	6,645,804.04	1,661,451.01
信用减值准备	4,486,819.62	1,121,704.91	6,646,495.00	1,661,623.75
职工教育经费	8,989.08	2,247.27	9,889.08	2,472.27
合计	43,258,873.23	10,814,718.31	22,236,121.26	5,559,030.32

20. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
拨出专项资金	5,764,452,392.10	5,764,452,392.10
长期合同资产	938,969,343.95	487,482,879.69
长期股权投资	369,338,500.00	369,338,500.00
投资理财		205,596,801.83
合计	7,072,760,236.05	6,826,870,573.62

21. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	118,300,000.00	155,000,000.00
短期借款应付利息	117,932.21	197,222.22
合计	118,417,932.21	155,197,222.22

22. 应付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	460,850,987.49	48.69	568,619,057.56	77.64
1-2年	377,548,473.34	39.89	80,975,947.29	11.06
2-3年	31,928,586.06	3.37	6,568,709.48	0.90
3年以上	76,162,497.28	8.05	76,216,751.07	10.40
合计	946,490,544.17	100.00	732,380,465.40	100.00

23. 预收款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	82,967,841.10	99.63	70,254,939.83	99.93
1-2年	282,976.36	0.34	47,866.58	0.07
2-3年	22,713.68	0.03		
合计	83,273,531.14	100.00	70,302,806.41	100.00

24. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
工程款	178,888,719.14	150,619,447.34
货款及其他	19,090,155.25	19,782,751.83
合计	197,978,874.39	170,402,199.17

25. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 短期薪酬	64,028,699.27	194,128,373.10	190,145,185.64	68,011,886.73
2) 离职后福利-设定提存计划	2,136,797.22	25,375,586.71	25,321,663.25	2,190,720.68
3) 辞退福利		89,339.84		89,339.84
合计	66,165,496.49	219,593,299.65	215,466,848.89	70,291,947.25

(2) 短期薪酬列示

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 工资、奖金、津贴和补贴	37,238,958.71	147,598,661.24	145,338,559.03	39,499,060.92
2) 职工福利费	94,795.15	12,074,930.49	12,088,940.73	80,784.91
3) 社会保险费	3,242,919.63	11,947,847.89	12,334,884.87	2,855,882.65
其中：医疗保险费	3,234,319.17	11,780,096.58	12,165,913.70	2,848,502.05
工伤保险费	6,805.45	295,941.04	295,473.41	7,273.08

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
生育保险费	1,795.01	-128,189.73	-126,502.24	107.52
4) 住房公积金		16,184,195.00	16,184,195.00	
5) 工会经费和职工教育经费	23,452,025.78	6,322,738.48	4,198,606.01	25,576,158.25
合计	64,028,699.27	194,128,373.10	190,145,185.64	68,011,886.73

(3) 设定提存计划列示

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 基本养老保险	1,953,524.75	21,590,904.37	22,594,235.26	950,193.86
2) 失业保险费	11,287.52	602,486.91	596,749.60	17,024.83
3) 企业年金缴费	171,984.95	3,053,895.43	2,002,378.39	1,223,501.99
4) 其他		128,300.00	128,300.00	
合计	2,136,797.22	25,375,586.71	25,321,663.25	2,190,720.68

26. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	24,815,321.23	43,114,124.01
增值税	15,396,531.23	28,802,734.05
房产税	8,321,778.13	5,591,984.54
土地增值税	2,040,572.23	3,737,951.68
城镇土地使用税	625,717.14	776,913.86
个人所得税	235,652.48	250,810.06
残疾人就业保障金	20,000.00	200,000.00
印花税	286,621.39	168,417.65
城市维护建设税	368,780.45	151,285.15
教育费附加	161,699.50	64,845.38
地方教育费附加	107,799.64	43,230.22
合计	52,380,473.42	82,902,296.60

27. 其他应付款项

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	616,810,103.15	768,987,286.05
合计	616,810,103.15	768,987,286.05

(2) 其他应付款

项目	期末数	期初数
保证金	68,913,571.78	36,278,484.22

项目	期末数	期初数
代收款项	310,964,409.52	452,609,907.27
应付工程款	94,398,939.48	100,733,759.80
资金拆借本息	133,792,324.69	159,438,873.02
业务往来款	596,088.23	10,236,168.54
其他零星汇总	8,144,769.45	9,690,093.20
合计	616,810,103.15	768,987,286.05

28. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券及利息	58,186,082.19	437,315,013.70
一年内到期的长期应付款及利息	106,366,278.27	37,222,504.76
一年内到期的租赁负债	4,333,589.43	2,899,842.89
一年内到期的长期借款及利息	8,830,712.00	26,951,641.45
合计	177,716,661.89	504,389,002.80

29. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,986,021.85	1,941,424.75
合计	1,986,021.85	1,941,424.75

30. 长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	2,886,321,401.31	3,087,776,216.9
信用借款	611,359,527.40	
减：一年内到期的长期借款	8,830,712.00	26,951,641.45
合计	3,488,850,216.71	3,060,824,575.45

注：本公司以部分工程项目全部权益取得借款，截至 2023 年 12 月 31 日，借款余额为 2,882,514,587.70 元。

31. 应付债券

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
杭州市城市建设发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	499,868,929.13	499,711,729.13
杭州市城市建设发展集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）		40,000,000.00
杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	499,965,094.34	499,935,094.34

项目	期末数	期初数
(品种一)		
杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度第一期中期票据 (品种二)	499,945,094.34	499,927,094.34
杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	999,881,188.68	999,830,188.68
杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公 开发行公司债券 (第一期)	289,808,615.10	289,750,615.10
杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度第三期中期票据	499,932,194.34	499,915,094.34
杭州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	499,920,556.60	
合计	3,789,321,672.53	3,329,069,815.93

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	合并增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
杭州市城市建设发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	500,000,000.00	2021-9-27	5	499,528,301.88	499,711,729.13			4,575,342.46	-157,200.00		504,444,271.59
杭州市城市建设发展集团有限公司 2016 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2016-9-5	7	493,000,000.00	380,000,000.00			8,649,424.67		388,649,424.67	
杭州市城市建设发展集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	500,000,000.00	2019-9-20	5	499,000,000.00	40,000,000.00			863,561.63		40,863,561.63	
杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（品种一）	500,000,000.00	2022-4-26	5	500,000,000.00	499,935,094.34			10,667,397.25	-30,000.00		510,632,491.59
杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（品种二）	500,000,000.00	2022-4-26	5	500,000,000.00	499,927,094.34			12,128,219.16	-18,000.00		512,073,313.50
杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	1,000,000,000.00	2022-6-24	5	1,000,000,000.00	999,830,188.68			17,254,794.53	-51,000.00		1,017,135,983.21

