



合并资产负债表

企会01表  
金额单位：元

单位：杭州市城市建设发展集团有限公司（合并） 日期：2025年6月30日

| 项 目         | 行次 | 期末余额              | 年初余额              | 项 目               | 行次 | 期末余额              | 年初余额              |
|-------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| 流动资产：       | 1  | —                 | —                 | 流动负债：             | 46 | —                 | —                 |
| 货币资金        | 2  | 1,286,799,096.10  | 2,179,071,082.17  | 短期借款              | 47 | 0.00              | 0.00              |
| 交易性金融资产     | 3  | 0.00              | 0.00              | 交易性金融负债           | 48 | 0.00              | 0.00              |
| 衍生金融资产      | 4  | 0.00              | 0.00              | 衍生金融负债            | 49 | 0.00              | 0.00              |
| 应收票据        | 5  | 22,946,089.71     | 17,813,301.26     | 应付票据              | 50 | 0.00              | 0.00              |
| 应收账款        | 6  | 252,030,057.76    | 293,696,988.58    | 应付账款              | 51 | 1,239,195,701.45  | 1,063,051,804.64  |
| 应收款项融资      | 7  | 0.00              | 16,026,928.38     | 合同负债              | 52 | 160,199,867.98    | 176,230,425.72    |
| 预付款项        | 8  | 18,037,759.50     | 13,961,225.31     | 预收款项              | 53 | 86,143,158.14     | 85,462,991.25     |
| 其他应收款       | 9  | 2,466,583,644.25  | 1,806,280,194.86  | 应付职工薪酬            | 54 | 38,116,957.21     | 62,415,145.85     |
| 存货          | 10 | 1,202,369,378.40  | 1,620,166,799.54  | 其中：应付工资           | 55 | 8,530,811.88      | 31,124,507.28     |
| 其中：原材料      | 11 | 162,782.93        | 124,098.58        | 应付福利费             | 56 | 14,700.00         | 47,400.00         |
| 库存商品(产成品)   | 12 | 133,992,801.49    | 671,200,855.57    | 应交税费              | 57 | 34,173,016.08     | 75,570,346.78     |
| 合同资产        | 13 | 1,321,101,675.75  | 946,343,928.24    | 其中：应交税金           | 58 | 33,979,414.44     | 75,147,571.38     |
| 持有待售资产      | 14 | 0.00              | 0.00              | 其他应付款             | 59 | 549,983,687.91    | 682,266,983.25    |
| 一年内到期的非流动资产 | 15 | 211,463.57        | 0.00              | 持有待售负债            | 60 | 0.00              | 0.00              |
| 其他流动资产      | 16 | 320,871,688.22    | 249,599,650.37    | 一年内到期的非流动负债       | 61 | 376,155,887.08    | 439,962,470.38    |
| 流动资产合计      | 17 | 6,900,950,853.26  | 7,142,960,098.71  | 其他流动负债            | 62 | 1,999,228.68      | 1,691,274.42      |
| 非流动资产：      | 18 | 0.00              | 0.00              | 流动负债合计            | 63 | 2,485,967,504.53  | 2,586,651,442.29  |
| 可供出售金融资产    | 19 | 0.00              | 0.00              | 非流动负债：            | 64 | 0.00              | 0.00              |
| 持有至到期投资     | 20 | 0.00              | 0.00              | 长期借款              | 65 | 5,221,131,706.14  | 3,526,784,740.60  |
| 债权投资        | 21 | 0.00              | 0.00              | 应付债券              | 66 | 3,708,905,068.67  | 3,789,171,968.56  |
| 其他债权投资      | 22 | 0.00              | 0.00              | 租赁负债              | 67 | 3,899,818.22      | 3,318,883.13      |
| 长期应收款       | 23 | 972,332,980.70    | 1,152,308,016.68  | 长期应付款             | 68 | 1,094,530,000.00  | 1,703,406,375.14  |
| 长期股权投资      | 24 | 216,044,305.49    | 556,722,556.05    | 预计负债              | 69 | 0.00              | 0.00              |
| 其他权益工具投资    | 25 | 0.00              | 0.00              | 递延收益              | 70 | 1,557,510,590.52  | 1,572,843,782.31  |
| 其他非流动金融资产   | 26 | 58,878,984.99     | 117,793,655.65    | 递延所得税负债           | 71 | 317,112.21        | 317,112.21        |
| 投资性房地产      | 27 | 365,356,049.38    | 423,310,738.20    | 其他非流动负债           | 72 | 515,290,000.00    | 515,290,000.00    |
| 固定资产原价      | 28 | 5,845,000,368.34  | 5,519,053,495.00  | 非流动负债合计           | 73 | 12,101,584,295.76 | 11,111,132,861.95 |
| 减：累计折旧      | 29 | 2,412,383,674.07  | 2,303,599,320.44  | 负 债 合 计           | 74 | 14,587,551,800.29 | 13,697,784,304.24 |
| 固定资产净值      | 30 | 3,432,616,694.27  | 3,215,454,174.56  | 所有者权益（或股东权益）：     | 75 | 0.00              | 0.00              |
| 减：固定资产减值准备  | 31 | 6,032,382.33      | 6,032,382.33      | 实收资本（或股本）         | 76 | 3,020,000,000.00  | 3,020,000,000.00  |
| 加：固定资产清理    | 32 | 575.22            | 0.00              | 其他权益工具            | 77 | 0.00              | 0.00              |
| 固定资产净额      | 33 | 3,426,584,887.16  | 3,209,421,792.23  | 资本公积              | 78 | 3,739,727,300.57  | 3,775,556,217.23  |
| 生产性生物资产     | 34 | 0.00              | 0.00              | 减：库存股             | 79 | 0.00              | 0.00              |
| 在建工程        | 35 | 7,929,531.35      | 35,602,570.01     | 一般风险准备            | 80 | 0.00              | 0.00              |
| 使用权资产       | 36 | 7,368,194.02      | 7,265,569.01      | 其他综合收益            | 81 | 0.00              | 0.00              |
| 无形资产        | 37 | 4,902,481,520.36  | 3,302,673,889.53  | 专项储备              | 82 | 2,520,212.01      | 2,453,595.28      |
| 其中：数据资源     | 38 | 0.00              | 0.00              | 盈余公积              | 83 | 208,929,113.21    | 208,929,113.21    |
| 开发支出        | 39 | 0.00              | 0.00              | 未分配利润             | 84 | 1,589,432,946.18  | 1,618,743,506.96  |
| 商誉          | 40 | 0.00              | 0.00              | 归属于母公司所有者权益合计     | 85 | 8,560,609,571.97  | 8,625,682,432.68  |
| 长期待摊费用      | 41 | 5,099,665.08      | 3,910,068.71      | *少数股东权益           | 86 | 1,668,205,444.46  | 1,385,167,482.15  |
| 递延所得税资产     | 42 | 29,443,942.30     | 29,443,942.30     | 所有者权益（或股东权益）合计    | 87 | 10,228,815,016.43 | 10,010,849,914.83 |
| 其他非流动资产     | 43 | 7,923,895,902.63  | 7,727,221,321.99  |                   | 88 |                   |                   |
| 非流动资产合计     | 44 | 17,915,415,963.46 | 16,565,674,120.36 |                   | 89 |                   |                   |
| 资 产 总 计     | 45 | 24,816,366,816.72 | 23,708,634,219.07 | 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 90 | 24,816,366,816.72 | 23,708,634,219.07 |

