

合并资产负债表

2024 年 6 月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

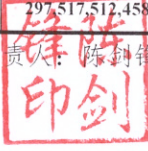
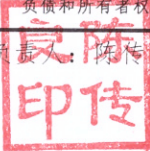
金额单位：元

| 项目          | NO | 期末余额               | 年初余额               | 项目            | NO | 期末余额               | 年初余额               |
|-------------|----|--------------------|--------------------|---------------|----|--------------------|--------------------|
| 流动资产：       |    |                    |                    | 流动负债：         | 38 |                    |                    |
| 货币资金        | 2  | 23,441,730,774.80  | 28,761,664,191.29  | 短期借款          | 39 | 10,219,011,203.36  | 9,476,945,053.86   |
| 交易性金融资产     | 3  | 4,741,374,430.53   | 4,133,096,565.57   | 交易性金融负债       | 40 |                    |                    |
| 衍生金融资产      | 4  |                    |                    | 衍生金融负债        | 41 |                    |                    |
| 应收票据        | 5  | 228,241,045.52     | 705,960,479.33     | 应付票据          | 42 | 2,448,926,263.83   | 2,297,250,507.88   |
| 应收账款        | 6  | 11,383,682,115.61  | 8,122,887,784.54   | 应付账款          | 43 | 13,958,556,095.76  | 14,681,812,780.80  |
| 应收款项融资      | 7  | 6,018,672.06       | 145,907,309.58     | 合同负债          | 44 | 6,319,955,571.28   | 6,090,504,856.14   |
| 预付款项        | 8  | 2,829,185,652.80   | 2,153,506,993.28   | 预收款项          | 45 | 695,094,617.67     | 437,608,385.38     |
| 其他应收款       | 9  | 24,305,156,244.52  | 33,468,945,422.64  | 应付职工薪酬        | 46 | 361,608,265.07     | 606,501,803.99     |
| 存货          | 10 | 24,937,396,143.59  | 18,938,429,523.31  | 应交税费          | 47 | 1,094,189,826.18   | 1,219,514,074.85   |
| 合同资产        | 11 | 3,610,687,003.21   | 3,246,443,868.46   | 其他应付款         | 48 | 11,539,853,999.10  | 14,195,263,363.01  |
| 持有待售资产      | 12 |                    |                    | 持有待售负债        | 49 |                    |                    |
| 一年内到期的非流动资产 | 13 | 70,880,430.32      | 177,691,577.10     | 一年内到期的非流动负债   | 50 | 6,108,740,680.38   | 14,006,578,459.69  |
| 其他流动资产      | 14 | 4,271,944,928.68   | 5,166,802,915.29   | 其他流动负债        | 51 | 6,414,056,783.44   | 5,395,663,944.46   |
| 流动资产合计      | 15 | 99,826,297,441.64  | 105,021,336,630.39 | 流动负债合计        | 52 | 59,159,993,306.07  | 68,407,643,230.06  |
| 非流动资产：      | 16 |                    |                    | 非流动负债：        | 53 |                    |                    |
| 可供出售金融资产    | 17 |                    |                    | 长期借款          | 54 | 47,478,427,326.73  | 41,974,465,526.74  |
| 持有至到期投资     | 18 |                    |                    | 应付债券          | 55 | 31,485,801,098.57  | 30,737,135,280.84  |
| 债权投资        | 19 |                    |                    | 租赁负债          | 56 | 898,661,330.56     | 721,272,428.23     |
| 其他债权投资      | 20 |                    |                    | 长期应付款         | 57 | 12,545,130,194.88  | 10,477,020,798.91  |
| 长期应收款       | 21 | 7,894,161,113.35   | 4,084,097,092.10   | 预计负债          | 58 | 42,310,709.50      | 46,000,778.51      |
| 长期股权投资      | 22 | 21,216,762,179.22  | 20,488,836,902.52  | 递延收益          | 59 | 10,206,336,055.77  | 10,570,396,193.84  |
| 其他权益工具投资    | 23 | 6,374,543,985.90   | 6,375,517,920.53   | 递延所得税负债       | 60 | 436,002,278.38     | 458,388,957.70     |
| 其他非流动金融资产   | 24 | 201,722,698.04     | 204,457,628.72     | 其他非流动负债       | 61 | 100,535,932.66     | 123,773,711.44     |
| 投资性房地产      | 25 | 14,306,625,109.64  | 16,215,183,316.70  | 非流动负债合计       | 62 | 103,193,204,927.05 | 95,108,453,676.21  |
| 固定资产        | 26 | 48,991,329,141.11  | 51,135,085,779.00  | 负债合计          | 63 | 162,353,198,233.12 | 163,516,096,906.27 |
| 生产性生物资产     | 27 | 32,625.00          | 52,200.00          | 所有者权益：        | 64 |                    |                    |
| 在建工程        | 28 | 11,619,454,601.74  | 9,734,372,706.50   | 实收资本（或股本）     | 65 | 6,571,640,000.00   | 6,571,640,000.00   |
| 使用权资产       | 29 | 718,370,819.11     | 901,709,563.95     | 资本公积          | 66 | 90,443,049,832.67  | 90,997,760,235.87  |
| 无形资产        | 30 | 24,186,340,124.12  | 22,280,288,096.48  | 其他综合收益        | 67 | -105,294,038.96    | -48,825,030.00     |
| 开发支出        | 31 | 11,826,212.10      | 8,909,868.16       | 专项储备          | 68 | 107,986,218.50     | 59,883,846.01      |
| 商誉          | 32 | 337,623,707.53     | 329,209,982.78     | 盈余公积          | 69 | 924,506,200.04     | 877,474,002.34     |
| 长期待摊费用      | 33 | 756,497,157.58     | 632,660,159.81     | 未分配利润         | 70 | 20,054,517,005.53  | 19,662,855,223.28  |
| 递延所得税资产     | 34 | 841,003,027.16     | 808,174,278.44     | 归属于母公司所有者权益合计 | 71 | 117,996,405,217.78 | 118,120,788,277.50 |
| 其他非流动资产     | 35 | 59,568,566,297.18  | 59,297,620,332.03  | *少数股东权益       | 72 | 16,501,552,789.52  | 15,880,627,274.34  |
| 非流动资产合计     | 36 | 197,024,858,798.78 | 192,496,175,827.72 | 所有者权益合计       | 73 | 134,497,958,007.30 | 134,001,415,551.84 |
| 资产总计        | 37 | 296,851,156,240.42 | 297,517,512,458.11 | 负债和所有者权益总计    | 74 | 296,851,156,240.42 | 297,517,512,458.11 |