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	合并增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	290,000,000.00	2022-8-15	10	290,000,000.00	289,750,615.10			2,850,739.73	-58,000.00		292,659,354.83
杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度第三期中期票据	500,000,000.00	2022-9-14	5	500,000,000.00	499,915,094.34			4,499,863.03	-17,100.00		504,432,057.37
杭州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2023-8-9	5	500,000,000.00		500,000,000.00		6,209,726.03	79,443.40		506,130,282.63
小计	4,790,000,000.00			4,781,528,301.88	3,709,069,815.93	500,000,000.00		67,699,068.49	-251,856.60	429,512,986.30	3,847,507,754.72
减：一年内到期的应付债券					380,000,000.00			67,699,068.49		389,512,986.30	58,186,082.19
合计	4,790,000,000.00			4,781,528,301.88	3,329,069,815.93	500,000,000.00			-251,856.60	40,000,000.00	3,789,321,672.53

32. 租赁负债

项目	期末数	期初数
租赁付款额	12,187,498.09	9,322,953.51
减：未确认融资费用	682,669.95	820,285.53
减：一年内到期的租赁负债	4,333,589.43	2,899,842.89
合计	7,171,238.71	5,602,825.09

33. 长期应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
长期应付款	1,974,378,667.98	1,334,734,684.84
专项应付款	3,501,362.38	
减：一年内到期的长期应付款	106,366,278.27	37,222,504.76
合计	1,871,513,752.09	1,297,512,180.08

(2) 长期应付款年末余额前五名情况

项目	期末数
2016年浙江省政府专项债券（六期）	312,530,000.00
2021年浙江省政府专项债券（七期）	270,000,000.00
2016年浙江省政府定向发行置换专项债券（四期）	230,000,000.00
2017年浙江省政府专项债券（第二十四期）	183,240,000.00
2017年浙江省政府专项债券（第二十三期）	116,760,000.00
合计	1,112,530,000.00

(3) 专项应付款

项目	期末数	期初数
“紫金港”项目专项资金	3,501,362.38	
合计	3,501,362.38	

34. 递延收益

(1) 明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	1,591,246,288.01	80,000,000.00	49,201,252.85	1,622,045,035.16
合计	1,591,246,288.01	80,000,000.00	49,201,252.85	1,622,045,035.16

(2) 涉及政府补助的项目

项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益或冲减相关成本金额	期末数	与资产相关/与收益相关
艮山管廊专项资金	104,440,854.00		2,131,446.00	102,309,408.00	与资产相关

项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益或冲减相关成本金额	期末数	与资产相关/与收益相关
备塘路管廊专项资金	269,907,092.00		5,508,308.00	264,398,784.00	与资产相关
景芳地下公共车库财政补贴	5,318,299.32		126,877.92	5,191,421.40	与资产相关
濮家地下公共车库财政补贴	2,360,183.43		56,306.56	2,303,876.87	与资产相关
濮家地下公共车库、景芳地下公共车库财政补助资金	31,091,817.00		758,337.00	30,333,480.00	与资产相关
秋涛路 196-13 号房屋拆迁补偿	8,773,203.54		297,396.73	8,475,806.81	与资产相关
城市基础设施项目补助	1,169,354,838.72		40,322,580.64	1,129,032,258.08	与资产相关
小林高科创新中心项目		80,000,000.00		80,000,000.00	与资产相关
合计	1,591,246,288.01	80,000,000.00	49,201,252.85	1,622,045,035.16	

35. 递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债
租赁	12,001,589.82	3,000,397.46	41,638,948.34	10,409,737.09
合计	12,001,589.82	3,000,397.46	41,638,948.34	10,409,737.09

36. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
拨入专项资金	515,290,000.00	515,290,000.00
合计	515,290,000.00	515,290,000.00

37. 实收资本

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	比例 (%)
杭州市城市建设投资集团有限公司	3,020,000,000.00			3,020,000,000.00	100.00
合计	3,020,000,000.00			3,020,000,000.00	100.00

38. 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	变动原因、依据
其他资本公积	4,027,911,707.49	160,000,000.00		4,187,911,707.49	接受无偿划转
合计	4,027,911,707.49	160,000,000.00		4,187,911,707.49	

根据 2023 年 1 月 3 日杭州市城市建设投资集团有限公司《关于无偿划转杭州市居住区投资集团有限公司股权的通知》（杭城投发〔2022〕157 号），以 2022 年 12 月 31 日为基准日，将杭州市安居建设投资集团有限公司持有的杭州元都房地产开发有限公司 55% 股权、杭州景浦置业有限公司 30% 股权以及杭州德信城芯置业有限公司 30% 股权及相关债权无偿划转至本公司，增加资本公积 150,000,000.00 元。

根据 2023 年 4 月 21 日杭州市城市建设投资集团有限公司《关于无偿划转杭州市地下管道开发有限公司股权的通知》（杭城投发〔2023〕46 号），以 2022 年 12 月 31 日为基准日，将杭州市安居建设投资集团有限公司持有的杭州市地下管道开发有限公司 4% 股权无偿划转至本公司，增加资本公积 10,000,000.00 元。

39. 专项储备

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
安全生产费	1,355,542.47	530,013.07		1,885,555.54
合计	1,355,542.47	530,013.07		1,885,555.54

40. 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	187,796,684.41	32,133.30		187,828,817.71
合计	187,796,684.41	32,133.30		187,828,817.71

41. 未分配利润

(1) 明细情况

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,637,269,177.42	1,571,610,941.52
会计政策变更	-8,176,253.80	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-12,642,782.83	16,523,763.16
调整后期初未分配利润	1,616,450,140.79	1,588,134,704.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	153,518,859.29	79,426,194.69
其他综合收益结转留存收益		
减：提取盈余公积	32,133.30	3,188,847.39
应付普通股股利	35,030,698.34	47,921,911.19
期末未分配利润	1,734,906,168.44	1,616,450,140.79

(2) 调整期初未分配利润明细

由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-12,642,782.83 元；由于会计政策变更，影响期初未分配利润-8,176,253.80 元。

(二) 利润表有关项目注释

1. 营业收入及营业成本

(1) 明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,981,473,140.55	2,534,301,749.81	2,378,457,222.75	1,979,537,819.56
其他业务	323,776,206.65	136,782,326.57	437,087,467.06	257,892,454.04
合计	3,305,249,347.20	2,671,084,076.38	2,815,544,689.81	2,237,430,273.60

(2) 主营业务收入、成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
工程项目	844,346,240.01	1,207,929,729.34	680,814,434.20	1,064,342,437.49
做地收入	791,933,430.00		791,933,430.00	
渣土消纳	548,864,816.78	47,634,249.40	535,823,346.91	46,681,563.94
PPP 项目运营期收入	410,512,794.96	257,583,498.53	239,047,297.66	159,291,577.83
租赁收入	200,384,267.74	190,118,961.15	151,478,794.93	140,607,866.68
商品及使用权转让	148,404,977.04	616,910,320.30	104,495,317.51	549,533,941.78
管理咨询服务	36,972,594.48	54,737,606.85	30,565,020.14	16,695,107.87
餐饮	54,019.54		144,108.46	
房产销售		3,542,857.18		2,385,323.97
合计	2,981,473,140.55	2,378,457,222.75	2,534,301,749.81	1,979,537,819.56