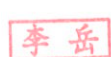
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

企会02表

单位:杭州市城市建设发展集团有限公司(合并)

日期: 2025年6月30日

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  | 1,158,650,001.18 | 838,813,467.08 |
| 其中:主营业务收入                     | 2  | 1,099,772,743.13 | 789,708,421.47 |
| 其他业务收入                        | 3  | 58,877,258.05    | 49,105,045.61  |
| 减:营业成本                        | 4  | 906,546,716.92   | 649,610,301.56 |
| 其中:主营业务成本                     | 5  | 863,419,482.85   | 610,635,570.41 |
| 其他业务成本                        | 6  | 43,127,234.07    | 38,974,731.15  |
| 税金及附加                         | 7  | 10,636,297.53    | 7,365,843.14   |
| 销售费用                          | 8  | 1,831,606.12     | 2,454,283.67   |
| 管理费用                          | 9  | 119,488,296.41   | 102,419,977.78 |
| 研发费用                          | 10 | 6,059,800.21     | 11,251,909.99  |
| 财务费用                          | 11 | 104,981,494.62   | 87,985,409.23  |
| 其中:利息费用                       | 12 | 108,677,868.44   | 133,652,768.00 |
| 利息收入                          | 13 | -3,349,751.70    | -40,738,018.94 |
| 加:其他收益                        | 14 | 16,723,980.30    | 24,314,096.22  |
| 投资收益(损失以“-”号填列)               | 15 | 6,677,969.14     | 7,256,884.48   |
| 其中:对联营企业和合营企业的投资收益            | 16 |                  |                |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列) | 17 |                  |                |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)           | 18 |                  |                |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列)             | 19 | 95,644.83        | 1190235.70     |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列)             | 20 | 3,155.35         | 97586.08       |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列)             | 21 | -65,753.37       | 36,246.62      |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列)             | 22 | 32,540,785.62    | 10,620,790.81  |
| 加:营业外收入                       | 23 | 317,379.61       | 26,472.17      |
| 减:营业外支出                       | 24 | 5,161,876.37     | 422,549.24     |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)           | 25 | 27,696,288.86    | 10,224,713.74  |
| 减:所得税费用                       | 26 | 24,878,832.94    | 25,211,615.47  |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列)             | 27 | 2,817,455.92     | -14,986,901.73 |
| (一)按经营持续性分类                   | 28 |                  |                |
| 1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)         | 29 | 2,817,455.92     | -14,986,901.73 |
| 2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)         | 30 |                  |                |
| (二)按所有权属分类                    | 31 |                  |                |
| 1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)   | 32 | -27,181,444.37   | -35,220,433.39 |
| 2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)          | 33 | 29,998,900.29    | 20,233,531.66  |
| 五、其他综合收益的税后净额                 | 34 |                  |                |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额          | 35 |                  |                |
| (一)以后不能重分类进损益的其他综合收益          | 36 |                  |                |
| 1.重新计量设定受益计划变动额               | 37 |                  |                |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益            | 38 |                  |                |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动              | 39 |                  |                |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动              | 40 |                  |                |
| (二)以后将重分类进损益的其他综合收益           | 41 |                  |                |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益             | 42 |                  |                |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益            | 43 |                  |                |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益       | 44 |                  |                |
| 4.其他债权投资公允价值变动                | 45 |                  |                |
| 5.金融资产重分类计入其他综合收益的金额          | 46 |                  |                |
| 6.其他债权投资信用减值准备                | 47 |                  |                |
| 7.现金流量套期损益的有效部分               | 48 |                  |                |
| 8.外币财务报表折算差额                  | 49 |                  |                |
| 9.其他                          | 50 |                  |                |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额           | 51 |                  |                |
| 六、综合收益总额                      | 52 | 2,817,455.92     | -14,986,901.73 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额              | 53 | -27,181,444.37   | -35,220,433.39 |
| 归属于少数股东的综合收益总额                | 54 | 29,998,900.29    | 20,233,531.66  |
| 七、每股收益:                       | 55 |                  |                |
| (一)基本每股收益                     | 56 |                  |                |
| (二)稀释每股收益                     | 57 |                  |                |

