

杭州上城区城市建设投资集团有限公司

审计报告

勤信审字【2024】第 0757 号



目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 母公司资产负债表	6-7
3. 合并利润表	8
4. 母公司利润表	9
5. 合并现金流量表	10
6. 母公司现金流量表	11
7. 合并股东权益变动表	12-13
8. 母公司股东权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-75



中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审 计 报 告

勤信审字【2024】第 0757 号

杭州上城区城市建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州上城区城市建设投资集团有限公司（以下简称杭州上城城建集团）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了杭州上城城建集团 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于杭州上城城建集团，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

杭州上城城建集团管理层（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，管理层负责评估杭州上城城建集团的持续经营能力，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



算杭州上城城建集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督杭州上城城建集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对杭州上城城建集团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杭州上城城建集团不能持续经营。

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

（6）就杭州上城城建集团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。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇二四年四月二十日

中国注册会计师：

中国注册会计师
厉瑞强
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国注册会计师
金碧派





合并资产负债表

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

2023年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	2,216,239,383.79	1,397,968,789.26
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	80,993,454.22	21,177,295.60
应收款项融资			
预付款项	五、3	3,615,930,425.45	2,714,918,381.67
其他应收款	五、4	5,072,253,592.86	5,712,430,371.79
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、5	51,693,125,583.95	47,945,952,865.91
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	164,202,595.85	92,000,858.97
流动资产合计		62,842,745,036.12	57,884,448,563.20
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7	2,753,273.89	61,108,851.90
其他权益工具投资	五、8	852,503,633.07	6,365,000.00
其他非流动金融资产	五、9	702,700,161.01	745,926,857.22
投资性房地产	五、10	347,548,342.64	362,762,184.79
固定资产	五、11	10,558,079,318.82	10,642,913,916.90
在建工程	五、12	3,722,158,275.05	3,343,758,117.39
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、13	28,022,280.70	42,056,993.45
无形资产	五、14	736,479,128.07	748,256,780.78
开发支出			
商誉	五、15	64,482,554.60	64,482,554.60
长期待摊费用	五、16	3,880,365.78	927,735.69
递延所得税资产	五、17	59,418,627.34	15,235,213.82
其他非流动资产	五、18	371,024,576.00	812,880,291.00
非流动资产合计		17,449,050,536.97	16,846,674,497.54
资产总计		80,291,795,573.09	74,731,123,060.74

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

2023年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、19	1,821,724,054.79	715,591,780.82
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、20	171,500,000.00	30,000,000.00
应付账款	五、21	391,015,237.69	286,308,387.33
预收款项	五、22	23,595,164.49	3,624,564.21
合同负债	五、23	1,599,467,635.94	764,867,420.37
应付职工薪酬	五、24	407,411.32	427,411.32
应交税费	五、25	369,813,995.61	169,194,473.63
其他应付款	五、26	4,777,226,033.78	6,743,314,733.96
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、27	4,696,417,500.00	4,415,351,780.82
其他流动负债	五、28	456,701,979.37	841,092,985.05
流动负债合计		14,307,869,012.99	13,971,973,539.51
非流动负债：			
长期借款	五、29	14,069,778,625.28	15,330,755,339.30
应付债券	五、30	9,718,511,716.57	5,292,870,153.23
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		22,652,996.76	35,530,908.27
长期应付款	五、31	2,414,131,762.72	1,776,570,919.52
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、17	106,657,820.86	107,905,369.20
其他非流动负债	五、32	1,000,000,000.00	
非流动负债合计		27,331,732,922.19	22,543,632,689.52
负债合计		41,639,601,935.18	36,515,606,229.03
股东权益：			
实收资本	五、33	6,800,000,000.00	6,800,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、34	18,112,544,683.34	17,967,632,761.49
减：库存股			
其他综合收益	五、35	-341,574,080.91	-138,092,128.23
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、36	14,056,120,526.77	13,561,699,294.73
归属于母公司股东权益合计		38,627,091,129.20	38,191,239,927.99
少数股东权益		25,102,508.71	24,276,903.72
股东权益合计		38,652,193,637.91	38,215,516,831.71
负债和股东权益总计		80,291,795,573.09	74,731,123,060.74

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

编制单位：杭州主城区城市建设投资集团有限公司

2023年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,170,608,982.35	327,266,584.36
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		633,600.00	371,811,436.00
其他应收款	十二、1	1,211,225,152.03	866,294,149.12
其中：应收利息			
应收股利		703,980,668.64	347,612,453.47
存货		749,813,261.24	200,334,492.48
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		46,284,028.24	9,209,425.78
流动资产合计		9,244,565,023.86	1,774,916,088.34
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、2	7,824,020,200.36	6,865,500,000.00
其他权益工具投资		408,254,096.25	
其他非流动金融资产		7,500,000.00	
投资性房地产			
固定资产		1,070,464.41	268,294.40
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		23,752,365.36	42,056,993.45
无形资产		871,636.97	595,371.53
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,092,013.08	
递延所得税资产		5,938,091.34	8,882,727.07
其他非流动资产		371,024,576.00	700,000,000.00
非流动资产合计		8,645,523,443.77	7,617,303,386.45
资产总计		17,890,088,467.63	9,392,219,474.79

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）

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

2023年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		1,070,971,178.08	345,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债		927,910.35	
应付职工薪酬			
应交税费		6,462,186.37	4,633.96
其他应付款		2,182,402,270.29	1,510,207,120.43
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		120,101,485.89	577,678,082.19
流动负债合计		3,380,865,030.98	2,432,889,836.58
非流动负债：			
长期借款		1,239,000,000.00	50,000,000.00
应付债券		5,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		18,114,419.72	35,530,908.27
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		8,199,221.18	10,514,248.36
其他非流动负债		1,000,000,000.00	
非流动负债合计		7,265,313,640.90	96,045,156.63
负债合计		10,646,178,671.88	2,528,934,993.21
股东权益：			
实收资本		6,800,000,000.00	6,800,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		398,561,094.11	5,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益		11,011,848.75	
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		34,336,852.89	58,284,481.58
股东权益合计		7,243,909,795.75	6,863,284,481.58
负债和股东权益总计		17,890,088,467.63	9,392,219,474.79

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

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

2023年1-12月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		6,140,868,305.64	5,250,702,211.79
其中：营业收入	五、37	6,140,868,305.64	5,250,702,211.79
二、营业总成本		5,284,140,987.34	3,108,549,641.02
其中：营业成本	五、37	4,381,333,861.56	2,654,884,417.57
税金及附加	五、38	33,019,196.23	21,331,660.31
销售费用		14,909,729.40	5,368,154.29
管理费用		539,508,715.55	331,042,788.93
研发费用			
财务费用	五、39	315,369,484.60	95,922,619.92
其中：利息费用		390,602,550.63	203,812,994.79
利息收入		60,978,382.75	66,552,350.00
加：其他收益	五、40	217,596.12	6,375,383.53
投资收益（损失以“-”号填列）	五、41	1,016,780.61	44,843,345.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,435,811.26	-1,462,664.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）*			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-21,556,287.56	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、42	-4,390,156.40	-14,866,164.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-1,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		829,981,689.85	2,177,505,135.67
加：营业外收入	五、43	3,011,862.54	5,077.17
减：营业外支出	五、44	2,097,965.74	4,247,751.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		830,895,586.65	2,173,262,461.23
减：所得税费用	五、45	102,961,967.75	80,094,501.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		727,933,618.90	2,093,167,959.85
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		727,933,618.90	2,093,167,959.85
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）		727,108,013.91	2,094,664,735.30
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		825,604.99	-1,496,775.45
六、其他综合收益的税后净额		-203,481,952.68	-291,733,165.43
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-203,481,952.68	-291,733,165.43
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-123,745,898.05	
（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		-123,745,898.05	
（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		-79,736,054.63	-291,733,165.43
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额		-79,736,054.63	-291,733,165.43
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		524,451,666.22	1,801,434,794.42
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		523,626,061.23	1,802,931,569.87
（二）归属于少数股东的综合收益总额		825,604.99	-1,496,775.45
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