(3) 其他业务收入、成本

项目	其他业务收入		其他业务成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
出售投资性房地产	231,629,117.43	387,475,917.60	63,522,834.94	231,237,117.18
类金融收入	69,059,732.97	20,541,579.42	38,523,620.73	
租赁收入	13,076,281.70	7,981,432.57	7,012,324.62	5,550,987.57
管理咨询服务	4,994,750.45	14,660,809.46		13,452.14
维护费收入	1,932,998.18	2,343,407.77	25,444,728.53	18,190,832.61
食堂收入	1,390,514.66	868,777.75	2,042,346.81	1,396,184.74
工程项目	970,146.42	698,113.21		
停车收入	180,825.68			
水电费	75,271.32	1,302,831.54	155,155.37	1,168,078.43
物资销售收入	7,785.53	522,514.20	73,976.12	335,801.37
其他收入	458,782.31	692,083.54	7,339.45	
合计	323,776,206.65	437,087,467.06	136,782,326.57	257,892,454.04

2. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	15,353,839.32	58,179,281.49
房产税	12,738,847.07	8,607,776.47
车船税	21,857.24	22,614.35
土地使用税	517,404.00	726,237.06
城市维护建设税	1,720,737.00	1,027,928.44
教育费附加	742,306.17	481,004.45
地方教育费附加	494,870.77	320,137.21
水利基金		-5,223.59
印花税	1,607,479.83	1,578,182.80
其他	18,900.00	
合计	33,216,241.40	70,937,938.68

3. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,080,329.09	6,574,141.69
办公费	254,814.14	279,786.48
广告费		
咨询服务费	631,000.30	3,214,128.36
其他销售费用	335,990.17	212,622.37
合计	7,302,133.70	10,280,678.90

4. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	118,300,619.42	111,229,887.64
折旧及摊销	101,299,553.69	101,807,856.84
办公费及其他	29,892,626.22	31,236,162.48
合计	249,492,799.33	244,273,906.96

5. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,791,567.32	11,507,619.88
物料消耗	398,962.83	2,632,944.74
委托外部开发费	3,629,937.20	5,474,646.27
劳务费	527,910.42	
折旧费	39,361.04	32,519.82

项目	本期发生额	上期发生额
其他费用	195,002.85	204,938.38
合计	18,582,741.66	19,852,669.09

6. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	279,811,804.26	239,617,978.49
减：利息收入	80,550,264.36	77,403,081.27
其他	2,504,023.84	3,747,198.79
合计	201,765,563.74	165,962,096.01

7. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
城市基础设施项目补助	47,962,334.64	47,962,334.64
濮家地下公共车库、景芳地下公共车库财政补助资金	758,337.00	758,337.00
就业补助	257,147.21	270,060.61
景芳地下公共车库财政补贴	126,877.92	126,877.92
个人所得税手续费返还	97,093.14	84,097.45
社险返还	92,306.43	904,287.58
进项税加计抵减额	72,351.85	145,133.02
濮家地下公共车库财政补贴	56,306.56	56,306.56
专利授权资助	1,700.00	
税收返还	201.38	91,966.75
稳岗补贴		111,157.27
生育补贴		27,576.48
省科技发展专项资金		10,000.00
留工培训补贴		9,000.00
以工代训		7,500.00
一次性扩岗补贴		4,500.00
杭州就业服务中心培训补助		1,000.00
合计	49,424,656.13	50,570,135.28

8. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	37,241,452.65	
对合伙企业投资产生的投资收益		18,387,365.92
权益法核算的长期股权投资收益	-7,447,777.62	-2,203,696.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	8,515,214.99	-7,906,595.72
其他债权投资持有期间的利息收益	76,226.02	8,178,909.45

项目	本期发生额	上期发生额
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-10,732.05
委托贷款利息收益		756,974.95
合计	38,385,116.04	17,202,225.71

9. 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		-1,611,958.40
合计		-1,611,958.40

10. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-62,893,266.18	54,147,783.98
合计	-62,893,266.18	54,147,783.98

11. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产减值损失	40,480,000.00	
合同资产减值损失	-4,314,052.85	-1,958,677.30
存货跌价损失	-2,052,337.64	
合计	34,113,609.51	-1,958,677.30

12. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	1,620,011.22	-147,072.07
其他	736,718.62	
合计	2,356,729.84	-147,072.07

13. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
拆迁补偿款	14,667,695.67	
收购子公司利得	19,983,253.19	
无法支付的款项	9,817,782.91	6,332,595.52
与企业日常活动无关的政府补助	297,396.73	939,111.45
罚没利得	228,386.47	3,987,793.25
其他	9,620.84	-22,272.18
合计	45,004,135.81	11,237,228.04

14. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失		1,170.00
赔偿金支出	394,000.00	1,120,344.52
对外捐赠支出	600,000.00	700,000.00
罚款及滞纳金支出	12,404.20	22,550.00
盘亏损失	140.00	14,356.55
无法收回的应收款项		4,295.00
非常损失		1,476.13
其他	0.03	452.21
合计	1,006,544.23	1,864,644.41

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	54,213,939.54	60,447,031.38
递延所得税费用	-9,890,614.44	15,255,906.62
合计	44,323,325.10	75,702,938.00

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	229,190,227.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	40,692,142.66
子公司适用不同税率的影响	-267,568.54
调整以前期间所得税的影响	-5,673,917.18
非应税收入的影响	-9,310,363.16
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,042,074.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-63,379.60
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	18,758,501.84
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	184,455.32
研发费加计扣除的影响	-3,024,208.75
残疾人工资加计扣除的影响	-16,179.16
其他	1,767.18
所得税费用	44,323,325.10

(三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	184,866,902.81	118,679,209.40
加: 资产减值准备	-34,113,609.51	1,958,677.30

项目	本期发生额	上期发生额
信用减值损失	62,893,266.18	-54,147,783.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	223,824,600.02	217,501,012.91
无形资产摊销	208,109,496.99	164,593,626.39
长期待摊费用摊销	10,922,697.58	9,427,591.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-169,726,293.71	-151,091,728.35
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		1,170.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		1,611,958.40
财务费用（收益以“-”号填列）	279,811,804.26	236,691,167.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,385,116.04	-17,202,225.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,255,687.99	8,793,083.43
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,409,339.63	6,462,823.19
存货的减少（增加以“-”号填列）	142,993,062.41	-475,037,048.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-797,158,250.03	-84,201,823.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	492,793,947.48	774,041,350.33
其他	-68,972,045.81	-54,842,499.75
经营活动产生的现金流量净额	485,195,435.01	703,238,560.06
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,686,827,363.02	2,604,894,444.88
减：现金的期初余额	2,604,894,444.88	1,713,218,753.72
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,081,932,918.14	891,675,691.16