法定代表人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



合并现金流量表

单位:杭州市城市建设发展集团有限公司(合并)

日期: 2025年6月30日

企会03表

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  | 875,622,332.51   | 643,231,475.35   |
| 收到的税费返还                   | 3  | 95,663,684.61    | 594,733.74       |
| 收到的其他与经营活动有关的现金           | 4  | 883,681,412.59   | 876,568,392.53   |
| 经营活动现金流入小计                | 5  | 1,854,967,429.71 | 1,520,394,601.62 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 6  | 487,178,289.21   | 501,120,648.74   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 7  | 114,766,731.52   | 122,102,071.17   |
| 支付的各项税费                   | 8  | 124,356,111.53   | 121,312,176.71   |
| 支付的其他与经营活动有关的现金           | 9  | 441,110,165.03   | 460,359,004.40   |
| 经营活动现金流出小计                | 10 | 1,167,411,297.29 | 1,204,893,901.02 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 11 | 687,556,132.42   | 315,500,700.60   |
| 二、投资活动产生的现金流量:            | 12 |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 | 13 | 208,211,575.82   | 104,034,500.00   |
| 取得投资收益收到的现金               | 14 | 34,908,087.99    | 52,107,497.27    |
| 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 | 38,105.26        | 102,600.29       |
| 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 | 675,040,997.82   | 25,895,129.56    |
| 投资活动现金流入小计                | 18 | 918,198,766.89   | 182,139,727.12   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金  | 19 | 390,794,563.10   | 392,105,874.86   |
| 投资所支付的现金                  | 20 |                  | 35,000,000.00    |
| 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 | 1,445,463,623.29 | 76,816,234.92    |
| 投资活动现金流出小计                | 23 | 1,836,258,186.39 | 503,922,109.78   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 24 | -918,059,419.50  | -321,782,382.66  |
| 三、筹资活动产生的现金流量:            | 25 |                  |                  |
| 吸收投资所收到的现金                | 26 | 0.00             | 4,900,000.00     |
| 取得借款收到的现金                 | 28 | 442,305,045.48   | 614,276,867.68   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 30 | 1,617.88         | 0.00             |
| 筹资活动现金流入小计                | 31 | 442,306,663.36   | 619,176,867.68   |
| 偿还债务支付的现金                 | 32 | 968,319,152.26   | 319,563,684.55   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 33 | 105,593,087.86   | 260,042,912.97   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 35 | 20,163,122.23    | 189,240.75       |
| 筹资活动现金流出小计                | 36 | 1,094,075,362.35 | 579,795,838.27   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 37 | -651,768,698.99  | 39,381,029.41    |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        | 38 |                  |                  |
| 五、现金及现金等价物净增加额            | 39 | -882,271,986.07  | 33,099,347.35    |
| 加: 期初现金及现金等价物余额           | 40 | 2,100,437,550.29 | 3,621,522,129.81 |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 41 | 1,218,165,564.22 | 3,654,621,477.16 |