2023年1-12月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		103,025,192.59	472,477.07
减：营业成本			
税金及附加		255,231.25	515.00
销售费用			
管理费用		50,875,121.98	11,128,784.20
研发费用			
财务费用		201,667,331.05	8.00
其中：利息费用		199,102,535.36	
利息收入		6,530,900.88	
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		356,368,215.17	347,612,453.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收			
益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		206,595,723.48	336,955,623.34
加：营业外收入		2,422.00	1,410.00
减：营业外支出		900,000.00	900,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		205,698,145.48	336,057,033.34
减：所得税费用		-3,041,007.70	1,631,521.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		208,739,153.18	334,425,512.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		208,739,153.18	334,425,512.05
（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		208,739,153.18	334,425,512.05

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

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

2023年1-12月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		4,045,420,389.60	5,798,151,140.33
收到的税费返还		92,056,156.40	222,012,183.73
收到其他与经营活动有关的现金		2,173,889,475.60	4,554,594,117.21
经营活动现金流入小计		6,311,366,021.60	10,574,757,441.27
购买商品、接受劳务支付的现金		4,291,704,856.28	2,706,031,245.26
支付给职工以及为职工支付的现金		73,439,721.68	54,458,268.71
支付的各项税费		135,237,072.22	70,792,951.52
支付其他与经营活动有关的现金		3,117,218,321.42	2,015,512,681.63
经营活动现金流出小计		7,617,599,971.60	4,846,795,147.12
经营活动产生的现金流量净额		-1,306,233,950.00	5,727,962,294.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		14,023,750.00	51,060,000.00
取得投资收益收到的现金		2,173,753.09	3,220,430.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,795,000.00	359,947,009.38
投资活动现金流入小计		18,992,503.09	414,227,439.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,700,519,687.09	2,511,674,204.60
投资支付的现金		243,020,200.36	706,000,000.00
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		170,729,824.93	57,841,256.70
投资活动现金流出小计		2,114,269,712.38	3,275,515,461.30
投资活动产生的现金流量净额		-2,095,277,209.29	-2,861,288,021.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	17,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		16,075,608,952.60	5,644,797,801.56
收到其他与筹资活动有关的现金		331,800,000.00	912,037,800.00
筹资活动现金流入小计		16,407,408,952.60	6,574,335,601.56
偿还债务支付的现金		7,421,168,166.62	8,328,711,439.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,267,377,789.85	1,301,700,555.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		3,566,141,156.80	999,500,000.00
筹资活动现金流出小计		12,254,687,113.27	10,629,911,994.74
筹资活动产生的现金流量净额		4,152,721,839.33	-4,055,576,393.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		16,860,666.59	74,869,422.96
五、现金及现金等价物净增加额		768,071,346.63	-1,114,032,697.43
加：期初现金及现金等价物余额		1,395,173,789.26	2,509,206,486.69
六、期末现金及现金等价物余额		2,163,245,135.89	1,395,173,789.26

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

2023年1-12月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		86,520.07	543,150.00
收到的税费返还		13,794,718.29	
收到其他与经营活动有关的现金		3,866,197,231.41	4,351,928,255.32
经营活动现金流入小计		3,880,078,469.77	4,352,471,405.32
购买商品、接受劳务支付的现金		585,674,202.82	572,530,151.51
支付给职工以及为职工支付的现金		29,160,415.03	515,098.35
支付的各项税费		336,801.25	515.00
支付其他与经营活动有关的现金		9,170,982,791.28	3,382,305,677.27
经营活动现金流出小计		9,786,154,210.38	3,955,351,442.13
经营活动产生的现金流量净额		-5,906,075,740.61	397,119,963.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,910,522.11	934,337.00
投资支付的现金		281,020,200.36	758,500,000.00
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			
投资活动现金流出小计		282,930,722.47	759,434,337.00
投资活动产生的现金流量净额		-282,930,722.47	-759,434,337.00
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		10,359,000,000.00	995,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			575,000,000.00
筹资活动现金流入小计		10,359,000,000.00	1,570,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,020,000,000.00	600,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		304,143,386.83	280,419,041.83
支付其他与筹资活动有关的现金		12,052,000.00	
筹资活动现金流出小计		3,336,195,386.83	880,419,041.83
筹资活动产生的现金流量净额		7,022,804,613.17	689,580,958.17
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		833,798,150.09	327,266,584.36
加：期初现金及现金等价物余额		327,266,584.36	
六、期末现金及现金等价物余额		1,161,064,734.45	327,266,584.36

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

2023年度													
归属于母公司股东权益													
项	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	6,800,000,000.00				17,967,632,761.49		-138,092,128.23			13,563,334,816.92	38,152,871,449.28	8,273,679.17	38,201,145,128.45
加：会计政策变更										-1,631,521.29	-1,631,521.29		-1,631,521.29
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	6,800,000,000.00				17,967,632,761.49		-138,092,128.23			13,561,692,294.73	38,151,239,927.99	8,273,679.17	38,199,513,607.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					144,911,921.85		-203,481,952.68			494,421,232.24	435,851,201.21	16,828,829.54	452,680,030.75
（一）综合收益总额							-203,481,952.68			727,105,013.91	523,626,061.23	825,604.99	524,451,666.22
（二）股东投入和减少资本					144,911,921.85						144,911,921.85	16,003,224.55	160,915,146.40
1、股东投入的普通股												16,000,000.00	16,000,000.00
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					144,911,921.85						144,911,921.85	3,224.55	144,915,146.40
（三）利润分配										-232,685,781.87	-232,686,781.87		-232,686,781.87
1、提取盈余公积													
2、对股东的分配										-232,685,781.87	-232,686,781.87		-232,686,781.87
3、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	6,800,000,000.00				18,112,544,683.34		-341,574,080.91			14,056,123,526.71	38,627,091,129.20	25,102,508.71	38,652,193,637.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司股东权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	6,800,000,000.00										6,800,000,000.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	6,800,000,000.00										6,800,000,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					5,000,000.00					58,284,481.58	63,284,481.58
（一）综合收益总额										334,425,512.05	334,425,512.05
（二）股东投入和减少资本					5,000,000.00						5,000,000.00
1、股东投入的普通股					5,000,000.00						5,000,000.00
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											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他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	6,800,000,000.00				5,000,000.00					58,284,481.58	6,863,284,481.58

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



杭州上城区城市建设投资集团有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

杭州上城区城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系根据中共杭州市上城区委办公室文件（上委办[2021]113号），由杭州上城区国有资本运营集团有限公司组建的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立于2021年10月29日。并取得由杭州市上城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为：91330102MA7CBTG87D的《营业执照》。公司注册资本：680,000万元人民币；法定代表人：王勇；经营地址：浙江省杭州市上城区秋涛发展大厦3号楼2101-2、3、4室。

经营范围：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：承接总公司工程建设业务；工程管理服务；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；园区管理服务；名胜风景区管理；森林公园管理；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；文物文化遗址保护服务；物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理；运输货物打包服务；道路货物运输站经营；国内贸易代理；人工智能双创服务平台；人工智能公共数据平台；人工智能公共服务平台技术咨询服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本财务报表经公司董事会于2024年4月20日批准报出。

(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子公司，详见本附注七、在其他主体中的权益。

本公司2023年度内合并范围的变化情况详见本附注六、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

2、持续经营

本公司对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力

的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

四、重要会计政策和会计估计

1、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、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的投资活动现金流量	公司将投资活动现金流量金额超过合并资产总额 10% 的投资活动现金流量认定为重要投资活动现金流量。
重要的非全资子公司	公司将收入总额或资产总额超过合并总收入或合并总资产的 15% 的子公司确定为重要的非全资子公司。