2.现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
1) 现金	3,686,827,363.02	2,604,894,444.88
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	3,686,579,911.41	2,604,598,836.62
可随时用于支付的其他货币资金	247,451.61	295,608.26
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	3,686,827,363.02	2,604,894,444.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四) 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	8,112,550.99	履约保证金
货币资金	300,000.00	质押的定期存单
货币资金	9,000.00	ETC 保证金
货币资金	7,511.65	票据、信用证保证金
合同资产	419,680,050.00	质押借款
合计	428,109,112.64	

(1) 杭州富阳城发建设发展有限公司将《富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目合同》项下的全部权益和收益质押给国家开发银行浙江省分行，用于长期借款。长期借款 2023 年 12 月 31 日余额为 692,830,000.00 元。

(2) 衢州城发交通建设发展有限公司将《351 国道龙游横山至开化华埠段公路工程(开化段)PPP 项目合同》项下应收账款质押给中国农业发展银行衢州市分行，用于长期借款。长期借款 2023 年 12 月 31 日余额为 860,000,000.00 元。

(3) 温州城发二航建设发展有限公司将《S333 (49 省道)永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线(水门路)工程 PPP 项目合同》项下的权益和收益质押给中国建设银行股份有限公司永嘉支行和国家开发银行浙江省分行，用于长期借款。长期借款 2023 年 12 月 31 日余额为 1,329,684,587.70 元。

六、 合并范围的变更

(一) 本期新纳入合并范围内主体

公司名称	持股比例 (%)	期末净资产	本期净利润	纳入合并范围的原因
杭州小林高科发展有限公司	55.56	451,818,161.71	397,476.83	转让
杭州网云宏建新能源科技有限公司	100.00	42,306,029.93	5,058,011.64	转让
杭州元都房地产开发有限公司	55.00	61,257,774.55	-755,347.59	根据上级公司决定，无偿划入
杭州萧山城发码头经营有限公司	51.00	4,731,652.45	-268,347.55	本年新增设立
杭州余杭城发码头经营有限公司	51.00	7,082,176.22	2,082,176.22	本年新增设立

(二) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下的企业合并

被购买方名称	股权取得比例 (%)	股权取得方式	业务性质	注册资本 (万元)
杭州小林高科发展有限公司	55.56	转让	园区管理服务	45,000.00
杭州网云宏建新能源科技有限公司	100.00	转让	其他技术推广服务	2,000.00

(续)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州小林高科发展有限公司	2023-12-4	工商变更日		397,476.83
杭州网云宏建新能源科技有限公司	2023-2-28	工商变更日	62,278,990.56	5,058,011.64

2. 合并成本

合并成本	杭州小林高科发展有限公司	杭州网云宏建新能源科技有限公司	合计
现金	254,876,854.91	20,000,000.00	274,876,854.91
非现金资产的公允价值			
发行或承担的债务的公允价值			
发行的权益性证券的公允价值			
或有对价的公允价值			
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			
其他			
合并成本合计	254,876,854.91	20,000,000.00	274,876,854.91
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	256,295,363.52	38,564,744.58	294,860,108.10
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	1,418,508.61	18,564,744.58	19,983,253.19

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	杭州小林高科发展有限公司		杭州网云宏建新能源科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	557,976,948.83	550,086,076.83	912,541,324.71	912,541,324.71
货币资金	101,943,544.38	101,943,544.38	61,857,399.35	61,857,399.35
应收账款			62,763,698.00	62,763,698.00
预付账款			331,279.25	331,279.25
其他应收款	2,780,750.00	2,780,750.00		
存货	424,156,250.06	416,265,378.06		
其他流动资产	29,096,404.39	29,096,404.39		
长期股权投资				
长期应收款			760,226,214.88	760,226,214.88
其他非流动金融资产			24,555,832.01	24,555,832.01
固定资产			32,488.04	32,488.04
递延所得税资产			2,774,413.18	2,774,413.18
负债：	99,633,783.95	98,665,391.95	873,976,580.13	873,976,580.13
应付账款	293,502.00	293,502.00	11,728,701.00	11,728,701.00
应付职工薪酬			12,531.90	12,531.90
应交税金			4,341,126.51	4,341,126.51
其他应付款	18,371,889.95	18,371,889.95	16,613,818.92	16,613,818.92
递延收益	80,000,000.00	80,000,000.00		

项目	杭州小林高科发展有限公司		杭州网云宏建新能源科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
长期应付款			841,280,401.80	841,280,401.80
净资产	458,343,164.88	451,420,684.88	38,564,744.58	38,564,744.58
减：少数股东权益	202,047,801.36	200,611,352.36		
取得的净资产	256,295,363.52	250,809,332.52	38,564,744.58	38,564,744.58

(三) 同一控制下企业合并

公司名称	合并日	账面净资产	交易对价
杭州元都房地产开发有限公司	2023年1月1日	62,013,122.14	无偿划入

(续)

公司名称	实际控制人	本期初至合并日的相关情况			
		收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
杭州元都房地产开发有限公司	杭州市城市建设投资集团有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00

根据 2023 年 1 月 3 日杭州市城市建设投资集团有限公司《关于无偿划转杭州市居住区投资集团有限公司股权的通知》（杭城投发〔2022〕157 号），以 2022 年 12 月 31 日为基准日，将杭州市安居建设投资集团有限公司持有的杭州元都房地产开发有限公司 55% 股权无偿划转至本公司。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
杭州临安城市管网建设开发有限公司	临安	临安	商务服务业	51.00		投资设立
杭州余杭交通发展有限公司	余杭	余杭	商务服务业	50.00		投资设立
杭州城享商业发展有限公司	杭州	杭州	房地产业	65.00		投资设立
杭州城发置业发展有限公司	杭州	杭州	商务服务业	100.00		投资设立
杭州城发资产经营管理有限公司	杭州	杭州	商务服务业	100.00		投资设立
杭州城建贸易有限公司	杭州	杭州	批发业	100.00		投资设立
杭州城投融资租赁有限公司	杭州	杭州	租赁业	100.00		投资设立
杭州大江东城市资源开发有限公司	杭州	杭州	商务服务业	50.00		投资设立
杭州富阳地下管道开发有限公司	富阳	富阳	建筑装饰、装修和其他建筑业	51.00		投资设立
杭州富阳城发建设发展有限公司	富阳	富阳	商务服务业	60.00		投资设立
杭州富阳城发建设管理有限责任公司	富阳	富阳	土木工程建筑业	60.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
杭州市地下管道开发有限公司	杭州	杭州	商务服务业	56.00		投资设立
杭州市市政公用建设开发有限公司	杭州	杭州	土木工程建筑业	100.00		同一控制下企业合并
杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司	杭州	杭州	商务服务业	100.00		同一控制下企业合并
杭州郡盛置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
温州城发二航建设发展有限公司	温州	温州	土木工程建筑业	80.00		投资设立
衢州城发交通建设发展有限公司	衢州	衢州	土木工程建筑业	51.11		投资设立
杭州城投综合管廊有限公司	杭州	杭州	科技推广和应用服务业	100.00		投资设立
杭州富阳城治开发建设有限公司	富阳	富阳	土木工程建筑业	51.00		投资设立
杭州城蕴商业发展有限公司	杭州	杭州	商务服务业	100.00		投资设立
杭州城发码头经营管理有限公司	杭州	杭州	水上运输业	100.00		投资设立
杭州临平城发码头经营有限公司	临平	临平	生态保护和环境治理业	51.00		投资设立
杭州市数智交通科技有限公司	杭州	杭州	软件和信息技术服务业	60.00		投资设立
杭州萧山城发码头经营有限公司	杭州	杭州	货运港口	51.00		投资设立
杭州余杭城发码头经营有限公司	余杭	余杭	货运港口	51.00		投资设立
杭州网云宏建新能源科技有限公司	杭州	杭州	技术推广服务	100.00		非同一控制下企业合并
杭州庆春路过江隧道有限公司	杭州	杭州	土木工程建筑业	100.00		非同一控制下企业合并
杭州元都房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	55.00		同一控制下企业合并
杭州小林高科发展有限公司	临平	临平	园区管理服务	55.56		非同一控制下企业合并

