

洛阳市西苑城市发展投资有限公司

审计报告

大华审字[2021]009430 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



洛阳市西苑城市发展投资有限公司

审计报告及财务报表

(2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止)

目录	页次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	1-63

审 计 报 告

大华审字[2021] 009430 号

洛阳市西苑城市发展投资有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了洛阳市西苑城市发展投资有限公司（以下简称西苑城投）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西苑城投 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，西苑城投管理层负责评估西苑城投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算西苑城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督西苑城投的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对西苑城投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认

为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致西苑城投不能持续经营。

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

6. 就西苑城投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



李 斌

中国注册会计师：



郭世兴

二〇二一年四月三十日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注八	期末余额	期初金额
流动资产：			
货币资金	注释1	1,115,647,632.70	731,401,719.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释2	1,930,633,887.98	1,401,536,707.72
预付款项	注释3	251,975,345.07	720,101,045.07
其他应收款	注释4	5,595,979,529.82	4,176,567,054.15
存货	注释5	1,337,425,948.21	1,143,699,541.17
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	注释6	167,107,031.36	
其他流动资产			
流动资产合计		10,398,769,375.14	8,173,306,067.39
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释7	227,284,789.04	227,175,467.50
持有至到期投资			
长期应收款	注释8	15,250,000.00	37,750,000.00
长期股权投资	注释9	64,420,244.60	46,262,421.36
投资性房地产			
固定资产	注释10	2,514,580,685.87	650,437,873.07
在建工程	注释11	162,669.00	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注释12	114,682.73	
递延所得税资产	注释13	14.45	1,621.74
其他非流动资产	注释14		141,466,233.14
非流动资产合计		2,821,813,085.69	1,103,093,616.81
资产总计		13,220,582,460.83	9,276,399,684.20

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管亚勤

会计机构负责人：

陶毅



合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注八	期末余额	期初金额
流动负债：			
短期借款	注释15	426,530,000.00	340,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	注释16	119,400,000.00	120,000,000.00
应付账款	注释17	62,130.00	
预收款项	注释18	78,345.84	45,393.00
应付职工薪酬	注释19	92,146.89	63,085.38
应交税费	注释20	153,025,776.68	66,255,376.82
其他应付款	注释21	1,419,023,911.92	944,863,701.61
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	注释22	472,911,817.87	544,868,531.20
其他流动负债			
流动负债合计		2,591,124,129.20	2,016,096,088.01
非流动负债：			
长期借款	注释23	1,726,700,000.00	1,311,200,000.00
应付债券	注释24	2,363,430,274.78	1,377,063,623.42
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	注释25	350,991,699.19	557,032,093.91
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,441,121,973.97	3,245,295,717.33
负债合计		7,032,246,103.17	5,261,391,805.34
所有者权益：			
实收资本	注释26	300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积	注释27	5,154,430,680.10	3,111,353,413.97
盈余公积	注释28	82,437,734.17	65,183,631.62
未分配利润	注释29	651,467,943.39	538,470,833.27
归属于母公司所有者权益合计		6,188,336,357.66	4,015,007,878.86
少数股东权益			
所有者权益合计		6,188,336,357.66	4,015,007,878.86
负债和所有者权益总计		13,220,582,460.83	9,276,399,684.20

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管亚勤

会计机构负责人：

陶毅

合并利润表

2020年度

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注八	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释30	760,777,634.55	605,916,209.27
减：营业成本	注释30	596,130,688.83	498,426,776.02
税金及附加	注释31	15,391,477.49	2,170,152.12
销售费用			
管理费用	注释32	23,800,171.56	9,121,063.46
研发费用			
财务费用	注释33	271,708,072.00	237,506,486.08
其中：利息费用		287,438,469.10	252,258,149.36
利息收入		34,773,056.14	29,661,819.46
加：其他收益	注释34	275,974,458.68	218,500,000.00
投资收益	注释35	5,152,026.65	-931,561.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,657,823.24	-931,561.51
公允价值变动收益			
资产减值损失	注释36	-3,134,398.57	12,678,674.99
资产处置收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		131,739,311.43	88,938,845.07
加：营业外收入	注释37	87,288.77	29,702.30
减：营业外支出	注释38	1,336,309.68	400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		130,490,290.52	88,968,147.37
减：所得税费用	注释39	25,686.63	24,949.60
四、净利润（净亏以“-”号填列）		130,464,603.89	88,943,197.77
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏以“-”号填列）		130,464,603.89	88,943,197.77
终止经营净利润（净亏以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		130,464,603.89	88,943,197.77
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.其他			
六、综合收益总额		130,464,603.89	88,943,197.77