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



李岳



资产负债表

企会01表  
金额单位：元

单位：杭州市城市建设发展集团有限公司 日期：2025年6月30日

| 项 目         | 行次 | 期末余额              | 年初余额              | 项 目               | 行次 | 期末余额              | 年初余额              |
|-------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| 流动资产：       | 1  |                   |                   | 流动负债：             | 46 |                   |                   |
| 货币资金        | 2  | 1,538,258.14      | 1,538,258.14      | 短期借款              | 47 | 0.00              | 0.00              |
| 交易性金融资产     | 3  | 0.00              | 0.00              | 交易性金融负债           | 48 | 0.00              | 0.00              |
| 衍生金融资产      | 4  | 0.00              | 0.00              | 衍生金融负债            | 49 | 0.00              | 0.00              |
| 应收票据        | 5  | 0.00              | 0.00              | 应付票据              | 50 | 0.00              | 0.00              |
| 应收账款        | 6  | 17,439,382.44     | 52,615,451.86     | 应付账款              | 51 | 67,097,056.59     | 86,691,347.16     |
| 应收款项融资      | 7  | 0.00              | 0.00              | 合同负债              | 52 | 8,566,327.52      | 8,671,212.78      |
| 预付款项        | 8  | 1,654,839.46      | 1,162,418.75      | 预收款项              | 53 | 6,203,542.30      | 7,677,674.98      |
| 其他应收款       | 9  | 1,690,933,527.47  | 1,298,983,319.58  | 应付职工薪酬            | 54 | 15,261,216.13     | 24,725,312.94     |
| 存货          | 10 | 361,256,593.84    | 354,660,818.96    | 其中：应付工资           | 55 | 3,753,522.88      | 12,374,965.95     |
| 其中：原材料      | 11 | 3,346.91          | 3,054.02          | 应付福利费             | 56 | 0.00              | 0.00              |
| 库存商品(产成品)   | 12 | 34,957,716.50     | 34,947,469.65     | 应交税费              | 57 | 3,338,657.26      | 19,745,657.82     |
| 合同资产        | 13 | 0.00              | 50.00             | 其中：应交税金           | 58 | 3,338,657.26      | 19,677,251.07     |
| 持有待售资产      | 14 | 0.00              | 0.00              | 其他应付款             | 59 | 339,482,576.90    | 385,000,214.19    |
| 一年内到期的非流动资产 | 15 | 0.00              | 381,705,300.00    | 持有待售负债            | 60 | 0.00              | 0.00              |
| 其他流动资产      | 16 | 42,841,077.20     | 24,737,409.88     | 一年内到期的非流动负债       | 61 | 70,314,885.68     | 84,311,758.53     |
| 流动资产合计      | 17 | 2,759,903,622.55  | 3,652,123,518.29  | 其他流动负债            | 62 | 527,612.76        | 527,612.76        |
| 非流动资产：      | 18 | 0.00              | 0.00              | 流动负债合计            | 63 | 510,791,875.14    | 617,350,791.16    |
| 可供出售金融资产    | 19 | 0.00              | 0.00              | 非流动负债：            | 64 | 0.00              | 0.00              |
| 持有至到期投资     | 20 | 0.00              | 0.00              | 长期借款              | 65 | 140,000,000.00    | 140,000,000.00    |
| 债权投资        | 21 | 18,000,000.00     | 18,000,000.00     | 应付债券              | 66 | 3,289,301,738.38  | 3,789,171,968.56  |
| 其他债权投资      | 22 | 0.00              | 0.00              | 租赁负债              | 67 | 1,089,775.05      | 1,089,775.05      |
| 长期应收款       | 23 | 128,637,839.02    | 0.00              | 长期应付款             | 68 | 1,112,530,000.00  | 1,114,878,219.76  |
| 长期股权投资      | 24 | 2,860,428,503.53  | 3,001,370,331.77  | 预计负债              | 69 | 0.00              | 0.00              |
| 其他权益工具投资    | 25 | 0.00              | 0.00              | 递延收益              | 70 | 1,477,510,590.52  | 1,492,843,782.31  |
| 其他非流动金融资产   | 26 | 36,148,677.30     | 94,773,527.35     | 递延所得税负债           | 71 | 0.00              | 0.00              |
| 投资性房地产      | 27 | 224,942,494.49    | 233,907,232.80    | 其他非流动负债           | 72 | 515,290,000.00    | 515,290,000.00    |
| 固定资产原价      | 28 | 4,896,474,932.70  | 4,575,905,950.11  | 非流动负债合计           | 73 | 6,535,722,103.95  | 7,053,273,745.68  |
| 减：累计折旧      | 29 | 2,022,929,364.33  | 1,957,406,208.19  | 负 债 合 计           | 74 | 7,046,513,979.09  | 7,670,624,536.84  |
| 固定资产净值      | 30 | 2,873,545,568.37  | 2,618,499,741.92  | 所有者权益（或股东权益）：     | 75 | 0.00              | 0.00              |
| 减：固定资产减值准备  | 31 | 6,020,245.33      | 6,020,245.33      | 实收资本（或股本）         | 76 | 3,020,000,000.00  | 3,020,000,000.00  |
| 加：固定资产清理    | 32 | 0.00              | 0.00              | 其他权益工具            | 77 | 0.00              | 0.00              |
| 固定资产净额      | 33 | 2,867,525,323.04  | 2,612,479,496.59  | 资本公积              | 78 | 3,783,663,067.61  | 3,819,491,984.27  |
| 生产性生物资产     | 34 | 0.00              | 0.00              | 减：库存股             | 79 | 0.00              | 0.00              |
| 在建工程        | 35 | 7,929,531.35      | 37,102,580.80     | 一般风险准备            | 80 | 0.00              | 0.00              |
| 使用权资产       | 36 | 2,546,342.04      | 2,546,342.04      | 其他综合收益            | 81 | 0.00              | 0.00              |
| 无形资产        | 37 | 99,480,600.83     | 100,822,648.77    | 专项储备              | 82 | 2,270,196.57      | 2,312,055.19      |
| 其中：数据资源     | 38 | 0.00              | 0.00              | 盈余公积              | 83 | 212,940,550.47    | 212,940,550.47    |
| 开发支出        | 39 | 0.00              | 0.00              | 未分配利润             | 84 | 1,089,665,254.95  | 1,177,266,666.18  |
| 商誉          | 40 | 0.00              | 0.00              | 归属于母公司所有者权益合计     | 85 | 8,108,539,069.60  | 8,232,011,256.11  |
| 长期待摊费用      | 41 | 0.00              | 0.00              | *少数股东权益           | 86 | 0.00              | 0.00              |
| 递延所得税资产     | 42 | 15,719,222.44     | 15,719,222.44     | 所有者权益（或股东权益）合计    | 87 | 8,108,539,069.60  | 8,232,011,256.11  |
| 其他非流动资产     | 43 | 6,133,790,892.10  | 6,133,790,892.10  |                   | 88 |                   |                   |
| 非流动资产合计     | 44 | 12,395,149,426.14 | 12,250,512,274.66 |                   | 89 |                   |                   |
| 资 产 总 计     | 45 | 15,155,053,048.69 | 15,902,635,792.95 | 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 90 | 15,155,053,048.69 | 15,902,635,792.95 |