八、 关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	企业类型	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
杭州市城市建设投资集团有限公司 (以下简称"城投集团")	有限责任公司 (国有控股)	经营市政府授权的国有资产	浙江省杭州市	657,164.00	100%	100%

2. 本公司的子公司情况

子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

3.本公司的合营和联营企业情况

详见附注五、11.长期股权投资。

4.本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
杭州水务原水有限公司	同受城投集团控制
杭州城投海潮建设发展有限公司	同受城投集团控制
杭州市安居集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市城东新城建设投资有限公司	同受城投集团控制
杭州市城建开发集团有限公司	城投集团联营企业
杭州怡苑物产集团有限公司	同受城投集团控制
嘉善城发建设发展有限公司	同受城投集团控制
杭州城投武林投资发展有限公司	同受城投集团控制
杭州城投新文建设发展有限公司	同受城投集团控制
杭州市环境集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市水务集团有限公司	同受城投集团控制
杭州萧山环境投资发展有限公司	本集团下属控股子公司之参股企业
杭州北部软件园发展有限公司	控股子公司的少数股东
杭州富春山居集团有限公司	本集团子公司少数股东
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	本集团子公司少数股东
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	城投集团联营企业
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	本集团子公司少数股东
杭州市市政工程集团有限公司	城投集团联营企业
上海宝冶集团有限公司	本集团子公司少数股东
杭州辰祥房地产有限公司	同受城投集团控制
杭州安居房产经营有限公司	同受城投集团控制
杭州市安居建设投资集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市公共交通集团有限公司	同受城投集团控制
杭州越祥房地产有限公司	同受城投集团控制
杭州余杭交通投资集团有限公司	本集团子公司少数股东
中铁一局集团有限公司	本集团子公司少数股东
杭州富阳水务管道安装有限公司	城投集团联营企业
杭州富阳水务有限公司	同受城投集团控制
杭州市萧山公共交通有限公司	同受城投集团控制
杭州市路桥集团股份有限公司	同受城投集团控制
杭州市钱江新城开发集团有限公司	同受城投集团控制
杭州水务数智科技股份有限公司	同受城投集团控制
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	本集团下属控股子公司之参股企业
杭州望海潮建设有限公司	控股子公司的少数股东
杭州市安居城市服务有限公司	同受城投集团控制
杭州嘉浩房地产开发有限公司	本集团参股企业

单位名称	与本公司的关系
浙江交工集团股份有限公司	本集团子公司少数股东
中交第二航务工程局有限公司	本集团下属控股子公司之少数股东
杭州开拓房地产测绘事务所	同受城投集团控制
杭州热电集团股份有限公司	同受城投集团控制
杭州市第四建筑工程有限公司	同受城投集团控制
杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	同受城投集团控制
杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	同受城投集团控制
杭州市勘测设计研究院有限公司	同受城投集团控制
杭州水务工程建设有限公司	同受城投集团控制
杭州水务设计院有限公司	同受城投集团控制
杭州天苑物业服务有限公司	同受城投集团控制
杭州安嘉物业管理有限公司	同受城投集团控制
杭州金通科技集团股份有限公司	同受城投集团控制
杭州良渚新城城建投资有限公司	同受城投集团控制
杭州临安路桥工程有限公司	同受城投集团控制
杭州市拱墅区城市发展集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市排水有限公司	同受城投集团控制
杭州市钱江新城投资集团有限公司	同受城投集团控制
杭州水务之江污水处理有限公司	同受城投集团控制
杭州天然气有限公司	同受城投集团控制
杭州透明文化传媒有限公司	同受城投集团控制
杭州远洋新时代物业管理有限公司	城投集团联营企业
杭州中宸城镇建设有限公司	同受城投集团控制
台州市路桥新岛投资发展有限公司	城投集团联营企业

(二) 关联方交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	金额
杭州市城市建设投资集团有限公司	利息收入	32,620,939.26
杭州市路桥集团股份有限公司	大修费、运维费	11,870,000.00
杭州透明文化传媒有限公司	代理费	5,431,515.66
杭州临安路桥工程有限公司	建安费用	110,571.74
杭州市水务集团有限公司	日常费用	84,275.97
杭州安嘉物业管理有限公司	日常费用	82,587.32
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	日常费用	49,000.00
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	咨询服务费	47,169.81
杭州天然气有限公司	日常费用	2,860.90
合计		50,298,920.66

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	金额
-------	--------	----

关联方名称	关联交易内容	金额
杭州市城市建设投资集团有限公司	提供劳务	34,872,563.60
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	提供劳务	30,712,933.63
杭州辰祥房地产有限公司	类金融收入	20,288,962.14
杭州城投海潮建设发展有限公司	提供劳务	9,442,738.68
嘉善城发建设发展有限公司	提供劳务	4,632,989.12
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	提供劳务	4,125,931.46
杭州市拱墅区城市发展集团有限公司	融资租赁利息收入	4,061,342.32
杭州城投武林投资发展有限公司	提供劳务	2,196,729.31
杭州越祥房地产有限公司	类金融收入	1,944,536.17
杭州萧山环境投资发展有限公司	提供劳务	1,799,648.62
杭州市水务集团有限公司	提供劳务	1,654,995.40
杭州市安居建设投资集团有限公司	担保费收入	1,415,094.34
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	提供劳务	1,266,962.35
杭州水务原水有限公司	提供劳务	1,242,214.15
杭州富春山居集团有限公司	提供劳务	1,214,213.83
台州市路桥新岛投资发展有限公司	提供劳务	1,008,154.45
杭州市环境集团有限公司	提供劳务	837,461.32
杭州市萧山公共交通有限公司	融资租赁利息收入	636,742.41
杭州市市政工程集团有限公司	提供劳务	616,981.13
杭州市城东新城建设投资有限公司	提供劳务	531,859.81
杭州怡苑物产集团有限公司	提供劳务	427,782.19
杭州辰祥房地产有限公司	提供劳务	401,068.95
杭州市钱江新城开发集团有限公司	提供劳务	267,981.66
杭州市城市建设投资集团有限公司	其他收入	242,830.19
杭州市安居建设投资集团有限公司	提供劳务	231,698.12
杭州远洋新时代物业管理有限公司	租赁收入	223,598.20
杭州水务设计院有限公司	提供劳务	148,594.34
杭州市安居集团有限公司	提供劳务	73,584.91
杭州城投新文建设发展有限公司	提供劳务	60,405.66
杭州金通科技集团股份有限公司	提供劳务	54,622.64
杭州中宸城镇建设有限公司	提供劳务	51,867.92
杭州市路桥集团股份有限公司	提供劳务	42,184.22
杭州市排水有限公司	提供劳务	36,226.42
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	提供劳务	26,415.09
杭州市钱江新城投资集团有限公司	提供劳务	26,415.09
杭州市环境集团有限公司	租赁收入	18,348.62
杭州水务之江污水处理有限公司	提供劳务	15,627.52
杭州良渚新城城建投资有限公司	提供劳务	15,129.06
杭州市公共交通集团有限公司	租赁收入	6,880.73
合计		126,874,315.77