法定代表人：李红良

主管会计工作负责人：陈传良

会计机构负责人：陈剑锋



# 合并利润表

2024年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

| 项 目                         | 行次 | 本年累计数             | 上年同期累计数           |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 一、营业收入                      | 1  | 28,916,604,750.75 | 29,122,491,488.88 |
| 其中：主营业务收入                   | 2  | 28,123,020,389.87 | 28,358,554,847.87 |
| 其他业务收入                      | 3  | 793,584,360.88    | 763,936,641.01    |
| 减：营业成本                      | 4  | 27,147,636,417.53 | 27,278,005,845.04 |
| 其中：主营业务成本                   | 5  | 26,740,499,168.68 | 26,822,812,277.52 |
| 其他业务成本                      | 6  | 407,137,248.85    | 455,193,567.52    |
| 税金及附加                       | 7  | 186,062,149.75    | 251,906,377.46    |
| 销售费用                        | 8  | 336,275,177.13    | 360,112,774.04    |
| 管理费用                        | 9  | 1,584,423,314.20  | 1,542,714,753.98  |
| 研发费用                        | 10 | 249,570,613.28    | 178,647,398.12    |
| 财务费用                        | 11 | 1,153,902,405.46  | 1,120,144,978.89  |
| 其中：利息费用                     | 12 | 1,752,975,608.10  | 1,939,772,990.20  |
| 利息收入                        | 13 | -938,495,031.46   | -785,297,769.39   |
| 加：其他收益                      | 14 | 2,368,018,222.84  | 2,449,331,152.33  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）             | 15 | 1,155,619,117.61  | 1,312,503,318.75  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益          | 16 | 963,500,186.21    | 944,888,938.30    |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）         | 17 | -97,052,860.66    | 101,217,403.89    |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）           | 18 | -12,016,830.22    | -63,606,807.57    |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）           | 19 | -1,437,306.61     | 16,351,204.88     |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）           | 20 | 22,158,784.64     | -3,020,867.67     |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）           | 21 | 1,694,023,801.00  | 2,203,734,765.96  |
| 加：营业外收入                     | 22 | 88,384,796.00     | 83,563,533.01     |
| 减：营业外支出                     | 23 | 11,373,563.69     | 19,113,641.24     |
| 三、利润总额（亏损以“-”号填列）           | 24 | 1,771,035,033.31  | 2,268,184,657.73  |
| 减：所得税费用                     | 25 | 578,459,061.63    | 430,629,953.69    |
| 四、净利润                       | 26 | 1,192,575,971.68  | 1,837,554,704.04  |
| （一）按经营持续性分类                 | 27 |                   |                   |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）       | 28 | 1,192,575,971.68  | 1,837,554,704.04  |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）       | 29 |                   |                   |
| （二）按所有权属分类                  | 30 |                   |                   |
| 1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列） | 31 | 785,647,646.33    | 1,627,854,079.44  |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）        | 32 | 406,928,325.35    | 209,700,624.60    |
| 五、其他综合收益的税后净额               | 33 | 4,776,750.23      | 2,909,974.28      |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额        | 34 | 3,129,594.98      | 1,894,228.54      |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益        | 35 | 3,129,594.98      | 1,894,228.54      |
| 1、重新计量设定受益计划变动额             | 36 |                   |                   |
| 2、权益法下不能转损益的其他综合收益          | 37 |                   |                   |
| 3、其他权益工具投资公允价值变动            | 38 | 3,129,594.98      | 1,894,228.54      |
| 4、企业自身信用风险公允价值变动            | 39 |                   |                   |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益         | 40 |                   |                   |
| 1、权益法下可转损益的其他综合收益           | 41 |                   |                   |
| 2、可供出售金融资产公允价值变动损益          | 42 |                   |                   |
| 3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益     | 43 |                   |                   |
| 4、其他债权投资公允价值变动              | 44 |                   |                   |
| 5、金融资产重分类计入其他综合收益的金额        | 45 |                   |                   |
| 6、其他债权投资信用减值准备              | 46 |                   |                   |
| 7、其他                        | 47 |                   |                   |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额         | 48 | 1,647,155.25      | 1,015,745.74      |
| 六、综合收益总额                    | 49 | 1,195,705,566.66  | 1,839,448,932.58  |
| 归属母公司所有者的综合收益总额             | 50 | 788,777,241.31    | 1,629,748,307.98  |
| 归属少数股东的综合收益总额               | 51 | 406,928,325.35    | 209,700,624.60    |
| 七、每股收益：                     | 52 |                   |                   |
| （一）基本每股收益                   | 53 | 0.29              | 0.27              |
| （二）稀释每股收益                   | 54 | 0.29              | 0.27              |

法定代表人：李红良

主管会计工作负责人：陈传良

会计机构负责人：陈剑锋

# 合并现金流量表

2024 年 1-6 月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

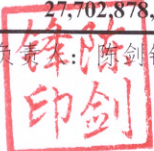
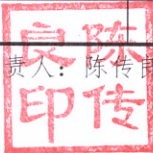
金额单位：元