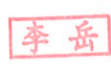
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





利润表

企会02表

单位: 杭州市城市建设发展集团有限公司

日期: 2025年6月30日

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  | 49,958,531.08  | 70,634,303.02  |
| 其中: 主营业务收入                     | 2  | 21,010,996.38  | 36,779,324.26  |
| 其他业务收入                         | 3  | 28,947,534.70  | 33,854,978.76  |
| 减: 营业成本                        | 4  | 29,298,739.35  | 34,555,947.15  |
| 其中: 主营业务成本                     | 5  | 19,332,835.29  | 28,457,242.51  |
| 其他业务成本                         | 6  | 9,965,904.06   | 6,098,704.64   |
| 税金及附加                          | 7  | 3,987,115.65   | 5,211,082.24   |
| 销售费用                           | 8  |                |                |
| 管理费用                           | 9  | 83,175,132.39  | 65,230,308.07  |
| 研发费用                           | 10 |                |                |
| 财务费用                           | 11 | 57,029,256.20  | 38,449,038.04  |
| 其中: 利息费用                       | 12 | 57,538,804.00  | 63,628,483.06  |
| 利息收入                           | 13 | -938,438.65    | -25,776,659.56 |
| 加: 其他收益                        | 14 | 15,487,884.22  | 24,028,876.69  |
| 投资收益 (损失以“-”号填列)               | 15 | 25,226,995.50  | 11,002,732.48  |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益            | 16 |                |                |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列) | 17 |                |                |
| 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)           | 18 |                |                |
| 信用减值损失 (损失以“-”号填列)             | 19 |                |                |
| 资产减值损失 (损失以“-”号填列)             | 20 |                |                |
| 资产处置收益 (损失以“-”号填列)             | 21 | -51,401.05     | 36,246.62      |
| 二、营业利润 (亏损以“-”号填列)             | 22 | -82,868,233.84 | -37,742,623.77 |
| 加: 营业外收入                       | 23 | 7,115.59       | -798,925.50    |
| 减: 营业外支出                       | 24 | 4,910,906.74   | 416,414.01     |
| 三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)           | 25 | -87,772,024.99 | -38,957,963.28 |
| 减: 所得税费用                       | 26 | 17,608.81      | 423,013.41     |
| 四、净利润 (净亏损以“-”号填列)             | 27 | -87,789,633.80 | -39,380,976.69 |
| (一) 按经营持续性分类                   | 28 |                |                |
| 1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)        | 29 | -87,789,633.80 | -39,380,976.69 |
| 2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)        | 30 |                |                |
| (二) 按所有权属分类                    | 31 |                |                |
| 1. 归属于母公司所有者的净利润 (净亏损以“-”号填列)  | 32 | -87,789,633.80 | -39,380,976.69 |
| 2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)         | 33 |                |                |
| 五、其他综合收益的税后净额                  | 34 |                |                |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额           | 35 |                |                |
| (一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益          | 36 |                |                |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额               | 37 |                |                |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益            | 38 |                |                |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动              | 39 |                |                |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动              | 40 |                |                |
| (二) 以后将重分类进损益的其他综合收益           | 41 |                |                |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益             | 42 |                |                |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益            | 43 |                |                |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益       | 44 |                |                |
| 4. 其他债权投资公允价值变动                | 45 |                |                |
| 5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额          | 46 |                |                |
| 6. 其他债权投资信用减值准备                | 47 |                |                |
| 7. 现金流量套期损益的有效部分               | 48 |                |                |
| 8. 外币财务报表折算差额                  | 49 |                |                |
| 9. 其他                          | 50 |                |                |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额            | 51 |                |                |
| 六、综合收益总额                       | 52 | -87,789,633.80 | -39,380,976.69 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额               | 53 | -87,789,633.80 | -39,380,976.69 |
| 归属于少数股东的综合收益总额                 | 54 |                |                |
| 七、每股收益:                        | 55 |                |                |
| (一) 基本每股收益                     | 56 |                |                |
| (二) 稀释每股收益                     | 57 |                |                |