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管业勤

会计机构负责人：

陶毅

合并现金流量表

2020年度

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注八	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		285,274,079.21	132,999,974.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释40	2,562,794,895.34	1,085,966,288.23
经营活动现金流入小计		2,848,068,974.55	1,218,966,263.17
购买商品、接受劳务支付的现金		53,184,179.57	9,553,588.59
支付给职工以及为职工支付的现金		4,827,107.78	4,413,537.78
支付的各项税费		2,345,322.30	15,946.86
支付其他与经营活动有关的现金	注释40	3,331,438,412.28	2,728,847,388.87
经营活动现金流出小计		3,391,795,021.93	2,742,830,462.10
经营活动产生的现金流量净额		-543,726,047.38	-1,523,864,198.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			7,727,200.00
取得投资收益收到的现金		494,203.41	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		340.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			1,169,362.44
投资活动现金流入小计		494,543.41	8,896,562.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,655,796.61	305,436.00
投资支付的现金		14,550,000.00	219,917,467.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		16,205,796.61	220,222,903.50
投资活动产生的现金流量净额		-15,711,253.20	-211,326,341.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,109,300,000.00	1,988,484,615.38
发行债券收到的现金		979,000,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释40	379,694,514.48	860,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,467,994,514.48	3,648,484,615.38
偿还债务支付的现金		456,154,615.38	1,287,785,569.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		282,239,429.37	203,531,254.91
支付其他与筹资活动有关的现金	注释40	1,066,117,255.73	477,341,159.57
筹资活动现金流出小计		1,804,511,300.48	1,968,657,983.57
筹资活动产生的现金流量净额		663,483,214.00	1,679,826,631.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		104,045,913.42	-55,363,908.18
加：期初现金及现金等价物余额		13,901,719.28	69,265,627.46
六、期末现金及现金等价物余额		117,947,632.70	13,901,719.28

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管勤

会计机构负责人：

陶毅

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额				
	归属于母公司所有者权益				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	300,000,000.00	3,111,353,413.97	65,183,631.62	538,470,833.27	4,015,007,878.86
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本期期初余额	300,000,000.00	3,111,353,413.97	65,183,631.62	538,470,833.27	4,015,007,878.86
三、本期增减变动金额		2,043,077,266.13	17,254,102.55	112,997,110.12	2,173,328,478.80
(一) 综合收益总额				130,464,603.89	130,464,603.89
(二) 所有者投入和减少资本		2,043,077,266.13	-		2,043,077,266.13
1.所有者投入的普通股					
2.其他权益工具持有者投入资本					
3.股份支付计入所有者权益的金额					
4.其他		2,043,077,266.13			2,043,077,266.13
(三) 利润分配			17,254,102.55	-17,467,493.77	-213,391.22
1.提取盈余公积			17,254,102.55	-17,254,102.55	
2.对所有者的分配					
3.其他				-213,391.22	-213,391.22
(四) 所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.设定受益计划变动额结转留存收益					
5.其他					
四、本期期末余额	300,000,000.00	5,154,430,680.10	82,437,734.17	651,467,943.39	6,188,336,357.66

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管亚勤

会计机构负责人：

陶毅

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	上期金额					
	归属于母公司所有者权益					
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上期期末余额	300,000,000.00	2,438,100,000.00	57,186,344.98	457,524,922.14	21,015,372.10	3,273,826,639.22
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本期期初余额	300,000,000.00	2,438,100,000.00	57,186,344.98	457,524,922.14	21,015,372.10	3,273,826,639.22
三、本期增减变动金额		673,253,413.97	7,997,286.64	80,945,911.13	-21,015,372.10	741,161,239.64
（一）综合收益总额				88,943,197.77		88,943,197.77
（二）所有者投入和减少资本		673,253,413.97			-21,015,372.10	652,238,041.87
1.所有者投入的普通股						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.股份支付计入所有者权益的金额						
4.其他		673,253,413.97			-21,015,372.10	652,238,041.87
（三）利润分配			7,997,286.64	-7,997,286.64		
1.提取盈余公积			7,997,286.64	-7,997,286.64		
2.对所有者的分配						
3.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本						
2.盈余公积转增资本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他						
四、本期期末余额	300,000,000.00	3,111,353,413.97	65,183,631.62	538,470,833.27		4,015,007,878.86