| 项目                         | 行次 | 本年累计数             | 上年同期累计数           |
|----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：             | 1  |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | 2  | 30,034,316,754.96 | 28,790,660,853.90 |
| 收到的税费返还                    | 3  | 69,591,952.66     | 18,641,034.60     |
| 收到其他与经营活动有关的现金             | 4  | 9,707,795,185.08  | 14,549,736,675.84 |
| 经营活动现金流入小计                 | 5  | 39,811,703,892.70 | 43,359,038,564.34 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 6  | 26,407,154,319.90 | 24,302,885,544.99 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 7  | 3,482,915,001.45  | 3,450,330,533.22  |
| 支付的各项税费                    | 8  | 1,790,659,409.00  | 1,220,050,645.07  |
| 支付其他与经营活动有关的现金             | 9  | 5,931,822,175.37  | 12,322,988,920.55 |
| 经营活动现金流出小计                 | 10 | 37,612,550,905.72 | 41,296,255,643.83 |
| 经营活动产生的现金流量净额              | 11 | 2,199,152,986.98  | 2,062,782,920.51  |
| 二、投资活动产生的现金流量：             | 12 |                   |                   |
| 收回投资所收到的现金                 | 13 | 10,406,691,697.88 | 7,887,650,583.83  |
| 取得投资收益所收到的现金               | 14 | 1,503,896,983.70  | 1,630,577,644.87  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | 15 | 52,393,751.92     | 64,972,485.19     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        | 16 |                   | 95,106,570.00     |
| 收到其他与投资活动有关的现金             | 17 | 4,254,080,086.50  | 2,581,490,131.60  |
| 投资活动现金流入小计                 | 18 | 16,217,062,520.00 | 12,259,797,415.49 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 19 | 6,267,135,151.35  | 4,795,078,919.53  |
| 投资支付的现金                    | 20 | 8,925,496,829.15  | 8,006,111,767.65  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        | 21 | 201,211,746.83    |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金             | 22 | 8,578,320,795.52  | 4,951,323,280.06  |
| 投资活动现金流出小计                 | 23 | 23,972,164,522.85 | 17,752,513,967.24 |
| 投资活动产生的现金流量净额              | 24 | -7,755,102,002.85 | -5,492,716,551.75 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：             | 25 |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                  | 26 | 792,490,121.20    | 234,403,409.22    |
| 取得借款收到的现金                  | 27 | 22,196,429,721.20 | 14,064,002,901.21 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金             | 28 | 387,784,815.62    | 11,121,400,885.31 |
| 筹资活动现金流入小计                 | 29 | 23,376,704,658.02 | 25,419,807,195.74 |
| 偿还债务支付的现金                  | 30 | 19,908,791,155.69 | 16,507,551,123.89 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金          | 31 | 2,078,605,789.16  | 1,983,222,397.91  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金             | 32 | 845,557,434.08    | 5,225,674,851.68  |
| 筹资活动现金流出小计                 | 33 | 22,832,954,378.93 | 23,716,448,373.48 |
| 筹资活动产生的现金流量净额              | 34 | 543,750,279.09    | 1,703,358,822.26  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响         | 35 | -2,879,215.55     | 14,923,876.77     |
| 五、现金及现金等价物净增加额             | 36 | -5,015,077,952.33 | -1,711,650,932.21 |
| 加：期初现金及现金等价物余额             | 37 | 27,686,995,127.13 | 29,414,528,934.78 |
| 六、期末现金及现金等价物余额             | 38 | 22,671,917,174.80 | 27,702,878,002.57 |

法定代表人：李红良

主管会计工作负责人：陈传昆

会计机构负责人：陈剑锋



# 资产负债表

2024年6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

| 项目          | NO | 期末余额               | 年初余额               | 项目            | NO | 期末余额               | 年初余额               |
|-------------|----|--------------------|--------------------|---------------|----|--------------------|--------------------|
| 流动资产：       | 1  |                    |                    | 流动负债：         | 40 |                    |                    |
| 货币资金        | 2  | 12,017,949,444.06  | 10,531,056,036.34  | 短期借款          | 41 |                    |                    |
| 交易性金融资产     | 3  |                    |                    | 交易性金融负债       | 42 |                    |                    |
| 衍生金融资产      | 4  |                    |                    | 衍生金融负债        | 43 |                    |                    |
| 应收票据        | 5  |                    |                    | 应付票据          | 44 |                    |                    |
| 应收账款        | 6  | 58,913,977.32      | 56,450,289.32      | 应付账款          | 45 | 48,247,701.34      | 5,190,082.07       |
| 应收款项融资      | 7  |                    |                    | 合同负债          | 46 | 47,163,996.45      | 47,669,243.79      |
| 预付款项        | 8  | 1,996,174.96       | 482,404.66         | 预收款项          | 47 | 65,182,818.62      | 132,930,521.92     |
| 其他应收款       | 9  | 18,153,410,865.74  | 16,217,955,201.00  | 应付职工薪酬        | 48 | 159,394.83         | 431,909.78         |
| 存货          | 10 |                    |                    | 应交税费          | 49 | 72,827.41          | 16,369,536.78      |
| 合同资产        | 11 |                    |                    | 其他应付款         | 50 | 10,230,022,591.30  | 5,274,035,278.87   |
| 持有待售资产      | 12 |                    |                    | 持有待售负债        | 51 |                    |                    |
| 一年内到期的非流动资产 | 13 |                    |                    | 一年内到期的非流动负债   | 52 | 2,549,620,000.00   | 6,219,650,133.00   |
| 其他流动资产      | 14 | 294,854,699.19     | 273,534,018.92     | 其他流动负债        | 53 | 5,000,000,000.00   | 4,046,254,246.57   |
| 流动资产合计      | 15 | 30,527,125,161.27  | 27,079,477,950.24  | 流动负债合计        | 54 | 17,940,469,329.95  | 15,742,530,952.78  |
| 非流动资产：      | 16 |                    |                    | 非流动负债：        | 55 |                    |                    |
| 可供出售金融资产    | 17 |                    |                    | 长期借款          | 56 | 533,000,000.00     | 533,000,000.00     |
| 持有至到期投资     | 18 |                    |                    | 应付债券          | 57 | 21,870,000,000.00  | 19,850,000,000.00  |
| 债权投资        | 19 |                    |                    | 租赁负债          | 58 |                    |                    |
| 其他债权投资      | 20 |                    |                    | 长期应付款         | 59 | 4,989,327,609.23   | 4,856,459,704.93   |
| 长期应收款       | 21 | 3,000,625,816.67   | 2,829,379,315.73   | 预计负债          | 60 |                    |                    |
| 长期股权投资      | 22 | 92,038,227,745.64  | 91,037,430,830.68  | 递延收益          | 61 | 1,586,128,266.66   | 1,606,118,037.00   |
| 其他权益工具投资    | 23 | 290,663,202.71     | 284,294,202.41     | 递延所得税负债       | 62 | 4,686,988.42       | 3,094,738.35       |
| 其他非流动金融资产   | 24 |                    |                    | 其他非流动负债       | 63 |                    |                    |
| 投资性房地产      | 25 |                    |                    | 非流动负债合计       | 64 | 28,983,142,864.31  | 26,848,672,480.28  |
| 固定资产        | 26 | 6,513,371,842.84   | 6,662,388,994.11   | 负债合计          | 65 | 46,923,612,194.26  | 42,591,203,433.06  |
| 生产性生物资产     | 27 |                    |                    | 所有者权益：        | 66 |                    |                    |
| 在建工程        | 28 | 17,596,109.69      | 5,732,783.21       | 实收资本（或股本）     | 67 | 6,571,640,000.00   | 6,571,640,000.00   |
| 使用权资产       | 29 |                    |                    | 其他权益工具        | 68 |                    |                    |
| 无形资产        | 30 | 14,885,553.21      | 16,205,095.20      | 资本公积          | 69 | 82,298,282,662.70  | 82,298,444,989.99  |
| 开发支出        | 31 |                    |                    | 一般风险准备        | 70 |                    |                    |
| 商誉          | 32 |                    |                    | 其他综合收益        | 71 | 12,673,080.32      | 7,896,330.09       |
| 长期待摊费用      | 33 |                    |                    | 专项储备          | 72 |                    |                    |
| 递延所得税资产     | 34 |                    |                    | 盈余公积          | 73 | 877,474,002.34     | 877,474,002.34     |
| 其他非流动资产     | 35 | 10,654,741,857.36  | 10,654,741,857.36  | 未分配利润         | 74 | 6,373,555,349.77   | 6,222,992,273.46   |
| 非流动资产合计     | 36 | 112,530,112,128.12 | 111,490,173,078.70 | 归属于母公司所有者权益合计 | 75 | 96,133,625,095.13  | 95,978,447,595.88  |
|             | 37 |                    |                    | *少数股东权益       | 76 |                    |                    |
|             | 38 |                    |                    | 所有者权益合计       | 77 | 96,133,625,095.13  | 95,978,447,595.88  |
| 资产总计        | 39 | 143,057,237,289.39 | 138,569,651,028.94 | 负债和所有者权益总计    | 78 | 143,057,237,289.39 | 138,569,651,028.94 |