法定代表人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



## 现金流量表

企会03表

单位: 杭州市城市建设发展集团有限公司

日期: 2025年6月30日

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  | 78,340,298.92    | 80,243,071.15    |
| 收到的税费返还                   | 3  |                  |                  |
| 收到的其他与经营活动有关的现金           | 4  | 117,483,071.93   | 560,696,785.87   |
| 经营活动现金流入小计                | 5  | 195,823,370.85   | 640,939,857.02   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 6  | 25,617,911.57    | 19,362,539.01    |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 7  | 36,209,868.24    | 35,517,650.31    |
| 支付的各项税费                   | 8  | 15,975,098.82    | 44,832,769.20    |
| 支付的其他与经营活动有关的现金           | 9  | 69,698,524.87    | 378,020,790.62   |
| 经营活动现金流出小计                | 10 | 147,501,403.50   | 477,733,749.14   |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 11 | 48,321,967.35    | 163,206,107.88   |
| 二、投资活动产生的现金流量:            | 12 |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 | 13 | 350,833,081.09   | 144,034,500.00   |
| 取得投资收益收到的现金               | 14 | 28,957,964.44    | 46,918,181.13    |
| 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 | 9,800.00         | 102,600.29       |
| 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 | 449,201,399.03   | 24,804,713.03    |
| 投资活动现金流入小计                | 18 | 829,002,244.56   | 215,859,994.45   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金  | 19 | 176,397,842.16   | 127,330,697.84   |
| 投资所支付的现金                  | 20 | 42,002,200.00    | 118,310,000.00   |
| 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 | 1,013,136,645.92 | 31,357,645.71    |
| 投资活动现金流出小计                | 23 | 1,231,536,688.08 | 276,998,343.55   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 24 | -402,534,443.52  | -61,138,349.10   |
| 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                 | 28 |                  |                  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 30 |                  |                  |
| 筹资活动现金流入小计                | 31 |                  |                  |
| 偿还债务支付的现金                 | 32 | 502,500,000.00   | 2,500,000.00     |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 33 | 35,485,052.08    | 82,024,529.32    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 35 | 283,018.87       | 587.13           |
| 筹资活动现金流出小计                | 36 | 538,268,070.95   | 84,525,116.45    |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 37 | -538,268,070.95  | -84,525,116.45   |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        | 38 |                  |                  |
| 五、现金及现金等价物净增加额            | 39 | -892,480,547.12  | 17,542,642.33    |
| 加: 期初现金及现金等价物余额           | 40 | 1,470,745,588.02 | 1,872,557,200.23 |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 41 | 578,265,040.90   | 1,890,099,842.56 |

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

李岳

# 杭州市城市建设发展集团有限公司

## 2025 年半年度合并财务报表附注

(单位: 元)

### 一、企业的基本情况

杭州市城市建设发展集团有限公司(以下简称本公司)系 1993 年 6 月 29 日由杭州市城市建设投资集团有限公司投资设立,现持有由杭州市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330100470102706G 的营业执照,注册资本人民币 302,000.00 万元;法定代表人吴鉴;注册地址:浙江省杭州市上城区新塘路 33-35 号 12、13 层;公司经营范围:服务:经营出资人授权范围内的国有资产,房地产开发、经营; 服务:市政项目建设、管理、咨询,停车设施的技术开发;批发、零售:建筑材料,金属材料,五金交电,装饰材料,木材,机电设备,百货,工艺美术品,包装材料,羊毛,纸张;货物及技术进出口(法律、行政法规禁止的项目除外,法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营);其他无需报经审批的一切合法项目;含下属分支机构经营范围。

本公司的母公司为杭州市城市建设投资集团有限公司。

营业期限自 2004 年 12 月 30 日至 2054 年 12 月 29 日止。

### 二、财务报表的编制基础

#### (一) 编制基础

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

#### (二) 持续经营

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

### 三、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。

### 四、重要会计政策和会计估计

## （一）会计期间

本财务报表附注的期初数指 2025 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2025 年 6 月 30 日财务报表数。

## （二）记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

## （三）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。

#### （四）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。

#### （五）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（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。

#### （六）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。

## （七）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：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

### （3） 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

### （4） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

2） 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

#### (5) 金融工具减值

##### 1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

| 项目          | 确定组合的依据                          | 计量预期信用损失的方法             |
|-------------|----------------------------------|-------------------------|
| 其他应收款-账龄组合  | 除关联方组合以外的应收款项                    | 账龄分析法                   |
| 其他应收款-关联方组合 | 根据业务性质和客户的历史交易情况，认定信用风险不重大的其他应收款 | 不计提坏账                   |
| 其他应收款-其他组合  | 款项性质                             | 无坏账风险的不计提，其余按账龄损失率对照表计提 |

## 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             |
|------------|---------------------------------|-------------------------|
| 应收账款-账龄组合  | 除关联方组合以外的应收款项                   | 账龄分析法                   |
| 应收账款-关联方组合 | 根据业务性质和客户的历史交易情况，认定信用风险不重大的应收账款 | 不计提坏账                   |
| 应收账款-其他组合  | 款项性质                            | 无坏账风险的不计提，其余按账龄损失率对照表计提 |
| 合同资产       | 款项性质                            | 无坏账风险的不计提，其余按账龄损失率对照表计提 |

### ② 账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

| 账龄        | 应收账款计提比例 | 合同资产计提比例 | 其他应收款计提比例 |
|-----------|----------|----------|-----------|
| 1年以内（含1年） | 2%       | 2%       | 2%        |
| 1-2年（含2年） | 5%       | 5%       | 5%        |
| 2-3年（含3年） | 10%      | 10%      | 10%       |
| 3-4年（含4年） | 30%      | 30%      | 30%       |
| 4-5年（含5年） | 50%      | 50%      | 50%       |
| 5年以上      | 100%     | 100%     | 100%      |