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管亚勤

会计机构负责人：

陶毅

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十二	期末余额	期初金额
流动资产：			
货币资金		863,773,788.21	582,874,323.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释1	1,930,633,887.98	1,401,536,707.72
预付款项		250,446,300.00	720,072,000.00
其他应收款	注释2	5,674,556,337.89	4,536,348,983.47
存货		1,337,425,948.21	1,143,699,541.17
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		167,107,031.36	
其他流动资产			
流动资产合计		10,223,943,293.65	8,384,531,555.54
非流动资产：			
可供出售金融资产		227,284,789.04	227,175,467.50
持有至到期投资			
长期应收款		15,250,000.00	37,750,000.00
长期股权投资	注释3	214,720,244.60	196,562,421.36
投资性房地产			
固定资产		1,887,566,650.28	314,530.64
在建工程		162,669.00	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			141,466,233.14
非流动资产合计		2,344,984,352.92	603,268,652.64
资产总计		12,568,927,646.57	8,987,800,208.18

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管亚勤

会计机构负责人：

陶俊



母公司资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十二	期末余额	期初金额
流动负债：			
短期借款		247,530,000.00	210,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		39,800,000.00	40,000,000.00
应付账款		62,130.00	
预收款项		32,952.84	
应付职工薪酬			
应交税费		148,749,378.27	66,214,408.31
其他应付款		1,563,295,757.41	1,441,185,234.68
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		472,911,817.87	544,868,531.20
其他流动负债			
流动负债合计		2,472,382,036.39	2,302,268,174.19
非流动负债：			
长期借款		1,726,700,000.00	1,311,200,000.00
应付债券		2,363,430,274.78	1,377,063,623.42
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		350,991,699.19	557,032,093.91
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,441,121,973.97	3,245,295,717.33
负债合计		6,913,504,010.36	5,547,563,891.52
所有者权益：			
实收资本		300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积		4,531,046,294.00	2,488,400,000.00
盈余公积		82,437,734.17	65,183,631.62
未分配利润		741,939,608.04	586,652,685.04
所有者权益合计		5,655,423,636.21	3,440,236,316.66
负债和所有者权益总计		12,568,927,646.57	8,987,800,208.18

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管亚勤

会计机构负责人：

陶毅

母公司利润表

2020年度

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	758,421,918.95	604,789,995.33
减：营业成本	注释4	571,821,420.41	495,843,117.92
税金及附加		11,121,565.59	2,168,756.30
销售费用			
管理费用		23,468,967.37	8,768,292.11
研发费用			
财务费用		264,407,833.16	231,038,727.13
其中：利息费用		276,973,682.21	245,485,619.38
利息收入		27,835,185.15	29,311,786.52
加：其他收益		275,965,853.00	218,500,000.00
投资收益	注释5	5,152,026.65	-931,561.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,657,823.24	-931,561.51
公允价值变动收益			
资产减值损失		4,036,738.69	-4,596,376.26
资产处置收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		172,756,750.76	79,943,164.10
加：营业外收入		61,995.98	29,702.30
减：营业外支出		277,721.19	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		172,541,025.55	79,972,866.40
减：所得税费用			
四、净利润（净亏以“-”号填列）		172,541,025.55	79,972,866.40
持续经营净利润（净亏以“-”号填列）		172,541,025.55	79,972,866.40
终止经营净利润（净亏以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.其他			
六、综合收益总额		172,541,025.55	79,972,866.40

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：管亚勤

会计机构负责人：陶毅

母公司现金流量表

2020年度

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		282,918,363.61	131,800,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释6	2,499,541,902.43	1,089,079,205.51
经营活动现金流入小计		2,782,460,266.04	1,220,879,205.51
购买商品、接受劳务支付的现金		51,045,050.56	8,821,786.64
支付给职工以及为职工支付的现金		4,524,112.87	4,372,940.50
支付的各项税费		2,259,081.95	
支付其他与经营活动有关的现金	注释6	3,336,793,908.98	3,012,222,094.26
经营活动现金流出小计		3,394,622,154.36	3,025,416,821.40
经营活动产生的现金流量净额		-612,161,888.32	-1,804,537,615.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			7,727,200.00
取得投资收益收到的现金		494,203.41	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		494,203.41	7,727,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,555,123.16	305,436.00
投资支付的现金		14,550,000.00	219,917,467.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		16,105,123.16	220,222,903.50
投资活动产生的现金流量净额		-15,610,919.75	-212,495,703.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		840,300,000.00	1,858,484,615.38
发行债券收到的现金		979,000,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释6	339,694,514.48	760,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,158,994,514.48	3,418,484,615.38
偿还债务支付的现金		236,154,615.38	922,785,569.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		271,956,130.27	194,131,832.89
支付其他与筹资活动有关的现金	注释6	922,611,495.73	329,341,159.57
筹资活动现金流出小计		1,430,722,241.38	1,446,258,561.55
筹资活动产生的现金流量净额		728,272,273.10	1,972,226,053.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		100,499,465.03	-44,807,265.56
加：期初现金及现金等价物余额		13,374,323.18	58,181,588.74
六、期末现金及现金等价物余额		113,873,788.21	13,374,323.18