法定代表人：李红良

主管会计工作负责人：陈传良

会计机构负责人：陈剑锋

李红良印

陈传良印

陈剑锋印

利润表  
2024年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

| 项 目                          | 行次 | 本年累计数           | 上年同期累计数         |
|------------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入                       | 1  | 69,464,968.33   | 83,617,637.70   |
| 其中：主营业务收入                    | 2  | 505,247.34      | 505,247.34      |
| 其他业务收入                       | 3  | 68,959,720.99   | 83,112,390.36   |
| 减：营业成本                       | 4  | 120,675,955.66  | 58,247,171.04   |
| 其中：主营业务成本                    | 5  | 97,205,698.71   | 17,566,902.58   |
| 其他业务成本                       | 6  | 23,470,256.95   | 40,680,268.46   |
| 税金及附加                        | 7  | 20,560.33       | 33,084.89       |
| 销售费用                         | 8  |                 |                 |
| 管理费用                         | 9  | 155,327,806.14  | 154,317,009.30  |
| 研发费用                         | 10 |                 |                 |
| 财务费用                         | 11 | 237,694,324.98  | 198,537,419.43  |
| 其中：利息费用                      | 12 | 748,893,614.77  | 755,086,766.89  |
| 利息收入                         | 13 | -515,151,996.56 | -561,597,493.17 |
| 加：其他收益                       | 14 | 20,059,931.14   | 20,026,539.12   |
| 投资收益（损失以“-”号填列）              | 15 | 575,406,823.95  | 854,743,400.22  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益           | 16 | 557,602,572.75  | 751,682,400.00  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）          | 17 |                 |                 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）            | 18 |                 |                 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）            | 19 |                 |                 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）            | 20 |                 |                 |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）            | 21 | 151,213,076.31  | 547,252,892.38  |
| 加：营业外收入                      | 22 |                 |                 |
| 减：营业外支出                      | 23 | 650,000.00      | 1,150,000.00    |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）          | 24 | 150,563,076.31  | 546,102,892.38  |
| 减：所得税费用                      | 25 |                 |                 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）            | 26 | 150,563,076.31  | 546,102,892.38  |
| （一）按经营持续性分类                  | 27 |                 |                 |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）       | 28 | 150,563,076.31  | 546,102,892.38  |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）       | 29 |                 |                 |
| （二）按所有权属分类                   | 30 |                 |                 |
| 1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列） | 31 | 150,563,076.31  | 546,102,892.38  |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）        | 32 |                 |                 |
| 五、其他综合收益的税后净额                | 33 | 4,776,750.23    | 2,909,974.28    |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额         | 34 | 4,776,750.23    | 2,909,974.28    |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益         | 35 | 4,776,750.23    | 2,909,974.28    |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额             | 36 |                 |                 |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益          | 37 |                 |                 |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动            | 38 | 4,776,750.23    | 2,909,974.28    |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动            | 39 |                 |                 |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益          | 40 |                 |                 |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益           | 41 |                 |                 |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益          | 42 |                 |                 |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益     | 43 |                 |                 |
| 4. 其他债权投资公允价值变动              | 44 |                 |                 |
| 5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额        | 45 |                 |                 |
| 6. 其他债权投资信用减值准备              | 46 |                 |                 |
| 7. 其他                        | 47 |                 |                 |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额          | 48 |                 |                 |
| 六、综合收益总额                     | 49 | 155,339,826.54  | 549,012,866.66  |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额             | 50 | 155,339,826.54  | 549,012,866.66  |
| 归属于少数股东的综合收益总额               | 51 |                 |                 |
| 七、每股收益：                      | 52 |                 |                 |
| （一）基本每股收益                    | 53 |                 |                 |
| （二）稀释每股收益                    | 54 |                 |                 |

法定代表人：李红良

主管会计工作负责人：陈传良

会计机构负责人：陈剑锋

# 现金流量表

2024年1-6月

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

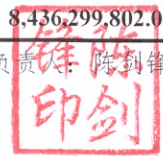
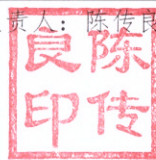
金额单位：元