## (6) 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## （7）金融负债与权益工具的区分及相关处理

### 1) 金融负债与权益工具的区分

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

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

### 2) 金融负债与权益工具的会计处理

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

② 金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。公司对权益工具持有方的分配作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

## （八）存货

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

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

房地产开发成本及房地产开发产品主要包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品成本结转时按实际成本核算；公共配套设施指按政府有关部门批准的公共配套项目如道路等，其所发生的支出列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

（3）低值易耗品和包装物采用一次摊销法。

（4）存货减值准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货减值准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计

售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货减值准备的计提或转回的金额。

#### （5）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### （九）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。

#### （1）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）投资性房地产

（1）投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。具体使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

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

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

## （十一）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：

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

### （2）固定资产计价

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

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

### （3）固定资产分类和折旧方法

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

| 资产类别   | 预计残值率（%） | 预计使用年限 | 年折旧率（%）    |
|--------|----------|--------|------------|
| 房屋建筑物  | 0-5      | 20-50  | 1.90-5.00  |
| 地下综合管廊 | 5        | 50.00  | 1.90       |
| 道路资产   | 0        | 50.00  | 2.00       |
| 运输工具   | 3-5      | 4-10   | 9.50-24.25 |

| 资产类别       | 预计残值率 (%) | 预计使用年限 | 年折旧率 (%)    |
|------------|-----------|--------|-------------|
| 电子、办公设备及其他 | 0-5       | 3-5    | 19.00-33.33 |

## （十二）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。

## （十三）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。本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。租赁期开始日，是指承租人有权行使其使用租赁资产权利的日期，表明租赁行为的开始。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

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

#### （十四）无形资产

（1）无形资产指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出进行相应处理。将为获取并理解相应技术而进行的有计划调查期间确认为研究阶段；将进行商业性生产前，将研究成果或其他知识应用于计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品期间确认为开发阶段。研究阶段的支出于发生时计入当期损益，开发阶段的支出自满足资产确认条件时至达到预定用途前所发生的支出总额确认为无形资产：

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

#### （十五）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。

## （十六）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。

## （十七）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。

## （十八）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。

## （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。

## （二十）政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

#### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

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

2) 用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

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

### (二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### (1) 递延所得税资产

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

2) 资产负债表日，企业应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异带来的经济利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

#### (2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或

清偿该负债期间的适用税率，计算确认应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

## （二十二）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。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，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：  
①合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；②承租人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；③承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

### （1）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及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。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对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。否则，租赁资产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。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司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，并计入当期损益或相关资产成本。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，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：①根据担保余值预计的应付金额发生变动；②用于确定租赁付款额的指数或比率发生

变动；③本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的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。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

## （2）本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。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。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## （二十三）重要会计政策和会计估计的变更

### （1）重要会计政策变更

#### 1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

#### ①关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额

冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整（提示：追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用本解释的规定，并披露无法追溯调整的具体原因）。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## ②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 2) 执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理（提示：如果不是全部采用，还应披露采用简化方法处理的租赁合同的性质，但对于简化方法的选择应当一致应用于《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围调整前后符合条件的类似租赁合同），并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。该规定自公布之日起施行，相关应付

股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

本公司在报告期无会计估计变更。

（3）前期会计差错更正

本公司在报告期无前期会计差错更正。

五、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% |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额                                                 | 7%              |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                                                  | 25%             |

（二）税收优惠及批文

| 公司                  | 适用政策       | 税率  |
|---------------------|------------|-----|
| 杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司 | 小型微利企业税收优惠 | 20% |
| 杭州城发资产经营管理有限公司      | 小型微利企业税收优惠 | 20% |
| 杭州临平城发码头经营有限公司      | 小型微利企业税收优惠 | 20% |

六、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

| 项 目    | 期末数              | 期初数              |
|--------|------------------|------------------|
| 库存现金   | -                | -                |
| 银行存款   | 1,196,599,847.58 | 2,070,640,492.92 |
| 其他货币资金 | 100,199,248.52   | 108,430,589.25   |
| 合 计    | 1,296,799,096.10 | 2,179,071,082.17 |

## 2. 应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收款项

| 账龄     | 期末余额           |        |
|--------|----------------|--------|
|        | 金额             | 比例(%)  |
| 1 年以内  | 212,295,094.14 | 65.32  |
| 1-2 年  | 23,934,678.34  | 7.36   |
| 2-3 年  | 81,550,608.12  | 25.09  |
| 3 年以上  | 7,246,509.64   | 2.23   |
| 减：坏账准备 | 72,996,832.48  |        |
| 合 计    | 252,030,057.76 | 100.00 |

## 3. 其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

| 账龄     | 期末余额             |        |
|--------|------------------|--------|
|        | 金额               | 比例(%)  |
| 1 年以内  | 2,398,658,509.99 | 97.13  |
| 1-2 年  | 3,893,144.78     | 0.16   |
| 2-3 年  | 4,476,881.62     | 0.18   |
| 3 年以上  | 62,538,030.94    | 2.53   |
| 减：坏账准备 | 2,982,923.08     |        |
| 合 计    | 2,466,583,644.25 | 100.00 |