6、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

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，

即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。合并成本为购买方在购买日为取得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。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，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

（3）为合并发生的相关费用

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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。

7、合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

（2）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（3）合并程序

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本公司集团整体财务状况、经营成果和现金流量。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（4）增加子公司或业务的处理

在报告期内，对于同一控制下企业合并取得的子公司及吸收合并下的被合并方，将子公司当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报

表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

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

（5）处置子公司

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、16 “长期股权投资” 或本附注三、11 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、16 “长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各

项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（6）合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（7）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A. 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积

（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B. 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A. 一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面

价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、16“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司确认共同经营本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值

损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

9、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（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币报表折算

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率近似汇率折算。外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。年初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在

处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

11、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）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计

入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬

转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

12、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本公司按照相当于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，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司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。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款及合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以账龄作为信用风险特征。
特殊组合	本组合预计能全部收回的单独作为一个组合，不计提信用减值损失。

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用应收账款及合同资产账龄为基础来评估款项的预期信用损失。信用风险中账龄组合与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率（%）
1 年以内	0.00-5.00
1 至 2 年	5.00-10.00
2 至 3 年	10.00-20.00
3 至 4 年	30.00-50.00
4 至 5 年	50.00-80.00
5 年以上	100.00

②其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以账龄作为信用风险特征。
特殊组合	本组合预计能全部收回的单独作为一个组合，不计提信用减值损失。

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用其他应收款的账龄为基础来评估预期信用损失。信用风险中账龄组合与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率（%）
1 年以内	0.00-5.00
1 至 2 年	5.00-10.00

账 龄	预期平均损失率（%）
2 至 3 年	10.00-20.00
3 至 4 年	30.00-50.00
4 至 5 年	50.00-80.00
5 年以上	100.00

13、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注三、11“金融工具”及附注三、12“金融资产减值”。

14、存货

本公司主要包括开发成本、开发产品、库存商品等，按成本与可变现净值孰低列示。

（1）存货取得和发出的计价方法

各类存货在取得时按实际成本核算。公司为优化土地资源而对委托整理的土地进行收购、整治而发生的各项成本费用计入土地开发成本，土地开发采用个别认定法计价。

土地开发成本按实际成本入账，完工时结转至开发产品，按实际成本除以可售面积 计算出开发产品单位成本；销售开发产品按实际销售面积乘以单位成本结转相应的开发产品销售成本。

（2）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本 时，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（3）存货的盘存制度为永续盘存制。

（4）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高

于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

15、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。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。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注三、12、金融资产减值。

16、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

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

持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、7、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

17、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

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。

18、固定资产

（1）固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40 年	3-5	2.38-4.85
公共配套基础设施	年限平均法	50 年	0	2.00
运输工具	年限平均法	5-10 年	0-5	9.50-20.00
电子设备	年限平均法	3-5 年	0-5	19.00-33.33
办公设备	年限平均法	5-10 年	0-5	9.50-20.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

19、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24 “长期资产减值”。

20、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

21、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、35“租赁”。

22、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益。

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

23、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

24、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

25、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。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司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。

26、职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务

的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

27、租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、35“租赁”。

28、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，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计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

29、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定

的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

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

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

30、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、20“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

31、收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权

利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。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：企业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；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

32、合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

33、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对

的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

34、递延所得税资产/递延所得税负债

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

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税的抵销

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

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

35、租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注三、18“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③使用权资产的减值测试方法及减值准备计提方法

使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

④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。

36、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①执行《企业会计准则解释第 16 号》：

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“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”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。执行解释 16 号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

本公司于 2023 年 1 月 1 日执行解释 16 号的该项规定，对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至 2023 年 1 月 1 日之间发生的适用解释 16 号的单项交易，本公司按照解释 16 号的规定进行调整。对于 2022 年 1 月 1 日因适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益及其他相关财务报表项目。

因执行该项会计处理规定，本公司追溯调整了 2022 年 1 月 1 日合并财务报表的递延所得税资产 75,691.57 元、递延所得税负债 248,919.28 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益的影响金额为-173,227.71 元，其中盈余公积为 0.00 元、未分配利润为-173,227.71 元；对少数股东权益的影响金额为 0.00 元。本公司母公司财务报表相应调整了 2022 年 1 月 1 日的递延所得税资产 0.00 元、递延所得税负债 0.00 元，相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益的影响金额为 0.00 元，其中盈余公积为 0.00 元、未分配利润为 0.00 元。同时，本公司对 2022 年度合并比较财务报表及母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度（合并）		2022 年 12 月 31 日/2022 年度（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
递延所得税资产	6,352,486.75	15,235,213.82		8,882,727.07
递延所得税负债	97,391,120.84	107,905,369.20		10,514,248.36
未分配利润	13,563,330,816.02	13,561,699,294.73	59,916,002.87	58,284,481.58
利润表项目：				
所得税费用	78,636,207.80	80,094,501.39		1,631,521.30

（2）会计估计变更

本公司本年度无重要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、9%、13%
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%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2023 年 1 月 1 日，年末指 2023 年 12 月 31 日，上年年末指 2022 年 12 月 31 日，本年指 2023 年度，上年指 2022 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	2,062,837,165.09	1,395,173,789.26
其他货币资金	153,402,218.70	2,795,000.00
合计	2,216,239,383.79	1,397,968,789.26

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年，下同）	80,615,521.41	21,669,020.43
1-2 年	4,320,713.40	
小计	84,936,234.81	21,669,020.43
减：坏账准备	3,942,780.59	491,724.83
合计	80,993,454.22	21,177,295.60

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	84,936,234.81	100.00	3,942,780.59	4.64	80,993,454.22
其中：					
账龄组合	78,855,611.68	92.84	3,942,780.59	5.00	74,912,831.09

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
特殊组合	6,080,623.13	7.16			6,080,623.13
合计	84,936,234.81	100.00	3,942,780.59	4.64	80,993,454.22

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	21,669,020.43	100.00	491,724.83	2.27	21,177,295.60
其中：					
账龄组合	14,155,209.93	65.32	491,724.83	3.47	13,663,485.10
特殊组合	7,513,810.50	34.68			7,513,810.50
合计	21,669,020.43	100.00	491,724.83	2.27	21,177,295.60

①组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内(含 1 年)	78,838,409.33	3,941,920.47	5.00
1-2 年	17,202.35	860.12	5.00
合计	78,855,611.68	3,942,780.59	—

②组合中，按特殊组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
特殊组合	6,080,623.13		
合计	6,080,623.13		—

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款组合	491,724.83	3,451,055.76				3,942,780.59
合计	491,724.83	3,451,055.76				3,942,780.59

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合 计数的比例	坏账准备年末余额
中国建筑第五工程局有限公司	19,546,267.71	23.50	977,313.39
湖州市交通集团供应链管理有限公司	17,000,000.00	20.44	850,000.00
中铁物贸集团上海有限公司	10,689,435.62	12.85	534,471.78
平湖经济技术开发区产业服务有限公司	10,224,058.16	12.29	511,202.91
天伟建设集团有限公司	5,000,000.00	6.01	250,000.00
合计	62,459,761.49	75.11	3,122,988.07

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,958,041,580.46	54.14	631,944,174.72	23.28
1 至 2 年	80,170,639.44	2.22	163,000,000.00	6.00
2 至 3 年	163,000,000.00	4.51	337,731,001.92	12.40
3 年以上	1,415,718,205.55	39.14	1,583,243,205.03	58.32
减：坏账准备	1,000,000.00		1,000,000.00	
合计	3,615,930,425.45	—	2,714,918,381.67	—

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	预付账款年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例
杭州市上城区住房和城乡建设局	3,392,987,187.33	93.81
杭州钱泰供应链有限公司	100,000,000.00	2.76
宁波镇联贸易有限公司	60,632,535.42	1.68
九江萍钢钢铁有限公司	23,695,164.28	0.66
九江方大科技有限公司	25,092,943.20	0.69
合计	3,602,407,830.23	99.60