| 项 目                       | 行次 | 本年累计数             | 上年同期累计数           |
|---------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：            | 1  |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 2  | 69,525,433.39     | 90,861,488.68     |
| 收到的税费返还                   | 3  |                   | 536,586.12        |
| 收到的其他与经营活动有关的现金           | 4  | 771,381,609.94    | 481,248,543.61    |
| 经营活动现金流入小计                | 5  | 840,907,043.33    | 572,646,618.41    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 6  | 44,811,974.31     | 190,117,096.53    |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 7  | 39,356,865.15     | 28,397,356.74     |
| 支付的各项税费                   | 8  | 15,516,346.27     | 219,033.77        |
| 支付的其他与经营活动有关的现金           | 9  | 1,003,349,823.45  | 909,557,547.82    |
| 经营活动现金流出小计                | 10 | 1,103,035,009.18  | 1,128,291,034.86  |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 11 | -262,127,965.85   | -555,644,416.45   |
| 二、投资活动产生的现金流量：            | 12 |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 | 13 | 5,998,381,464.27  | 569,476,595.00    |
| 取得投资收益收到的现金               | 14 | 750,906,917.75    | 1,103,586,154.60  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 15 |                   |                   |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 16 |                   |                   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 17 | 2,830,690,230.44  | 1,061,462,270.00  |
| 投资活动现金流入小计                | 18 | 9,579,978,612.46  | 2,734,525,019.60  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金  | 19 | 13,631,184.42     | 83,582,977.83     |
| 投资所支付的现金                  | 20 | 8,274,772,785.01  | 6,344,556,850.58  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 21 |                   |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 22 | 3,231,289,892.81  | 736,482,142.00    |
| 投资活动现金流出小计                | 23 | 11,519,693,862.24 | 7,164,621,970.41  |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 24 | -1,939,715,249.78 | -4,430,096,950.81 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            | 25 |                   |                   |
| 吸收投资所收到的现金                | 26 |                   |                   |
| 取得借款收到的现金                 | 27 | 8,009,500,000.00  | 3,354,512,500.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 28 | 7,410,584,493.95  | 5,176,607,318.23  |
| 筹资活动现金流入小计                | 29 | 15,420,084,493.95 | 8,531,119,818.23  |
| 偿还债务支付的现金                 | 30 | 8,031,490,000.00  | 3,972,761,563.50  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 31 | 544,496,049.18    | 100,766,961.76    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 32 | 3,155,361,821.42  | 4,204,140,401.77  |
| 筹资活动现金流出小计                | 33 | 11,731,347,870.60 | 8,277,668,927.03  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 34 | 3,688,736,623.35  | 253,450,891.20    |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        | 35 |                   |                   |
| 五、现金及现金等价物净增加额            | 36 | 1,486,893,407.72  | -4,732,290,476.06 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 37 | 10,530,400,334.90 | 13,168,590,278.14 |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 38 | 12,017,293,742.62 | 8,436,299,802.08  |

法定代表人：李红良

主管会计工作负责人：陈传良

会计机构负责人：陈剑锋



# 杭州市城市建设投资集团有限公司

## 财务报表附注

### 2024 年半年度

#### 一、 公司基本情况

杭州市城市建设投资集团有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“杭州城投集团”)原名杭州市城市建设资产经营有限公司,系经中共杭州市委、杭州市人民政府《关于组建杭州市城市建设资产经营有限公司的通知》(市委发(2003)58号)批准设立,于2003年8月8日登记注册,现持有杭州市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91330100751708923K的营业执照。2007年6月8日,根据杭州市人民政府《关于杭州市城市建设资产经营公司更名的批复》(杭政函(2007)101号),公司更名为杭州市城市建设投资集团有限公司。注册资本65.7164亿元。法定代表人:李红良。注册地址:浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室。

本公司的经营范围:经营市政府授权的国有资产。(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)。

营业期限自2003年8月8日至2053年8月7日止。

#### 二、 财务报表的编制基础

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。

#### 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) 外币业务和外币报表折算**

##### **1. 外币业务折算**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则

处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

## 2. 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

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

经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## （十） 金融工具

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。

| 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；<br>(2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款；<br>(3) 应收关联方款项，关联方单位财务状况良好；<br>(4) 应收政府部门及相关机构款项；<br>(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； | 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              |

| 项目         | 确定组合的依据            | 计量预期信用损失的方法                                                |
|------------|--------------------|------------------------------------------------------------|
|            | (2) 应收政府部门及相关机构款项。 | 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—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            |
| 长期应收款—账龄组合 | 账龄                 | 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

| 项目          | 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) | 0-5            | 0-5            | 0-5             |
| 1-2年        | 5-10           | 5-10           | 5-10            |
| 2-3年        | 10-30          | 10-30          | 10-30           |
| 3-4年        | 30-50          | 30-50          | 30-50           |
| 4-5年        | 50-80          | 50-80          | 50-80           |
| 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。

## （十一） 存货

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、拟开发土地、开发产品、原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品、合同履约成本等。

### 2. 发出存货的计价方法

（1）发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

### 3. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物按照一次转销法进行摊销

### 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。

### **(十二) 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。

### **(十三) 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。

### **(十四) 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。

## **（十五） 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。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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换

后的入账价值。资产负债表日,本公司对存在减值迹象的投资性房地产,估计其可收回金额,可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认,不再转回。

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的金额计入当期损益。

## (十六) 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   | 预计使用年限<br>(年) | 预计残值率 (%) | 年折旧率 (%)    |
|--------|---------------|-----------|-------------|
| 房屋及建筑物 | 8-50          | 1-10      | 1.80-12.38  |
| 管道资产   | 4-30          | 0-10      | 3.00-25.00  |
| 地下综合管廊 | 50            | 5.00      | 1.90        |
| 酒店专用设备 | 2-8           | 5.00      | 11.88-47.50 |
| 道路资产   | 35-50         | 0-5       | 1.90-2.86   |

| 资产类别    | 预计使用年限<br>(年) | 预计残值率 (%) | 年折旧率 (%)    |
|---------|---------------|-----------|-------------|
| 机器设备    | 3-25          | 4-10      | 3.60-32.00  |
| 运输工具    | 3-10          | 0.35-10   | 19.00-23.75 |
| 电子、办公设备 | 2-10          | 0-10      | 9.00-50.00  |
| 其他设备    | 3-10          | 0-5       | 9.50-33.33  |

### (十七) 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。

### (十八) 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。

## **(十九) 生物资产**

1. 生物资产是指有生命的动物和植物，包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。生物资产同时满足下列条件时予以确认：（1）企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；（2）与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；（3）该生物资产的成本能够可靠地计量。

2. 生物资产按照成本计量，但有确凿证据表明生物资产的公允价值能够持续可靠取得的，采用公允价值计量。

3. 资产负债表日，以成本模式进行后续计量的生物资产，当有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，消耗性生物资产按本财务报表附注三之存货所述方法计提减值准备，生产性生物资产按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## **(二十) 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 5 万元的租赁。

租赁期开始日，是指承租人有权限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。

参照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，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。

## **（二十一） 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，包括土地使用权、软件、非专利技术、特许权等。

### **1. 无形资产的初始计量**

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

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

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

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

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

### **2. 无形资产的后续计量**

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

#### **（1）使用寿命有限的无形资产**

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

| 资产类别      | 摊销年限（年）        |
|-----------|----------------|
| 软件使用权     | 2-10           |
| 土地使用权     | 按土地使用权证登记的使用年限 |
| 排污权       | 20             |
| 专利权       | 3-10           |
| 特许权       | 1-50           |
| PPP 项目收益权 | 按合同约定的运营期      |
| 其他        | 按收益期分摊         |