## 4. 长期应收款

| 项目        | 期末数            |
|-----------|----------------|
| 代建项目工程款   | 753,248,809.97 |
| PPP 项目应收款 | 219,084,170.73 |
| 合 计       | 972,332,980.70 |

## 5. 其他非流动资产

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----|-----|------|------|-----|
|-----|-----|------|------|-----|

|                     |                  |                |      |                  |
|---------------------|------------------|----------------|------|------------------|
| 拨出专项资金              | 5,764,452,392.10 | 0.00           | 0.00 | 5,764,452,392.10 |
| 长期债权投资              | 369,338,500.00   | 0.00           | 0.00 | 369,338,500.00   |
| 长期合同资产              | 1,592,493,994.78 | 196,674,580.64 | 0.00 | 1,789,168,575.42 |
| 无偿划拨转入的公租房及<br>配套用房 | 936,435.11       | 0.00           | 0.00 | 936,435.11       |
| 合计                  | 7,727,221,321.99 | 196,674,580.64 | 0.00 | 7,923,895,902.63 |

#### 6. 短期借款

| 借款条件     | 期末数  | 期初数  |
|----------|------|------|
| 信用借款     | 0.00 | 0.00 |
| 短期借款应付利息 | 0.00 | 0.00 |
| 合 计      | 0.00 | 0.00 |

#### 7. 应交税费

| 税 种        | 期末数           | 期初数           |
|------------|---------------|---------------|
| 土地增值税      | 928,699.23    | 2,492,804.51  |
| 企业所得税      | 23,224,561.49 | 42,381,392.23 |
| 房产税        | 1,073,358.28  | 9,930,010.75  |
| 增值税        | 8,202,021.82  | 17,726,685.41 |
| 城市维护建设税    | 271,021.56    | 591,864.84    |
| 土地使用税      | -             | 1,354,315.47  |
| 个人所得税      | 42,815.69     | 81,751.47     |
| 教育费附加      | 116,161.00    | 253,665.25    |
| 地方教育费附加    | 77,440.64     | 169,110.15    |
| 印花税        | 94,936.37     | 566,746.7     |
| 文化事业费      | -             | -             |
| 应交残疾人就业保障金 | 142,000.00    | 22,000.00     |
| 合计         | 34,173,016.08 | 75,570,346.78 |

#### 8. 长期借款

| 借款条件 | 期末数 | 期初数 |
|------|-----|-----|
|------|-----|-----|

|              |                  |                  |
|--------------|------------------|------------------|
| 质押借款         | 5,055,007,270.45 | 3,419,407,663.86 |
| 信用借款         | 470,692,466.59   | 373,847,076.70   |
| 减：一年内到期的长期借款 | 304,568,030.90   | 266,469,999.96   |
| 合 计          | 5,221,131,706.14 | 3,526,784,740.60 |

#### 9. 应付债券

| 种 类                         | 发行日期       | 利率              | 期限    | 发行金额             | 期末数              | 期初数              |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------|------------------|------------------|------------------|
| 22MTN001A                   | 2022-4-27  | 3.14%           | 3+2 年 | 500,000,000.00   | 0.00             | 499,995,094.34   |
| 22MTN001B                   | 2022-4-27  | 3.57%           | 5 年   | 500,000,000.00   | 499,972,094.34   | 499,963,094.34   |
| 22MTN002                    | 2022-6-24  | 3.35%           | 5 年   | 1,000,000,000.00 | 999,932,188.68   | 999,915,188.68   |
| 22 杭城建<br>小公募               | 2022-8-24  | 2.76%           | 3+2 年 | 290,000,000.00   | 289,895,615.10   | 289,866,615.10   |
| 22MTN003                    | 2022-9-16  | 3.07%           | 5 年   | 500,000,000.00   | 499,957,994.34   | 499,949,394.34   |
| 23MTN001                    | 2023-8-11  | 3.17%           | 5 年   | 500,000,000.00   | 499,947,556.60   | 499,938,556.60   |
| 24 杭城建<br>小公募               | 2024-11-20 | 2.35%           | 5 年   | 500,000,000.00   | 499,591,194.98   | 499,544,025.16   |
| 庆春路隧道<br>PPP 项目资产<br>支持专项计划 | 2017-3-13  | 2.30%/<br>4.15% | 14 年  | 1,100,000,000.00 | 419,608,424.63   | 0.00             |
| 合 计                         |            |                 |       | 4,890,000,000.00 | 3,708,905,068.67 | 3,789,171,968.56 |

#### (二) 合并利润表项目注释

##### 1. 营业收入/营业成本

##### 收入

| 项 目    | 本期数              | 上年同期数          |
|--------|------------------|----------------|
| 主营业务收入 | 1,099,772,743.13 | 789,708,421.47 |
| 其他业务收入 | 58,877,258.05    | 49,105,045.61  |
| 合 计    | 1,158,650,001.18 | 838,813,467.08 |

##### 成本

| 项 目    | 本期数            | 上年同期数          |
|--------|----------------|----------------|
| 主营业务成本 | 863,419,482.85 | 610,635,570.41 |
| 其他业务成本 | 43,127,234.07  | 38,974,731.15  |
| 合 计    | 906,546,716.92 | 649,610,301.56 |

杭州市城市建设发展集团有限公司

二〇二五年八月二十八日