4、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,072,253,592.86	5,712,430,371.79
合计	5,072,253,592.86	5,712,430,371.79

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	2,802,496,190.23	3,331,285,321.30
1 至 2 年	314,771,579.94	114,457,730.01
2 至 3 年	55,479,574.81	78,321,567.29
3 至 4 年	54,619,184.12	1,427,155,613.05
4 至 5 年	1,278,565,584.65	27,555,162.26
5 年以上	591,085,269.74	757,573,200.08
小计	5,097,017,383.49	5,736,348,593.99
减：坏账准备	24,763,790.63	23,918,222.20
合计	5,072,253,592.86	5,712,430,371.79

②按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	5,109,369.86	0.10	5,109,369.86	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	5,091,908,013.63	99.90	19,654,420.77	0.39	5,072,253,592.86
其中：					
账龄组合	148,307,813.55	2.91	19,654,420.77	13.25	128,653,392.78
特殊组合	4,943,600,200.08	96.99			4,943,600,200.08
合计	5,097,017,383.49	100.00	24,763,790.63	0.49	5,072,253,592.86

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	5,109,369.86	0.09	5,109,369.86	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	5,731,239,224.13	99.91	18,808,852.34	0.33	5,712,430,371.79
其中：					
账龄组合	70,955,466.15	1.24	18,808,852.34	26.51	52,146,613.81
特殊组合	5,660,283,757.98	98.67			5,660,283,757.98
合计	5,736,348,593.99	100.00	23,918,222.20	0.42	5,712,430,371.79

③年末单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额
------------	------

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杭州庆春广场地下空间开发建设有 限公司	5,109,369.86	5,109,369.86	100.00	公司破产重整
合计	5,109,369.86	5,109,369.86	—	—

④组合中，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内(含 1 年，下同)	48,547,447.44	293,348.75	0.60
1 至 2 年	64,634,400.06	3,245,264.31	5.02
2 至 3 年	23,762,697.93	4,752,539.59	20.00
5 年以上	11,363,268.12	11,363,268.12	100.00
合计	148,307,813.55	19,654,420.77	—

⑤组合中，按特殊组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
特殊组合	4,943,600,200.08		
合计	4,943,600,200.08		—

⑥坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	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)	
2023 年 1 月 1 日余额	18,808,852.34		5,109,369.86	23,918,222.20
2023 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	845,568.43			845,568.43
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	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）	
2023 年 12 月 31 日余额	19,654,420.77		5,109,369.86	24,763,790.63

⑦坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	5,109,369.86					5,109,369.86
组合计提	18,808,852.34	845,568.43				19,654,420.77
合计	23,918,222.20	845,568.43				24,763,790.63

⑧按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备 年末余额
杭州市望江地区改造建设指挥部	往来款	2,188,024,191.24	1 年以内	42.93	
杭州市上城区农居多层公寓建设管理中心	往来款	1,265,063,768.38	1-5 年	24.82	
杭州市三堡经济适用房建设前期指挥部	往来款	855,813,942.01	1-5 年	16.79	
杭州市江干区文体中心项目建设指挥部	往来款	290,730,000.00	5 年以上	5.70	
杭州盛锐建设开发有限公司	往来款	171,357,492.31	1-5 年	3.36	
合计	—	4,770,989,393.94	—	93.60	

5、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	43,390,965,513.59		43,390,965,513.59
开发产品	8,239,625,618.49		8,239,625,618.49
库存商品	62,534,451.87		62,534,451.87
合计	51,693,125,583.95		51,693,125,583.95

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	37,247,585,790.05		37,247,585,790.05

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发产品	10,607,229,582.10		10,607,229,582.10
库存商品	91,137,493.76		91,137,493.76
合计	47,945,952,865.91		47,945,952,865.91

6、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣增值税	133,288,467.79	90,622,738.02
住房基金	897,146.75	893,720.28
维修基金	487,875.96	484,400.67
预缴税款	29,529,105.35	
合计	164,202,595.85	92,000,858.97

7、长期股权投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	本年增减变动				
		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	其他权益变 动
杭州金投上城信息产 业投资有限公司(原杭 州金投江干信息产业 投资有限公司)	28,629,683.82					
杭州钱塘智慧城产业 投资有限公司	20,546,055.57					
杭州滨合物业管理有 限公司	4,301,986.89			-1,435,811.26		
杭州滨望物业管理有 限公司	1,152,579.51			-27,731.40		
杭州滨望潮物业管理 有限公司	489,286.22			-1,151.03		
杭州五堡科技产业开 发有限责任公司	5,989,259.89	44,000,000.00				
合计	61,108,851.90	44,000,000.00		-1,464,693.69		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额 (账面价值)	减值准备年末余 额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
杭州金投上城信息产 业投资有限公司(原杭 州金投江干信息产业 投资有限公司)			-28,629,683.82		

杭州钱塘智慧城产业投资有限公司			-20,546,055.57		
杭州滨合物业管理有限公司	1,725,885.04			1,140,290.59	
杭州滨望物业管理有限公司				1,124,848.11	
杭州滨望潮物业管理有限公司				488,135.19	
杭州五堡科技产业开发有限责任公司			-49,989,259.89		
合计	1,725,885.04		-99,164,999.28	2,753,273.89	

8、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
杭州城投海潮建设发展有限公司	1,341,250.00	5,365,000.00
杭州盛锐建设开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
杭州银行股权	850,162,383.07	
合 计	852,503,633.07	6,365,000.00

9、其他非流动金融资产

项 目	年末余额	年初余额
权益工具投资	702,700,161.01	745,926,857.22
其中：		
杭州丁桥新城开发建设有限公司	108,245,254.36	108,136,491.18
杭州星日房地产开发有限公司	192,143,846.62	198,910,108.65
杭州盛寅房地产开发有限公司	250,842,045.60	254,274,279.45
杭州海胜建设有限公司	6,604,725.34	5,820,325.74
杭州德淼置业有限公司	126,369,613.04	139,067,300.23
上海道禾长期投资管理有限公司	7,547,943.32	7,547,943.32
杭州汽车东站小商品市场有限公司	3,446,732.73	
杭州城智未来创业投资合伙企业（有限合伙）	7,500,000.00	
杭州先锋基石股权投资合伙企业（有限合伙）		11,642,219.88
杭州赛富丽元创业投资合伙企业（有限合伙）		13,497,906.01
浙江华睿兴华股权投资合伙企业（有限合伙）		236,610.59
杭州禾优投资管理合伙企业（有限合伙）		6,793,672.17
合 计	702,700,161.01	745,926,857.22

10、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、年初余额	454,829,137.07	454,829,137.07
2、本年增加金额		
(1) 外购		
(2) 在建工程转入		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	454,829,137.07	454,829,137.07
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	92,066,952.28	92,066,952.28
2、本年增加金额	15,213,842.15	15,213,842.15
(1) 计提或摊销	15,213,842.15	15,213,842.15
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	107,280,794.43	107,280,794.43
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	347,548,342.64	347,548,342.64
2、年初账面价值	362,762,184.79	362,762,184.79

11、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	10,557,411,124.77	10,642,245,722.85
固定资产清理	668,194.05	668,194.05
合计	10,558,079,318.82	10,642,913,916.90