2.关联租赁情况

公司承租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	本期确认的租赁费金额
杭州市安居建设投资集团有限公司	杭州元都房地产开发有限公司	房屋建筑物	2023-6-1	2028-5-31	627,892.00
合计					627,892.00

3.关联担保情况

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州建工集团有限责任公司	20,000,000.00	2023-06-20	2024-06-20	否
杭州建工集团有限责任公司	20,000,000.00	2023-06-20	2024-06-20	否
杭州建工集团有限责任公司	10,000,000.00	2023-06-29	2024-06-29	否
杭州建工集团有限责任公司	20,000,000.00	2023-06-27	2024-06-27	否
杭州建工集团有限责任公司	20,000,000.00	2023-06-28	2024-06-28	否
杭州建工集团有限责任公司	20,000,000.00	2023-06-05	2024-05-29	否
杭州建工集团有限责任公司	20,000,000.00	2023-06-06	2024-05-29	否
杭州市城市建设投资集团有限公司	55,000,000.00	2016-12-23	2031-12-22	否
杭州市安居建设投资集团有限公司	300,000,000.00	2022-06-21	2025-06-21	否
杭州辰祥房地产有限公司	210,000,000.00	2021-11-19	2046-11-18	否
杭州庆春路过江隧道有限公司	746,010,000.00	2023-02-17	2031-03-13	否

4.关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
杭州市安居建设投资集团有限公司	127,505,000.00	2023-01-01	2023-12-31	
拆出：				
杭州辰祥房地产有限公司	175,000,000.00	2023-06-20	2024-06-19	
杭州辰祥房地产有限公司	171,500,000.00	2023-10-19	2024-4-18	
杭州辰祥房地产有限公司	39,550,000.00	2023-03-16	2024-03-15	
杭州越祥房地产有限公司	35,000,000.00	2023-12-19	2024-6-18	

(三) 关联方应收应付款项

1.应收关联方款项

项目及关联方名称	期末账面余额	坏账准备
(1) 应收账款		
杭州城投海潮建设发展有限公司	10,009,303.00	200,186.06
杭州市城市建设投资集团有限公司	4,924,833.06	371,181.66
嘉善城发建设发展有限公司	4,822,218.21	98,960.68
杭州水务原水有限公司	1,316,747.00	26,334.94
杭州怡苑物产集团有限公司	500,000.00	10,921.05
杭州市城建开发集团有限公司	83,725.00	25,117.50
杭州市城东新城建设投资有限公司	35,000.00	1,750.00

项目及关联方名称	期末账面余额	坏账准备
杭州市安居集团有限公司	7,800.00	156.00
小计	21,699,626.27	734,607.89
(2) 合同资产		
上海宝冶集团有限公司	624,006,422.82	
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	20,058,269.10	434,109.24
杭州市城市建设投资集团有限公司	16,066,414.81	666,010.86
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	15,141,582.03	1,373,805.17
杭州市市政工程集团有限公司	4,187,706.42	1,256,311.93
杭州北部软件园发展有限公司	1,738,479.00	34,769.58
杭州城投武林投资发展有限公司	1,098,364.63	21,967.29
杭州市水务集团有限公司	973,818.00	19,476.36
杭州富春山居集团有限公司	703,865.20	14,077.30
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	981,651.37	490,825.69
杭州萧山环境投资发展有限公司	359,929.72	7,198.59
杭州市环境集团有限公司	266,313.00	5,326.26
杭州市城东新城建设投资有限公司	101,248.81	2,024.98
杭州城投新文建设发展有限公司	36,549.25	730.99
小计	685,720,614.16	4,326,634.24
(3) 其他应收款		
杭州辰祥房地产有限公司	396,889,903.97	
杭州越祥房地产有限公司	35,828,916.66	
杭州市安居建设投资集团有限公司	12,650,000.00	
中铁一局集团有限公司	12,500,000.00	
杭州富春山居集团有限公司	5,000,000.00	500,000.00
杭州市公共交通集团有限公司	4,160,000.00	
杭州市城市建设投资集团有限公司	1,621,507.80	
杭州怡苑物产集团有限公司	1,300,000.00	
杭州市城东新城建设投资有限公司	500,000.00	
杭州安居房产经营有限公司	184,404.00	
杭州余杭交通投资集团有限公司	69,178.50	
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	10,000.00	
小计	470,713,910.93	500,000.00
(4) 预付款项		
杭州市安居建设投资集团有限公司	263,416.00	
杭州富阳水务管道安装有限公司	53,984.00	
杭州富阳水务有限公司	20,000.00	
小计	337,400.00	
(5) 长期应收款		
杭州市萧山公共交通有限公司	11,304,427.38	
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	6,084,373.52	
杭州市市政工程集团有限公司	747,916.00	
小计	18,136,716.90	