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

#### （2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

### （二十二） 商誉

非同一控制下企业合并时，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。初始确认后，商誉按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

### （二十三） 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。

#### **（二十四） 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。

#### **（二十五） 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。

#### **（二十六） 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。

### (二十七) 应付债券

应付债券按其公允价值,即以实际收到的款项(收到对价的公允价值)扣减交易费用的差额作为初始确认金额,并以摊余成本进行后续计量。对实际收到的借入资金净额和到期应偿还金额之间的差额采用实际利率法在借款期间内摊销,摊销金额计入当期损益。

### (二十八) 预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现实义务,履行该义务很可能导致经济利益流出公司,且该义务的金额能够可靠的计量时,本公司将该项义务确认为预计负债。本公司按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量,并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### (二十九) 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。

## （三十） 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。

### **（三十一） 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。

## **(三十二) 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。

## **(三十三) 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、(二十)“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。

## 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%、1% |
| 文化事业建设费 | 提供广告服务取得的全部含税价款和价外费用，减除支付给其他广告公司或广告发布者的含税广告发布费后的余额      | 3%                 |
| 房产税     | 从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴   | 1.2%、12%           |
| 土地增值税   | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额                         | 30%-60%            |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额                                                 | 7%、5%、1%           |
| 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%                 |

## （二）税收优惠及批文

| 享受税收优惠的纳税主体                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 税（费）种 | 税收优惠政策及批文                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司<br>杭州市房地产测绘有限公司<br>杭州建易建设信息技术有限公司<br>杭州市市政材料测试站有限公司<br>杭州城基丁桥房地产开发有限公司<br>杭州城投海潮建设发展有限公司<br>杭州钱通置业有限公司<br>杭州钱和置业有限公司<br>杭州路桥市政设施管养有限公司<br>杭州路网科技信息有限公司<br>阿克苏市振兴路桥建设有限公司<br>杭州临安水务有限公司<br>杭州城星汇产业运营发展有限公司<br>杭州临平钱江停车管理有限公司<br>杭州钱新生态技术有限公司<br>杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司<br>黄山市静态交通服务有限公司<br>杭州钱城商业管理有限公司<br>杭州市城基房地产物业管理有限公司<br>杭州透明文化传媒有限公司<br>北京城数科技有限公司<br>郑州城数科技有限公司 | 企业所得税 | <p>根据《财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号》，为进一步支持小微企业发展，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，本公告执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。</p> <p>根据《财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号》，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。</p> |

| 享受税收优惠的纳税主体                                                                                                                                                                                                                                                  | 税（费）种                                                     | 税收优惠政策及批文                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 杭州家安房产信息服务有限公司<br>黄山金通行公共自行车服务有限公司<br>杭州市公共交通集团有限公司金通加油站<br>杭州市公共交通集团有限公司采荷加油站<br>杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司<br>杭州城发资产经营管理有限公司<br>杭州城发码头经营管理有限公司<br>杭州萧山城发码头经营有限公司<br>杭州余杭城发码头经营有限公司<br>杭州余杭杭热新能源有限公司<br>杭州热力管业有限公司<br>杭州热电集团能源技术管理有限公司<br>杭州杭房租赁有限公司<br>杭州湖滕置业有限公司 |                                                           |                                                                                                                                                           |
| 杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司<br>杭州市房地产测绘有限公司<br>杭州建易建设信息技术有限公司<br>杭州市市政材料测试站有限公司<br>杭州城基丁桥房地产开发有限公司<br>杭州城投海潮建设发展有限公司<br>杭州钱通置业有限公司<br>杭州钱和置业有限公司<br>杭州路桥市政设施管养有限公司<br>杭州路网科技信息有限公司<br>阿克苏市振兴路桥建设有限公司                                                                   | 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、教育费附加、地方教育附加 | 《财政部税务总局公告 2023 年第 12 号》，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。 |

| 享受税收优惠的纳税主体         | 税（费）种 | 税收优惠政策及批文 |
|---------------------|-------|-----------|
| 杭州临安水务有限公司          |       |           |
| 杭州城星汇产业运营发展有限公司     |       |           |
| 杭州临平钱江停车管理有限公司      |       |           |
| 杭州钱新生态技术有限公司        |       |           |
| 杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司 |       |           |
| 黄山市静态交通服务有限公司       |       |           |
| 杭州钱城商业管理有限公司        |       |           |
| 杭州市城基房地产物业管理有限公司    |       |           |
| 杭州透明文化传媒有限公司        |       |           |
| 北京城数科技有限公司          |       |           |
| 郑州城数科技有限公司          |       |           |
| 杭州家安房产信息服务有限公司      |       |           |
| 黄山金通行公共自行车服务有限公司    |       |           |
| 杭州市公共交通集团有限公司金通加油站  |       |           |
| 杭州市公共交通集团有限公司采荷加油站  |       |           |
| 杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司 |       |           |
| 杭州城发资产经营管理有限公司      |       |           |
| 杭州城发码头经营管理有限公司      |       |           |
| 杭州萧山城发码头经营有限公司      |       |           |
| 杭州余杭城发码头经营有限公司      |       |           |
| 杭州余杭杭热新能源有限公司       |       |           |
| 杭州热力管业有限公司          |       |           |
| 杭州热电集团能源技术管理有限公司    |       |           |
| 杭州杭房租赁有限公司          |       |           |
| 杭州湖腾置业有限公司          |       |           |