(1) 固定资产**①固定资产情况**

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	公共配套基础设施	专用设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	903,651,639.95	6,738,142.08	1,582,249.33	10,892,438,783.72	178,362.21	11,804,589,177.29
2、本年增加金额	305,835,317.80	42,044.56	470,311.53		806,510.53	307,154,184.42
3、本年减少金额		627,505.23	871,028.33		649,499.49	2,148,033.05
4、年末余额	1,209,486,957.75	6,152,681.41	1,181,532.53	10,892,438,783.72	335,373.25	12,109,595,328.66
二、累计折旧						
1、年初余额	122,201,197.72	4,047,429.98	1,032,610.38	1,035,009,766.39	52,449.97	1,162,343,454.44
2、本年增加金额	39,933,045.43	108,926.03	240,260.66	350,732,686.03	698,166.13	391,713,084.28
3、本年减少金额		556,122.09	672,169.62		644,043.12	1,872,334.83
4、年末余额	162,134,243.15	3,600,233.92	600,701.42	1,385,742,452.42	106,572.98	1,552,184,203.89
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
3、本年减少金额						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	1,047,352,714.60	2,552,447.49	580,831.11	9,506,696,331.30	228,800.27	10,557,411,124.77
2、年初账面价值	781,450,442.23	2,690,712.10	549,638.95	9,857,429,017.33	125,912.24	10,642,245,722.85

12、在建工程

项 目	年末余额	年初余额
在建工程	3,722,158,275.05	3,343,758,117.39
工程物资		
合 计	3,722,158,275.05	3,343,758,117.39

(1) 在建工程**①在建工程情况**

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公共配套基础设施	2,957,717,893.46		2,957,717,893.46	2,679,390,604.74		2,679,390,604.74
人才专项租赁住房	764,440,381.59		764,440,381.59	664,367,512.65		664,367,512.65
合 计	3,722,158,275.05		3,722,158,275.05	3,343,758,117.39		3,343,758,117.39

13、使用权资产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	43,836,834.87	43,836,834.87
2、本年增加金额	5,316,693.21	5,316,693.21
3、本年减少金额	12,503,927.38	12,503,927.38
4、年末余额	36,649,600.70	36,649,600.70
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	1,779,841.42	1,779,841.42
2、本年增加金额	6,847,478.58	6,847,478.58
（1）计提或摊销	6,847,478.58	6,847,478.58
3、本年减少金额		
4、年末余额	8,627,320.00	8,627,320.00
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	28,022,280.70	28,022,280.70
2、年初账面价值	42,056,993.45	42,056,993.45

14、无形资产

（1）无形资产情况

项 目	车位使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	807,931,000.00	898,694.57	808,829,694.57
2、本年增加金额		288,000.00	288,000.00
3、本年减少金额			
4、年末余额	807,931,000.00	1,186,694.57	809,117,694.57
二、累计摊销			
1、年初余额	60,269,590.75	303,323.04	60,572,913.79

项 目	车位使用权	软件	合计
2、本年增加金额	12,053,918.15	11,734.56	12,065,652.71
3、本年减少金额			
4、年末余额	72,323,508.90	315,057.60	72,638,566.50
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	735,607,491.10	871,636.97	736,479,128.07
2、年初账面价值	747,661,409.25	595,371.53	748,256,780.78

15、商誉

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
浙江东茂宾馆有限公司	64,482,554.60					64,482,554.60
合计	64,482,554.60					64,482,554.60

16、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	927,735.69	3,092,013.08	139,382.99		3,880,365.78
合计	927,735.69	3,092,013.08	139,382.99		3,880,365.78

17、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产明细**

项目	年末余额		年初余额	
	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
信用减值损失	29,706,571.20	7,426,642.80	25,409,947.00	6,352,486.75
其他权益工具投资公允价值变动	179,676,995.76	44,919,248.94		

租赁负债	28,290,942.40	7,072,735.60	35,530,908.27	8,882,727.07
合计	237,674,509.36	59,418,627.34	60,940,855.27	15,235,213.82

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	389,564,483.36	97,391,120.84	389,564,483.36	97,391,120.84
其他权益工具投资公允价值变动	14,682,465.00	3,670,616.25		
使用权资产	22,384,335.08	5,596,083.77	389,564,483.36	105,142,483.6
合计	426,631,283.44	106,657,820.86	779,128,966.72	107,905,369.20

18、其他非流动资产

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付股权收购款				700,000,000.00		700,000,000.00
预付购房款				112,880,291.00		112,880,291.00
预付合作开发项目款	371,024,576.00		371,024,576.00			
合计	371,024,576.00		371,024,576.00	812,880,291.00		812,880,291.00

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
信用借款	1,821,724,054.79	715,591,780.82
合计	1,821,724,054.79	715,591,780.82

20、应付票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	171,500,000.00	30,000,000.00
合计	171,500,000.00	30,000,000.00

21、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付货款	506,390.04	79,138.11
应付工程款	360,452,815.55	253,372,882.53
应付过渡费	30,056,032.10	32,856,366.69

项目	年末余额	年初余额
合计	391,015,237.69	286,308,387.33

22、预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收租金	23,595,164.49	3,624,564.21
合计	23,595,164.49	3,624,564.21

23、合同负债**(1) 合同负债情况**

项目	年末余额	年初余额
预收货款	126,072,311.55	11,064,418.11
预收工程整治费	1,450,023.63	1,580,442.17
预收安置房款	1,449,083,991.81	721,514,577.73
预收车位费	22,861,308.95	30,707,982.36
合计	1,599,467,635.94	764,867,420.37

24、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	402,411.32	53,076,307.87	53,076,307.87	402,411.32
二、离职后福利-设定提存计划	25,000.00	4,730,309.63	4,750,309.63	5,000.00
合计	427,411.32	57,806,617.50	57,826,617.50	407,411.32

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		42,878,514.08	42,878,514.08	
2、职工福利费	402,411.32	2,744,124.98	2,744,124.98	402,411.32
3、社会保险费		2,541,709.63	2,541,709.63	
其中：医疗保险费		2,437,852.90	2,437,852.90	
工伤保险费		103,856.73	103,856.73	
生育保险费				
4、住房公积金		3,931,222.00	3,931,222.00	
5、工会经费和职工教育经费		980,737.18	980,737.18	
合计	402,411.32	53,076,307.87	53,076,307.87	402,411.32

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
----	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		3,434,582.25	3,434,582.25	
2、失业保险费		123,302.40	123,302.40	
3、企业年金缴费	25,000.00	1,172,424.98	1,192,424.98	5,000.00
合计	25,000.00	4,730,309.63	4,750,309.63	5,000.00

25、应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	110,435,269.07	90,242,273.53
增值税	205,724,033.43	47,170,933.14
房产税	19,116,094.77	19,238,135.15
城市维护建设税	19,590,465.13	7,038,256.79
教育费及地方教育费附加	13,993,089.51	5,027,226.33
印花税	309,686.57	234,544.42
个人所得税	645,556.43	243,303.57
其 他	-199.30	-199.30
合计	369,813,995.61	169,194,473.63

26、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	4,777,226,033.78	6,745,514,735.96
合计	4,777,226,033.78	6,745,514,735.96

(1) 其他应付款**①按款项性质列示**

项目	年末余额	年初余额
保证金及押金	59,686,786.67	55,840,909.34
代扣代缴费用	937,475.56	749,394.91
房屋维修基金	8,475,667.74	6,119,076.74
往来款	4,391,550,456.94	6,376,604,026.42
水电费	1,545,756.67	1,848,493.00
质保金	37,699,773.45	31,341,195.89
拆迁补偿款	269,371,433.71	269,371,433.71
其 他	7,958,683.04	3,640,205.95

项目	年末余额	年初余额
合计	4,777,226,033.78	6,745,514,735.96

27、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注五、29）	378,000,000.00	521,000,000.00
1 年内到期的应付债券（附注五、30）	4,318,417,500.00	3,782,300,000.00
银行理财直融产品		112,051,780.82
合计	4,696,417,500.00	4,415,351,780.82

28、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	134,445,082.07	68,501,046.26
非流动负债应计利息	322,256,897.30	194,913,856.60
银行理财直融产品		577,678,082.19
合计	456,701,979.37	841,092,985.05

29、长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	4,968,120,000.00	6,525,840,000.00
保证借款	650,000,000.00	
抵押+保证借款	445,629,126.90	385,000,000.00
信用借款	6,524,529,498.38	7,106,415,339.30
财政借款	1,859,500,000.00	1,834,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	378,000,000.00	521,000,000.00
合计	14,069,778,625.28	15,330,755,339.30