2.应付关联方款项

项目及关联方名称	期末账面余额
(1) 合同负债	
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	196,165,052.81
杭州市城市建设投资集团有限公司	11,036,993.06
杭州市钱江新城开发集团有限公司	2,508,761.35
杭州市城东新城建设投资有限公司	1,757,019.26
杭州城投武林投资发展有限公司	1,272,999.25
杭州望海潮建设有限公司	1,064,248.62
杭州市安居集团有限公司	1,006,813.32
杭州市路桥集团股份有限公司	998,438.17
杭州水务数智科技股份有限公司	278,899.08
小计	216,089,224.92
(2) 其他应付款	
杭州市城市建设投资集团有限公司	421,132,703.00
杭州市安居建设投资集团有限公司	133,792,324.69
中交第二航务工程局有限公司	83,591,401.20
杭州嘉浩房地产开发有限公司	50,664,305.59
浙江交工集团股份有限公司	42,427,710.07
上海宝冶集团有限公司	30,500,000.00
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	681,400.19
杭州市城市建设投资集团有限公司	430,909.72
杭州市市政工程集团有限公司	245,400.00
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	166,000.00
杭州市安居城市服务有限公司	65,934.82
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	58,720.83
小计	763,756,810.11
(3) 应付账款	
中铁一局集团有限公司	414,119,057.67
中交第二航务工程局有限公司	234,188,257.47
浙江交工集团股份有限公司	38,492,957.74
杭州市路桥集团股份有限公司	5,654,916.35
杭州市市政工程集团有限公司	3,946,038.70
杭州市第四建筑工程有限公司	3,171,175.45
杭州天苑物业服务有限公司	405,000.00
杭州水务工程建设有限公司	370,076.60
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	327,600.00
杭州市勘测设计研究院有限公司	261,615.00
杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	66,000.00
上海宝冶集团有限公司	58,067.00
杭州热电集团股份有限公司	26,156.00
杭州市水务集团有限公司	16,368.00

项目及关联方名称	期末账面余额
杭州水务设计院有限公司	13,000.00
杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	6,480.00
杭州开拓房地产测绘事务所	4,128.00
小计	701,126,893.98
(4) 长期应付款	
杭州市萧山公共交通有限公司	31,305,070.10
小计	31,305,070.10
(5) 其他非流动负债	
杭州市城市建设投资集团有限公司	515,290,000.00
小计	515,290,000.00

(四) 资金集中管理

根据最终控制方杭州市城市建设投资集团有限公司管理要求,集团公司对本公司部分银行账户资金实行集中统一管理。截至 2023 年 12 月 31 日,列报在货币资金的余额为 3,031,698,631.42 元;列报在其他应收款-应收资金集中管理款的余额为 19,326,196.62 元。

九、 其他重要事项

(一) 或有事项

与苏州创元和赢资本管理有限公司、乔都贸易河北有限公司买卖合同纠纷案

本公司与铝产品购买方苏州创元和赢资本管理有限公司(以下简称“苏州创元和赢”)、铝产品采购方乔都贸易河北有限公司(以下简称“乔都公司”)就铝产品买卖合同履行情况存在争议,本公司作为原告,于 2023 年 5 月 16 日向杭州市上城区人民法院提起上诉,诉讼请求:一、解除原告杭州市城市建设发展集团有限公司(下称“城发公司”)与被告乔都贸易河北有限公司(下称“乔都公司”)于 2022 年 5 月 23 日签订的编号为“QDMY-CSJS-20220523-001”的《铝产品买卖合同》;二、被告乔都公司返还原告城发公司货款 70,000,630.00 元;三、被告乔都公司支付原告城发公司违约金 7,539,067.85 元(以货款 70,000,630.00 元为基数,按照合同约定的每日万分之三标准,自 2022 年 5 月 23 日起至款项付清之日止,暂计至 2023 年 5 月 16 日为 7,539,067.85 元);四、被告苏州创元和赢对被告乔都公司在上述第二项、第三项诉讼请求项下不能履行部分承担补充赔偿责任;五、被告乔都公司向原告城发公司赔偿城发公司已支付给苏州创元和赢的违约金 50,000.00 元。

截至报告日,本案正在审理过程中,暂未对本公司经营造成不利影响。本公司将依法积极处理并保障自身的合法权益,并根据诉讼进展情况及时履行信息披露义务。

(二) 重大承诺事项说明

截止资产负债表日,本公司无应披露的重大承诺事项。

(三) 资产负债表日后事项

截止本财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后事项。

十、 母公司财务报表重要项目注释

(一) 应收账款

1. 明细情况

(1) 类别明细情况

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	70,379,800.08	14.77	49,265,860.06	70.00
按组合计提坏账准备	406,262,954.21	85.23	8,723,118.27	2.15
合计	476,642,754.29	100.00	57,988,978.33	12.17

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	168,222,528.61	100.00	3,373,091.09	2.01
合计	168,222,528.61	100.00	3,373,091.09	2.01

(2) 账龄明细情况

账龄	期末账面金额	期初账面金额
1年以内	384,566,066.52	166,893,793.47
1-2年	92,076,637.77	1,328,735.14
2-3年	50.00	
账面余额	476,642,754.29	168,222,528.61
减：坏账准备	57,988,978.33	3,373,091.09
账面价值	418,653,775.96	164,849,437.52

2. 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
苏州创元和赢资本管理有限公司	70,379,800.08	49,265,860.06	1-2年	70.00	按预计可收回金额计提
小计	70,379,800.08	49,265,860.06		70.00	

3. 期末采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
账龄组合	403,610,457.02	2.16	8,723,118.27
低信用风险组合	2,652,497.19		

项目	期末数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
小计	406,262,954.21	2.15	8,723,118.27

4.应收账款金额前五名情况

单位名称	期末数	占应收账款账面余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州临平城市建设集团有限公司	334,989,800.00	70.28	6,699,796.00
苏州创元和赢资本管理有限公司	70,379,800.08	14.77	49,265,860.06
杭州产权交易所有限责任公司	29,799,030.00	6.25	595,980.60
宝冶富洋（杭州）建筑科技有限公司	16,552,574.25	3.47	697,076.18
杭州城投海潮建设发展有限公司	10,009,303.00	2.10	200,186.06
合计	461,730,507.33	96.87	57,458,898.90

5.本期计提、收回或转回的坏账准备情况

不适用

6.报告期实际核销的应收账款情况

不适用

(二) 其他应收款

1.明细情况

项目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,082,193,263.29	1,077,441,188.18
合计	1,082,193,263.29	1,077,441,188.18

2.应收利息

不适用

3.应收股利

不适用

4.其他应收款

(1) 账龄明细情况

账龄	期末账面金额	期初账面金额
1年以内	209,066,812.00	1,040,137,499.80
1-2年	865,893,808.97	19,005,593.86
2-3年	5,485,031.23	18,324,757.56
3-4年	18,296,691.24	63,662.00
4-5年	63,662.00	10,281,303.98
5年以上	5,331,194.98	1,529,891.00
账面余额	1,104,137,200.42	1,089,342,708.20

账龄	期末账面金额	期初账面金额
减：坏账准备	21,943,937.13	11,901,520.02
账面价值	1,082,193,263.29	1,077,441,188.18

(2) 坏账准备计提情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数	11,901,520.02			11,901,520.02
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	10,042,417.11			10,042,417.11
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	21,943,937.13			21,943,937.13

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
资金拆借本金	1,000,659,785.32	1,009,336,561.00
代垫费用	96,125,849.82	64,216,640.05
保证金	5,761,655.09	12,190,320.49
应收资金集中管理款	1,489,015.27	3,466,707.97
其他	100,894.92	132,478.69
合计	1,104,137,200.42	1,089,342,708.20