| 享受税收优惠的纳税主体                                                                                                                     | 税（费）种                  | 税收优惠政策及批文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 杭州市勘测设计研究院有限公司<br>杭州市水务集团有限公司<br>杭州天子岭发电有限公司<br>杭州中房信息科技有限公司<br>杭州金通科技集团股份有限公司<br>杭州金通互联科技有限公司<br>杭州市地下管道开发有限公司<br>杭州电力设备制造有限公司 | 企业所得税                  | 根据《高新技术企业认定管理办法》和《高新技术企业认定管理工作指引》有关规定，被认定为高新技术企业，这些单位取得浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局和地方税务局颁发的《高新技术企业证书》，2023 年度享受 15%的所得税优惠税率。                                                                                                                                                                                                                                           |
| 天子岭（象山）静脉产业投资有限公司<br>杭州临江环境能源有限公司<br>杭州天子岭清洁直运发展有限公司                                                                            | 企业所得税                  | 根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 512 号）第八十八条，企业所得税法第二十七条第（三）项所称符合条件的环境保护、节能节水项目，包括公共污水处理、公共垃圾处理、沼气综合开发利用、节能减排技术改造、海水淡化等。项目的具体条件和范围由国务院财政、税务主管部门商国务院有关部门制订，报国务院批准后公布施行。<br>企业从事前款规定的符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。<br>2023 年度，天子岭(象山)静脉产业投资有限公司处于减半征收企业所得税期间内，杭州临江环境能源有限公司处于免征企业所得税期间内，杭州天子岭清洁直运发展有限公司处于减半征收企业所得税期间内。 |
| 杭州市水务集团有限公司<br>杭州建德自来水有限公司<br>杭州临安自来水有限公司<br>杭州建德污水处理有限公司<br>杭州市排水有限公司                                                          | 契税、印花税、房产税、城镇土地使用税、增值税 | 根据财政部、国家税务总局《关于继续实行农村饮水安全工程税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 67 号）对饮水工程运营单位为建设饮水工程而承受土地使用权，免征契税；对饮水工程运营单位为建设饮水工程取得土地使用权而签订的产权转移书据，以及与施工单位签订的建设工程承包合同，免征印花税；对饮水工程运营单位自用的生产、办公用房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税；对饮水工程运营单位向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入，免征增值税。                                                                                                                                  |
| 杭州市千岛湖原水股份有限公司<br>杭州水务原水有限公司                                                                                                    | 增值税                    | 根据国家税务总局《关于印发〈增值税若干具体问题的规定〉的通知》规定：供应或开采未经加工的天然水（如水库供应农业灌溉用水，工厂自采地下水用于生产），不征收增值税。                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 杭州建德污水处理有限公司                                                                                                                    | 增值税                    | 根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。                                                                                                                                                                                                                                       |

| 享受税收优惠的纳税主体     | 税（费）种   | 税收优惠政策及批文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 杭州市排水有限公司       | 增值税     | 根据《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 40 号），纳税人从事《目录》2.15“污水处理厂出水、工业排水（矿井水）、生活污水、垃圾处理厂渗透（滤）液等”项目、5.1“垃圾处理、污泥处理处置劳务”、5.2“污水处理劳务”项目，可适用本公告“三”规定的增值税即征即退政策，也可选择适用免征增值税政策；一经选定，36 个月内不得变更。选择适用免税政策的纳税人，应满足本公告“三”有关规定以及《目录》规定的技术标准和相关条件，相关资料留存备查。                                                                                                                            |
| 杭州建德污水处理有限公司    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 杭州临安排水有限公司      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 杭州富阳水务有限公司      |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 杭州临江环境能源有限公司    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 杭州天子岭发电有限公司     |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 杭州亚运村建设有限公司     | 增值税     | 根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，试行增值税期末留抵税额退税（以下称留抵退税）制度。同时符合以下条件（以下称符合留抵退税条件）的纳税人，可以向主管 税务机关申请退还增量留抵税额：（一）自 2019 年 4 月税款所属期起，连续六个月（按季纳税 的，连续两个季度）增量留抵税额均大于零，且第六个月增量留抵税额不低于 50 万元；（二） 纳税信用等级为 A 级或者 B 级；（三）申请退税前 36 个月未发生骗取留抵退税、出口退税或虚 开增值税专用发票情形的；（四）申请退税前 36 个月未因偷税被税务机关处罚两次及以上的；（五） 自 2019 年 4 月 1 日起未享受即征即退、先征后返（退）政策的。 |
| 杭州市城市建设投资集团有限公司 | 增值税     | 根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号文），统借统还业务，企业集团或企业集团中的核心企业以及集团所属财务公司按不高于支付给金融机构的借款利率水平或者支付的债券票面利率水平，向企业集团或者集团内下属单位收取的利息，免征增值税。                                                                                                                                                                                                                                 |
| 杭州市城市建设投资集团有限公司 | 增值税     | 根据国家税务总局公告 2013 年第 15 号《国家税务总局关于纳税人投资政府土地改造项目有关营业税问题的公告》，做地业务属于投资行为，不属于营业税征税范围，收益不征收营业税。营改增后无相关文件，参照国家税务总局公告 2013 年第 15 号文件规定，暂不征收增值税。                                                                                                                                                                                                                                      |
| 杭州富阳水务有限公司      | 土地使用税   | 依据《国家税务总局关于下放城镇土地使用税困难减免税审批权限有关事项的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 1 号备案了困难减免——公益(水処理)2023 年度土地使用税 80%的税收减免。                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 杭州望停项目管理有限公司    | 城镇土地使用税 | 根据《财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》（财税[2009]128 号）第四条规定，对未取得地下土地使用权证或地下土地使用权证上未标明土地面积的，按地下建筑垂直投影面积计算应征税款，并暂按应征税款的 50%征收城镇土地使用税，本公司的土地使用权减按 50%征收城镇土地使用税。                                                                                                                                                                                                                      |

| 享受税收优惠的纳税主体       | 税（费）种 | 税收优惠政策及批文                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 杭州租赁房屋开发有限公司      | 房产税   | 财政部 税务总局住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号关于完善住房租赁有关税收政策的公告，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。                                                                                                                                                |
| 杭州萧山环城生物能源有限公司    | 增值税   | 《关于完善资源综合利用增值税政策的公告 》（财政部 税务总局公告 2021 年第 40 号 ），纳税人从事《目录》2.15 “污水处理厂出水、工业排水（矿井水）、生活污水、垃圾处理厂渗透（滤）液等”项目、5.1 “垃圾处理、污泥处理处置劳务”、5.2 “污水处理劳务”项目，可适用本公告 “三” 规定的增值税即征即退政策，也可选择适用免征增值税政策；一经选定，36 个月内不得变更。选择适用免税政策的纳税人，应满足本公告 “三” 有关规定以及《目录》规定的技术标准和相关条件，相关资料留存备 |
| 天子岭（象山）静脉产业投资有限公司 | 增值税   | 《关于完善资源综合利用增值税政策的公告 》（财政部 税务总局公告 2021 年第 40 号 ）增值税一般纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务（以下称销售综合利用产品和劳务），可享受增值税即征即退政策。                                                                                                                                         |
| 杭州城投综合管廊有限公司      | 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。                                                                                                                                 |