30、应付债券**（1）应付债券**

项目	年末余额	年初余额
ZJ BARON B2309		1,392,920,000.00
ZJ BARON B2408	1,416,540,000.00	1,392,920,000.00
20 江干债	200,000,000.00	200,000,000.00
20 望海潮债 01	1,196,372,263.04	1,495,361,481.37
21 望海潮债 01	797,693,017.77	797,153,934.21
21 望海潮债 02	697,906,435.76	697,434,737.65
21 望江 01	700,000,000.00	700,000,000.00

项目	年末余额	年初余额
22 望海潮 MTN001	310,000,000.00	310,000,000.00
BOXIN BONDS DUE 2023		2,089,380,000.00
23 上城城投债 01	1,000,000,000.00	
23 上城城投债 02	1,000,000,000.00	
23 上投 01 公司债	1,000,000,000.00	
23 上投 02 公司债	800,000,000.00	
23 上投 03 公司债	1,200,000,000.00	
ZJ BARON BONDS DUE 2026	1,416,540,000.00	
BOXIN BONDS DUE 2024	2,301,877,500.00	
减：一年内到期的应付债券	4,318,417,500.00	3,782,300,000.00
合计	9,718,511,716.57	5,292,870,153.23

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
ZJ BARON B2309	\$ 200,000.00	2020-09-30	3 年	\$200,000,000.00	\$200,000,000.00
ZJ BARON B2408	\$ 200,000.00	2021-08-13	3 年	\$200,000,000.00	\$200,000,000.00
20 江干债	100.00	2020-09-07	7 年	200,000,000.00	200,000,000.00
19 望海潮 MTN001	100.00	2019-5-7	3 年	310,000,000.00	
20 望海潮债 01	100.00	2020-8-10	7 年	1,500,000,000.00	1,495,361,481.37
21 望海潮债 01	100.00	2021-4-12	7 年	800,000,000.00	797,153,934.21
21 望海潮债 02	100.00	2021-6-9	7 年	700,000,000.00	697,434,737.65
21 望江 01	100.00	2021-6-22	5 年	700,000,000.00	700,000,000.00
22 望海潮 MTN001	100.00	2022-4-27	3 年	310,000,000.00	310,000,000.00
BOXIN BONDS DUE 2023	\$100.00	2022-7-28	364 天	\$300,000,000.00	\$300,000,000.00
23 上城城投债 01	100.00	2023-01-13	7 年	1,000,000,000.00	
23 上城城投债 02	100.00	2023-04-13	7 年	1,000,000,000.00	
23 上投 01 公司债	100.00	2023-02-16	3 年	1,000,000,000.00	
23 上投 02 公司债	100.00	2023-06-05	3 年	800,000,000.00	
23 上投 03 公司债	100.00	2023-08-01	3 年	1,200,000,000.00	
ZJ BARON BONDS DUE 2026	\$100.00	2023-08-25	3 年	\$200,000,000.00	
BOXIN BONDS DUE 2024	\$100.00	2023-06-13	364 天	\$325,000,000.00	
小计					9,075,170,153.23
减：一年内到期部分年末余额（附注五、27）					3,782,300,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
合计					5,292,870,153.23

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
ZJ BARON B2309				\$200,000,000.00	
ZJ BARON B2408					\$200,000,000.00
20 江干债					200,000,000.00
19 望海潮 MTN001					
20 望海潮债 01		21,698,630.14	1,010,781.67	300,000,000.00	1,196,372,263.04
21 望海潮债 01		25,075,068.49	539,083.56		797,693,017.77
21 望海潮债 02		15,726,027.40	471,698.11		697,906,435.76
21 望江 01		13,624,109.59			700,000,000.00
22 望海潮 MTN001		6,664,915.07			310,000,000.00
BOXIN BONDS DUE 2023				\$300,000,000.00	
23 上城城投债 01	1,000,000,000.00	33,369,863.01			1,000,000,000.00
23 上城城投债 02	1,000,000,000.00	24,669,041.10			1,000,000,000.00
23 上投 01 公司债	1,000,000,000.00	30,032,876.71			1,000,000,000.00
23 上投 02 公司债	800,000,000.00	14,588,493.15			800,000,000.00
23 上投 03 公司债	1,200,000,000.00	15,588,164.38			1,200,000,000.00
ZJ BARON BONDS DUE 2026	\$200,000,000.00				\$200,000,000.00
BOXIN BONDS DUE 2024	\$325,000,000.00				\$325,000,000.00
小计		201,037,189.04	2,021,563.34		14,036,929,216.57
减：一年内到期部分 年末余额（附注五、 27）					4,318,417,500.00
合计		201,037,189.04	2,021,563.34		9,718,511,716.57

说明：美元债券期末余额\$725,000,000.00，折合人民币 5,134,957,500.00 元，其中人民币 3,718,417,500.00 元列报一年内到期的应付债券。

31、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	998,500,000.00	655,000,000.00
专项应付款	1,415,631,762.72	1,121,570,919.52
合计	2,414,131,762.72	1,776,570,919.52

(1) 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
财政专项拨款	343,500,000.00	
财政置换资金	375,000,000.00	375,000,000.00
德寿宫项目专项资金	280,000,000.00	280,000,000.00
合计	998,500,000.00	655,000,000.00

(2) 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
公共配套基础设施专项资金	399,305,857.38	306,800,000.00		706,105,857.38	财政专项资金
其他专项资金	722,265,062.14		12,739,156.80	709,525,905.34	财政专项资金
合计	1,121,570,919.52	306,800,000.00	12,739,156.80	1,415,631,762.72	

32、其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
安联资管-杭州望江安置房基础设施债权投资计划	1,000,000,000.00	
合计	1,000,000,000.00	

33、实收资本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州上城区国有资本运营集团有限公司	6,800,000,000.00			6,800,000,000.00
合计	6,800,000,000.00			6,800,000,000.00

34、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积[注]	17,967,632,761.49	396,571,631.25	251,659,709.40	18,112,544,683.34
合计	17,967,632,761.49	396,571,631.25	251,659,709.40	18,112,544,683.34

注：

(1) 本期增加 396,571,631.25 元，其中：无偿划入杭州银行股权增加资本公积 393,571,631.25 元，无偿划入杭州汽车东站小商品市场有限公司股权增加资本公积 3,000,000.00 元。

(2) 本期减少 251,659,709.40 元系根据杭州市上城区财政局文件无偿划出杭州市上城区产业发展投资有限公司 100%股权。

35、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用
一、不能重分类进损益的其他综合收益				

项 目	年初 余额	本年发生金额		
		本期所得税前发生 额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：所得税费用
其他权益工具投资公允价值变动		-164,994,530.74		-41,248,632.69
二、将重分类进损益的其他综合收益				
外币财务报表折算差额	-138,092,128.23	-79,736,054.63		
其他综合收益合计	-138,092,128.23	-244,730,585.37		-41,248,632.69

(续)

项 目	本年发生金额		年末 余额
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动	-123,745,898.05		-123,745,898.05
二、将重分类进损益的其他综合收益			
外币财务报表折算差额	-79,736,054.63		-217,828,182.86
其他综合收益合计	-203,481,952.68		-341,574,080.91

36、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	13,563,330,816.02	11,743,348,817.61
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-1,631,521.29	-173,227.71
调整后年初未分配利润	13,561,699,294.73	11,743,175,589.90
加：本年归属于母公司股东的净利润	727,108,013.91	2,094,664,735.30
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付国有资本收益	232,686,781.87	276,141,030.47
年末未分配利润	14,056,120,526.77	13,561,699,294.73

37、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,079,714,979.29	4,341,342,280.11	5,216,857,003.33	2,623,109,232.24
其他业务	61,153,326.35	39,991,581.45	33,845,208.46	31,775,185.33
合计	6,140,868,305.64	4,381,333,861.56	5,250,702,211.79	2,654,884,417.57