(4) 其他应收款金额前五名情况

单位名称	款项性质	期末数	占其他应收款账面余额的比例（%）	坏账准备期末余额
杭州辰祥房地产有限公司	资金拆借本息	396,889,903.97	35.95	19,519,298.08
杭州城蕴商业发展有限公司	资金拆借本息	258,469,533.37	23.41	
杭州城享商业发展有限公司	资金拆借本息	248,471,460.17	22.50	
温州城发二航建设发展有限公司	资金拆借本息	60,101,500.00	5.44	
杭州越祥房地产有限公司	资金拆借本息	35,828,916.66	3.24	
合计		999,761,314.17	90.54	19,519,298.08

(三) 长期股权投资

1. 分类明细

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,382,587,119.49	21,000,000.00	2,361,587,119.49
对合营企业投资	338,103,354.06		338,103,354.06
对联营企业投资	401,247,036.93		401,247,036.93
合计	3,121,937,510.48	21,000,000.00	3,100,937,510.48

(续)

项目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,058,088,125.41	21,000,000.00	2,037,088,125.41
对合营企业投资	324,585,588.34		324,585,588.34
对联营企业投资	373,761,755.27		373,761,755.27
合计	2,756,435,469.02	21,000,000.00	2,735,435,469.02

2.成本法核算的长期股权投资明细情况

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
杭州市地下管道开发有限公司	140,000,000.00	10,000,000.00		150,000,000.00		
杭州临安城市管网建设开发有限公司	18,435,003.93			18,435,003.93		
杭州富阳地下管道开发有限公司	33,198,107.82			33,198,107.82		
杭州大江东城市资源开发有限公司	17,185,917.77			17,185,917.77		
杭州城发资产经营管理有限公司	3,229,800.00			3,229,800.00		
杭州城发置业发展有限公司	170,000,000.00			170,000,000.00		
杭州城投融资租赁有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
杭州余杭交通发展有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
杭州富阳城发建设发展有限公司	165,867,900.00			165,867,900.00		
衢州城发交通建设发展有限公司	230,000,000.00			230,000,000.00		
温州城发二航建设发展有限公司	321,497,520.20			321,497,520.20		
杭州城享商业发展有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00		
杭州富阳城发建设管理有限责任公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
杭州富阳城冶开发建设有限公司	25,500,000.00			25,500,000.00		
杭州市数智交通科技有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
杭州城投综合管廊有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
杭州城蕴商业发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
杭州城发码头经营管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
杭州临平城发码头经营有限公司	2,550,000.00			2,550,000.00		
杭州市市政公用建设开发有限公司	132,948,782.26	53,497,591.61		186,446,373.87		
杭州郡盛置业有限公司	21,000,000.00			21,000,000.00		21,000,000.00

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
杭州城建贸易有限公司	53,497,591.61		53,497,591.61			
杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司	12,177,501.82			12,177,501.82		
杭州网云宏建新能源科技有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
杭州元都房地产开发有限公司		34,107,217.18		34,107,217.18		
杭州余杭城发码头经营有限公司		2,550,000.00		2,550,000.00		
杭州萧山城发码头经营有限公司		2,550,000.00		2,550,000.00		
杭州小林高科发展有限公司		255,291,776.90		255,291,776.90		
合计	2,058,088,125.41	377,996,585.69	53,497,591.61	2,382,587,119.49		21,000,000.00

3.权益法核算的长期股权投资明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动				本期增减变动				期末数	减值准备期末数
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
杭州富阳城发项目管理 有限公司	324,585,588.34			13,517,765.72						338,103,354.06	
小计	324,585,588.34			13,517,765.72						338,103,354.06	
二、联营企业											
浙江钱江通源房地产 开发有限公司	122,674,937.65			4,057,782.55						126,732,720.20	
杭州嘉浩房地产开发 有限公司	108,520,440.32			-34,462.30			31,500,000.00			76,985,978.02	
杭州城投海潮建设发	40,670,626.58		23,257,275.00	-425,064.49						16,988,287.09	

被投资单位	期初数	本期增减变动				本期增减变动				期末数	减值准备期末数
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
展有限公司											
杭州诚鼎投资管理有限公司	629,245.09			5,217.34						634,462.43	
杭州辰祥房地产有限公司	14,687,678.43			-14,687,678.43							
杭州中庆房地产发展有限公司	58,235,472.33			5,744,421.80		42,750,000.00				21,229,894.13	
杭州越祥房地产有限公司	21,335,251.08			-21,335,251.08							
杭州栎诚城发投资管理有限公司	5,966,184.03			-858,551.63		4,041,900.00				1,065,732.40	
杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	1,041,919.76			-79,113.36						962,806.40	
杭州景浦置业有限公司				6,647,156.26					150,000,000.00	156,647,156.26	
小计	373,761,755.27		23,257,275.00	-20,965,543.34		78,291,900.00			150,000,000.00	401,247,036.93	
合计	698,347,343.61		23,257,275.00	-7,447,777.62		78,291,900.00			150,000,000.00	739,350,390.99	

(四) 营业收入及营业成本

1. 明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	851,007,228.72	847,957,343.46	345,545,895.42	318,734,973.12
其他业务	306,993,420.99	137,091,047.72	457,849,767.15	235,913,846.62
合计	1,158,000,649.71	985,048,391.18	803,395,662.57	554,648,819.74

2. 主营业务收入、成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
商品及使用权转让	175,870.92	266,073,038.97	7,413,766.51	269,849,644.39
代建项目	14,531,054.89	15,270,272.02		18,138,254.30
租赁收入	26,474,500.86	29,273,676.67	21,426,214.33	23,556,007.79
管理咨询服务	17,892,372.05	34,928,907.76	27,067,930.21	7,191,066.64
做地收入	791,933,430.00		791,933,430.00	
房产收入			116,002.41	
合计	851,007,228.72	345,545,895.42	847,957,343.46	318,734,973.12

3. 其他业务收入、成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
出售投资性房地产	229,509,851.37	133,650,716.49	384,706,563.08	235,324,493.73
类金融收入	69,502,058.88		56,198,042.22	
工程项目	1,021,301.93	1,576,457.54	745,521.96	506,679.24
水电费	75,271.32	155,155.37	75,057.89	69,221.51
技术咨询收入	4,994,750.45		15,841,200.58	13,452.14
物资销售收入	-48,356.99		283,381.42	
食堂收入	1,706,984.38	1,708,718.32		
停车收入	231,559.65			
合计	306,993,420.99	137,091,047.72	457,849,767.15	235,913,846.62

(五) 投资收益

项目	本期数	上年同期数
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	37,241,452.65	
对合伙企业投资产生的投资收益		18,387,365.92
权益法核算的长期股权投资收益	-7,447,777.62	-2,203,696.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	8,515,214.99	-7,906,595.72
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益及其他	7,344,097.00	427,884.01

项目	本期数	上年同期数
处置长期股权投资产生的投资收益及其他	7,344,097.00	427,884.01
合计	45,652,987.02	8,704,957.37

杭州市城市建设发展集团有限公司

二〇二四年四月二十二日