## 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

| 项目     | 期末余额              | 期初余额              |
|--------|-------------------|-------------------|
| 库存现金   | 148,291.17        | 105,539.47        |
| 银行存款   | 18,170,881,994.83 | 27,618,663,331.70 |
| 其他货币资金 | 5,270,700,488.80  | 1,142,895,320.12  |
| 合计     | 23,441,730,774.80 | 28,761,664,191.29 |

#### 2. 应收账款

| 账龄     | 期末数               | 期初数              |
|--------|-------------------|------------------|
| 1 年以内  | 9,742,455,417.35  | 7,111,285,725.42 |
| 1-2 年  | 1,479,974,936.83  | 1,044,548,127.18 |
| 2-3 年  | 333,186,633.90    | 204,124,253.70   |
| 3 年以上  | 295,002,834.69    | 220,732,080.44   |
| 减：坏账准备 | 466,937,707.16    | 457,802,402.20   |
| 合计     | 11,383,682,115.61 | 8,122,887,784.54 |

#### 3. 其他应收款

| 账龄     | 期末数               | 期初数               |
|--------|-------------------|-------------------|
| 1 年以内  | 16,411,500,959.22 | 15,190,119,594.55 |
| 1-2 年  | 2,990,252,383.05  | 12,951,679,452.47 |
| 2-3 年  | 1,312,543,720.75  | 1,250,568,429.10  |
| 3 年以上  | 5,196,179,230.45  | 6,032,197,564.20  |
| 减：坏账准备 | 1,605,320,048.95  | 1,955,619,617.68  |
| 合计     | 24,305,156,244.52 | 33,468,945,422.64 |

#### 4. 长期应收款

| 项目        |                  |
|-----------|------------------|
| 融资租赁款     | 118,849,616.62   |
| 减：未实现融资收益 | 24,484,644.32    |
| PPP 项目应收款 | 2,344,203,377.02 |
| 拆借款       | 201,096,535.72   |
| 代建项目工程款   | 1,151,298,384.16 |
| 淳安县水务有限公司 | 200,000,000.00   |

| 项目          |                  |
|-------------|------------------|
| 长租公寓租赁保证金   | 4,929,345.42     |
| 城中村统借统还专项借款 | 3,592,070,000.00 |
| 停车场库运营结算款   | 306,198,498.73   |
| 合计          | 7,894,161,113.35 |

## 5. 其他非流动资产

| 项目                    | 期末余额              | 期初余额              |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 无偿划拨转入的公租房及配套用房 [注 1] | 40,923,676,509.48 | 40,923,676,509.48 |
| 拨出专项资金                | 15,037,075,337.07 | 15,037,075,337.07 |
| 股权投资款 [注 2]           | 1,754,071,428.68  | 1,754,071,428.68  |
| 预付工程款                 | 650,705,805.55    | 370,715,287.02    |
| 场库运营款                 |                   | 229,836,330.98    |
| 基金投资                  |                   |                   |
| 长期合同资产                | 1,195,914,921.68  | 975,164,310.60    |
| 售后租回融资租赁              | 3,315,138.45      | 3,315,138.45      |
| 预付长期资产购置款             |                   | 657,797.34        |
| 其他                    | 3,807,156.27      | 3,108,192.41      |
| 合计                    | 59,568,566,297.18 | 59,297,620,332.03 |

## 6. 短期借款

| 项目   | 期末余额              | 期初余额             |
|------|-------------------|------------------|
| 质押借款 | 165,400,000.00    | 216,031,816.12   |
| 抵押借款 | 233,000,000.00    | 230,290,583.33   |
| 保证借款 | 421,876,955.56    | 630,725,188.55   |
| 信用借款 | 9,398,734,247.80  | 8,399,897,465.86 |
| 合计   | 10,219,011,203.36 | 9,476,945,053.86 |

## 7. 应交税费

| 项目      | 期末余额           | 期初余额           |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税     | 289,777,394.72 | 161,756,419.07 |
| 企业所得税   | 357,069,571.48 | 395,726,595.61 |
| 个人所得税   | 8,345,284.31   | 26,831,028.08  |
| 土地增值税   | 363,048,574.03 | 453,235,535.22 |
| 房产税     | 28,672,133.54  | 80,720,291.65  |
| 车船税     | 4.00           |                |
| 土地使用税   | 5,227,124.23   | 35,809,783.82  |
| 城市维护建设税 | 7,790,480.12   | 11,502,753.64  |

| 项目      | 期末余额             | 期初余额             |
|---------|------------------|------------------|
| 教育费附加   | 3,370,413.39     | 4,748,819.10     |
| 地方教育费附加 | 2,267,634.83     | 3,144,279.00     |
| 环境保护税   | 23,759.92        | 3,454.53         |
| 水利基金    | 483,007.67       | 483,078.22       |
| 文化事业建设费 | 107,631.32       | 249,863.48       |
| 印花税     | 13,192,073.40    | 44,021,619.20    |
| 其他      | 14,814,739.22    | 1,280,554.23     |
| 合计      | 1,094,189,826.18 | 1,219,514,074.85 |

#### 8. 长期借款

| 项目   | 期末余额              | 期初余额              |
|------|-------------------|-------------------|
| 质押借款 | 13,533,296,535.02 | 12,087,557,169.35 |
| 抵押借款 | 8,434,633,592.83  | 9,976,509,302.98  |
| 保证借款 | 5,301,308,592.50  | 3,506,303,084.87  |
| 信用借款 | 20,209,188,606.38 | 16,404,095,969.54 |
| 合计   | 47,478,427,326.73 | 41,974,465,526.74 |

#### 9. 实收资本

| 项目            | 期初余额             | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额             | 比例(%)  |
|---------------|------------------|------|------|------------------|--------|
| 杭州市人民政府       | 5,850,000,000.00 |      |      | 5,850,000,000.00 | 89.019 |
| 国开发展基金有限公司    | 71,640,000.00    |      |      | 71,640,000.00    | 1.09   |
| 浙江省财务开发有限责任公司 | 650,000,000.00   |      |      | 650,000,000.00   | 9.891  |
| 合计            | 6,571,640,000.00 |      |      | 6,571,640,000.00 | 100    |

### (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 | 28,123,020,389.87 | 26,740,499,168.68 | 28,358,554,847.87 | 26,822,812,277.52 |
| 其他业务 | 793,584,360.88    | 407,137,248.85    | 763,936,641.01    | 455,193,567.52    |
| 合计   | 28,916,604,750.75 | 27,147,636,417.53 | 29,122,491,488.88 | 27,278,005,845.04 |

杭州市城市建设投资集团有限公司

二〇二四年八月二十九日