(2) 主营业务按类别列示

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
开发土地收入	2,272,835,250.00	903,900,624.18	3,932,123,580.00	1,691,623,157.35
保安服务费收入			28,123,289.33	17,904,210.06
商品销售及安装收入	1,462,960,337.72	1,440,524,633.47	407,918,228.23	405,068,622.18
服务费收入			17,139,925.74	10,523,222.13
房产销售收入	2,291,119,047.12	1,983,071,422.15	701,170,555.86	416,958,063.66
车位销售收入	10,577,981.62	8,339,766.45	96,467,889.61	76,535,707.67
代建收入	34,581,917.68	4,376,485.34	30,089,859.36	4,276,562.85
房租收入	7,640,445.15	1,129,348.52	3,823,675.20	219,686.34
合计	6,079,714,979.29	4,341,342,280.11	5,216,857,003.33	2,623,109,232.24

38、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	13,087,557.01	3,313,926.72
教育费附加及地方教育费附加	9,564,142.47	2,367,034.81
印花税	3,031,486.26	253,154.71
房产税	6,368,128.76	14,502,749.12
土地使用税	967,881.73	894,794.95
合计	33,019,196.23	21,331,660.31

39、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	390,602,550.63	203,812,994.79
减：利息收入	60,978,382.75	66,552,350.00
汇兑损益	-14,691,781.42	-53,829,467.37
手续费及其他	437,098.14	12,491,442.50
合计	315,369,484.60	95,922,619.92

40、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	217,596.12	6,375,383.53
合计	217,596.12	6,375,383.53

41、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,443,471.65	-1,462,664.44

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		2,967,430.56
交易性金融资产在持有期间的投资收益	426,691.04	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		43,085,579.53
其 他		253,000.00
合计	-1,016,780.61	44,843,345.65

42、信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-3,544,587.97	-491,724.83
其他应收款坏账损失	-845,568.43	-14,374,439.45
合 计	-4,390,156.40	-14,866,164.28

43、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	13,060.18		13,060.18
罚款收入	27,050.00		27,050.00
与企业日常活动无关的政府补助	2,933,309.79		2,933,309.79
违约金收入	30,000.00		30,000.00
其 他	8,442.57	5,077.17	8,442.57
合计	3,011,862.54	5,077.17	3,011,862.54

44、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	965,468.57	1,862,671.92	965,468.57
其中：固定资产	965,468.57	1,862,671.92	965,468.57
对外捐赠支出	900,000.00	900,000.00	900,000.00
低值易耗品报废损失		1,485,012.95	
其 他	232,497.17	66.74	232,497.17
合计	2,097,965.74	4,247,751.61	2,097,965.74

45、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	104,541,495.64	85,141,038.45
递延所得税费用	-1,579,527.89	-5,046,537.06
合计	102,961,967.75	80,094,501.39

46、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	727,933,618.90	2,093,167,959.85
加：资产减值准备		1,000,000.00
信用减值损失	4,390,156.40	14,866,164.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	406,926,926.43	260,797,019.05
使用权资产折旧	6,847,478.58	1,779,841.42
无形资产摊销	12,065,652.71	12,061,741.19
长期待摊费用摊销	139,382.99	600,459.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	952,408.39	1,862,671.92
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	21,556,287.56	
财务费用（收益以“—”号填列）	390,602,550.63	203,812,994.79
投资损失（收益以“—”号填列）	1,016,780.61	-44,843,345.65
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-44,183,413.52	-14,712,005.26
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-1,247,548.34	7,349,400.96
存货的减少（增加以“—”号填列）	-3,747,172,718.04	-7,715,972,513.04
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-9,736,854,481.36	-1,294,858,728.49
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	10,650,792,968.06	12,201,050,633.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,306,233,950.00	5,727,962,294.15
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：		
现金的年末余额	2,163,245,135.89	1,395,173,789.26
减：现金的年初余额	1,395,173,789.26	2,509,206,486.69
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		

补充资料	本年金额	上年金额
现金及现金等价物净增加额	768,071,346.63	-1,114,032,697.43

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	2,163,245,135.89	1,395,173,789.26
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,062,837,165.09	1,395,173,789.26
可随时用于支付的其他货币资金	100,407,970.80	
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,163,245,135.89	1,395,173,789.26
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

47、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	52,994,247.90	定期存款、票据保证金等
合计	52,994,247.90	

48、外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	13,228,306.17	7.0827	93,692,124.11
港元	3,805,067.49	0.90622	3,448,228.26
一年内到期的应付债券			
其中：美元	525,000,000.00	7.0827	3,718,417,500.00
应付债券			
其中：美元	200,000,000.00	7.0827	1,416,540,000.00

六、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

合并范围增加：

公司名称	持股比例（%）	增加时点	取得方式
杭州上城区城投商业管理有限公司	100.00	2023 年 3 月	购入

杭州五堡科技产业开发有限责任公司	49.00	2023 年 1 月	投资设立
杭州上华产业开发有限责任公司	49.00	2023 年 6 月	投资设立

合并范围减少：

公司名称	持股比例（%）	减少时点	减少方式
杭州市上城区产业发展投资有限公司	100.00	2023 年 4 月	无偿划出

七、在其他主体中的权益**1、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	
杭州望海潮建设有限公司	浙江	浙江	房屋建筑业	100.00		无偿划转
杭州望海潮开发有限公司	浙江	浙江	建筑工程		100.00	出资设立
杭州盛锦建设开发有限公司	浙江	浙江	建筑工程		100.00	出资设立
浙江东茂宾馆有限公司	浙江	浙江	住宿业		100.00	非同一控制下合并
杭州新益诚商业运营管理有限公司	浙江	浙江	商务服务	100.00		出资设立
杭州齐禹供应链服务有限公司	浙江	浙江	商务服务	65.00		出资设立
杭州创悦盈科技有限责任公司	浙江	浙江	专业技术服务	100.00		出资设立
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	浙江	浙江	土木工程建筑业	100.00		无偿划转
杭州上城区科技投资有限公司	杭州	杭州	资本市场服务		100.00	无偿划转
Zhejiang Boxin (BVI) Limited	香港	The British Virgin Islands	资本市场服务		100.00	投资设立
ZHEJIANG BARON (HK) COMPANY LIMITED	香港	香港	资本市场服务		100.00	投资设立
ZHEJIANG BARON (BVI) COMPANY LIMITED	香港	The British Virgin Islands	资本市场服务		100.00	投资设立
杭州江联物业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	投资设立
杭州江芯贸易有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	投资设立
杭州江凌物业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	投资设立
杭州众鑫房产置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	投资设立
杭州江铭商业经营管理有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业		100.00	投资设立
杭州江投联华超市有限公司	杭州	杭州	批发和零售业		51.00	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	
杭州江盈科技发展有限公司[注 1]	杭州	杭州	批发和零售业		49.00	投资设立
杭州城鑫供应链管理服务有限公司	杭州	杭州	批发业		100.00	投资设立
杭州城裕工程管理有限公司	杭州	杭州	商务服务业		100.00	投资设立
杭州城盈建设管理有限公司	杭州	杭州	商务服务业		100.00	投资设立
杭州上城区城投商业管理有限公司	杭州	杭州	商务服务业	100.00		购入股权
杭州五堡科技产业开发有限责任公司[注 2]	杭州	杭州	商务服务业		49.00	投资设立
杭州上华产业开发有限责任公司[注 3]	杭州	杭州	商务服务业		49.00	投资设立

注 1：公司间接持有杭州江盈科技发展有限公司 49.00%股权。根据杭州江盈科技发展有限公司章程，公司之股东杭州市江干区红五月股份经济合作社不参与公司利润分配。

注 2：杭州创悦盈科技有限责任公司直接持有杭州五堡科技产业开发有限责任公司 49.00%股权。根据杭州五堡科技产业开发有限责任公司之各股东签订的项目合作开发协议书，杭州五堡科技产业开发有限责任公司的收益或亏损由股东杭州创悦盈科技有限责任公司享有和承担。

注 3：杭州创悦盈科技有限责任公司直接持有杭州上华产业开发有限责任公司 49.00%股权。根据杭州上华产业开发有限责任公司之各股东签订的项目合作开发协议书，杭州上华产业开发有限责任公司的收益或亏损由股东杭州创悦盈科技有限责任公司享有和承担。

2、在合营企业或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	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	
杭州滨合物业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业		49.00	权益法
杭州滨望物业管理有限公司	浙江	浙江	房地产业		49.00	权益法
杭州滨望潮物业管理有限公司	浙江	浙江	房地产业		49.00	权益法

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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 (%)
杭州上城区国有资本运营集团有限公司	杭州	实业投资	1,000,000 万元人民币	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是杭州市上城区财政局（区政府国有资产监督管理办公室）。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、2、在合营安排或联营企业中的权益。

4、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
杭州星日房地产开发有限公司	持有其 10%的股权
杭州盛寅房地产开发有限公司	持有其 10%的股权
杭州德淼置业有限公司	持有其 20%的股权
杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司	持有其 1%的股权
杭州中宸城镇建设有限公司	受同一控制
杭州市江干区红五月份经济合作社	子公司之股东
杭州联华华商集团有限公司	子公司股东之股东
浙江农华优质农副产品配送中心有限公司	杭州联华华商集团有限公司之子公司
浙江世纪联华物流配送有限公司	杭州联华华商集团有限公司之子公司
杭州西凌文化传媒有限公司	受同一控制
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	受同一控制
杭州盛锐建设开发有限公司	子公司之参股公司
杭州上城区文商旅投资控股集团有限公司	受同一控制
杭州上城区城市建设发展集团有限公司	受同一控制
杭州湖滨南山商业发展有限公司	受同一控制
杭州高银供应链有限公司	受同一控制
杭州大井供应链有限公司	受同一控制

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额（含税）	上年发生额（含税）
杭州盛锐建设开发有限公司	资金占用费	6,795,598.69	

（2）关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保余额（万元）	担保期间	担保方式	担保是否已经履行完毕
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	110,000.00	2020 年 9 月 17 日至 2026 年 2 月 1 日	保证	否
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	96,000.00	2022 年 4 月 27 日至 2029 年 4 月 27 日	保证	否
杭州中宸城镇建设有限公司	132,000.00	2022 年 1 月 21 日至 2027 年 1 月 21 日	保证	否
杭州盛锐建设开发有限公司	5,098.64	2021 年 9 月 6 日至 2024 年 5 月 23 日	保证	否
杭州湖滨南山商业发展有限公司	10,700.00	2019 年 10 月 10 日至 2027 年 10 月 8 日	保证	否

(3) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
杭州上城区城市建设发展集团有限公司	资产划转	251,659,709.40	
杭州上城区文商旅投资控股集团有限公司	资产划转		45,019,745.30

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：				
杭州庆春广场地下空间开发建设有 限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
杭州上城区城市建设发展集团有 限公司			371,024,576.00	
合计	1,000,000.00	1,000,000.00	372,024,576.00	1,000,000.00
其他应收款：				
杭州庆春广场地下空间开发建设有 限公司	5,109,369.86	5,109,369.86	5,109,369.86	5,109,369.86
杭州盛锐建设开发有限公司	171,357,492.31		164,876,068.62	
杭州上城区文商旅投资控股集团有 限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	
合计	196,466,862.17	5,109,369.86	189,985,438.48	5,109,369.86

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
杭州联华华商集团有限公司		157,257.83

项目名称	年末余额	年初余额
合计		157,257.83
其他应付款：		
杭州盛寅房地产开发有限公司	210,500,000.00	191,186,000.00
杭州市江干区红五月股份经济合作社	648,456,007.00	648,456,007.00
杭州高银供应链有限公司	251,297,625.00	251,297,625.00
杭州大井供应链有限公司	111,156,485.00	111,156,485.00
合计	1,221,410,117.00	1,202,096,117.00

九、承诺及或有事项

无。

十、资产负债表日后事项

无。

十一、其他重要事项

公司之子公司持有杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司 1%股权（实际出资额 300 万元）。2022 年 10 月 24 日，杭州市中级人民法院根据债权人殷宝田、吴昊、浙江鼎元建设有限公司的申请，裁定受理杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司（以下简称庆春广场公司）破产【（2022）浙 0102 破 19 号】，公司已向庆春广场公司破产管理人申报债权 6,650,456.93 元。截止 2023 年 12 月 31 日，杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司破产程序还在进行中。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	703,980,668.64	347,612,453.47
其他应收款	6,573,244,483.39	518,681,696.25
合计	7,277,225,152.03	866,294,149.72

（1）应收股利

①应收股利分类

被投资单位	年末余额	年初余额
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	703,980,668.64	347,612,453.47

被投资单位	年末余额	年初余额
合计	703,980,668.64	347,612,453.47

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	6,573,244,483.39	518,681,696.25
小计	6,573,244,483.39	518,681,696.25
减：坏账准备		
合计	6,573,244,483.39	518,681,696.25

②按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额 合计数的比例（%）	坏账准备 年末余额
杭州望海潮建设有限公司	往来款	5,055,027,968.05	1 年以内	76.90	
杭州江芯贸易有限公司	往来款	720,000,000.00	1 年以内	10.95	
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	往来款	393,689,168.98	1 年以内	5.99	
杭州众鑫房产置业有限公司	往来款	240,912,296.11	1 年以内	3.67	
杭州望海潮开发有限公司	往来款	152,139,583.33	1 年以内	2.31	
合计	—	6,561,769,016.47	—	99.83	

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,824,020,200.36		7,824,020,200.36	6,865,500,000.00		6,865,500,000.00
合计	7,824,020,200.36		7,824,020,200.36	6,865,500,000.00		6,865,500,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	本期计提 减值准备	减值准备 年末余额
杭州望海潮建设有限公司	3,800,000,000.00			3,800,000,000.00		
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	3,000,000,000.00			3,000,000,000.00		
杭州新益诚商业运营管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	本期计提减值准备	减值准备年末余额
杭州创悦盈科技有限责任公司	28,000,000.00	22,000,000.00		50,000,000.00		
杭州齐禹供应链服务有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
杭州上城区城投商业管理有限公司		936,520,200.36		936,520,200.36		
合计	6,865,500,000.00	958,520,200.36		7,824,020,200.36		

杭州上城区城市建设投资集团有限公司
2024 年 4 月 20 日





营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码

91110102089698790Q



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙会计师事务所

出资人 胡柏和

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资、减资、清算、债务重组等事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

出资额 1980万元

成立日期 2013年12月13日

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街112号十层1001



登记机关

2023年09月20日



会计师事务所

执业证书



名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：胡柏和
主任会计师：
经营场所：北京市西城区西直门外大街112号十层1001

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000162
批准执业文号：京财会许可〔2013〕0083号
批准执业日期：2013年12月11日

证书序号：0014470

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局
二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 房瑞强
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1961年04月22日
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所湖州分所
Working unit
身份证号码 330502610422061
Identity card No.

证书编号: 110001620033
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003年07月21日
Date of Issuance



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



房瑞强 110001620033

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 金理派
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1990-06-29
Date of birth
工作单位 浙江耀信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 330327199006292891
Identity card No.

证书编号: 330002570020
No. of Certificate

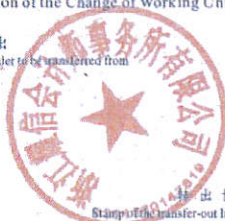
批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 04 月 02 日
Date of Issuance



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 4 月 18 日
/y /m /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

金理派 330002570020