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：管亚勤 会计机构负责人：陶毅

母公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额			
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润
一、上期期末余额	300,000,000.00	2,488,400,000.00	65,183,631.62	586,652,685.04
加：会计政策变更				
前期差错更正				
其他				
二、本期期初余额	300,000,000.00	2,488,400,000.00	65,183,631.62	586,652,685.04
三、本期增减变动金额		2,042,646,294.00	17,254,102.55	155,286,923.00
(一) 综合收益总额				172,541,025.55
(二) 所有者投入和减少资本		2,042,646,294.00		
1.所有者投入的普通股				
2.其他权益工具持有者投入资本				
3.股份支付计入所有者权益的金额				
4.其他		2,042,646,294.00		
(三) 利润分配			17,254,102.55	-17,254,102.55
1.提取盈余公积			17,254,102.55	-17,254,102.55
2.对所有者的分配				
3.其他				
(四) 所有者权益内部结转				
1.资本公积转增资本				
2.盈余公积转增资本				
3.盈余公积弥补亏损				
4.设定受益计划变动额结转留存收益				
5.其他				
四、本期期末余额	300,000,000.00	4,531,046,294.00	82,437,734.17	741,939,608.04

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管五勤

会计机构负责人：

陶敏

母公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：洛阳市西苑城市发展投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	上期金额				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	300,000,000.00	2,438,100,000.00	57,186,344.98	514,677,105.28	3,309,963,450.26
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本期期初余额	300,000,000.00	2,438,100,000.00	57,186,344.98	514,677,105.28	3,309,963,450.26
三、本期增减变动金额		50,300,000.00	7,997,286.64	71,975,579.76	130,272,866.40
(一) 综合收益总额				79,972,866.40	79,972,866.40
(二) 所有者投入和减少资本		50,300,000.00			50,300,000.00
1.所有者投入的普通股					
2.其他权益工具持有者投入资本					
3.股份支付计入所有者权益的金额					
4.其他		50,300,000.00			50,300,000.00
(三) 利润分配			7,997,286.64	-7,997,286.64	
1.提取盈余公积			7,997,286.64	-7,997,286.64	
2.对所有者的分配					
3.其他					
(四) 所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.设定受益计划变动额结转留存收益					
5.其他					
四、本期期末余额	300,000,000.00	2,488,400,000.00	65,183,631.62	586,652,685.04	3,440,236,316.66

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管亚勤

会计机构负责人：

陶毅

洛阳市西苑城市发展投资有限公司

2020 年度财务报表附注

一、基本情况

(一) 历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

洛阳市西苑城市发展投资有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)创建于 2009 年,于河南省洛阳市市场监督管理局注册登记,总部地址为河南省涧西区周山路 70 号涧西区服务中心三楼。2020 年 12 月 7 日,西苑城投取得了洛阳市市场监督管理局换发的营业执照,统一社会信用代码:914103006856658482,注册资本为 32,000.00 万元。法定代表人:李宝峰。

公司系根据《涧西区人民政府关于同意设立涧西区国有投资公司的批复》(涧政批(2009)1 号),由洛阳市涧西区财务开发公司和洛阳市涧西区财政国库收付中心共同以货币出资组建的有限责任公司,于 2009 年 3 月 4 日取得了洛阳市工商行政管理局核发的企业法人营业执照。

公司设立时的股权结构如下:

序号	股东姓名	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	洛阳市涧西区财政国库收付中心	2,000.00	40.00
2	洛阳市涧西区财务开发公司	3,000.00	60.00
合计		5,000.00	100.00

2009 年 6 月 6 日,根据公司股东会决议,公司更名为“洛阳市西苑城市发展投资担保有限公司”。

根据 2010 年 4 月 10 日洛阳市西苑城市发展投资担保有限公司股东会决议,公司更名为“洛阳市西苑城市发展投资有限公司”。

2011 年 3 月 4 日,根据洛阳市涧西区机构编制委员会《关于涧西区财务开发公司与涧西区投资评审中心机构整合的通知》(涧编〔2011〕9 号),将区财政局所属涧西区财务开发公司与涧西区投资评审中心整合为涧西区政府投资评审中心。原股东名称由“洛阳市涧西区财务开发公司”变更为“洛阳市涧西区政府投资评审中心”。

2012 年 1 月 15 日,涧西区人民政府出具《关于规范和整合洛阳市西苑城市发展投资有限公司的批复》(洛涧政文〔2012〕6 号),同意公司注册资本由 5,000.00 万元增至 30,000.00 万元。根据 2012 年 2 月 5 日西苑城投股东会决议及洛阳市信德会计师事务所洛信德会事验字【2012】第 037 号验资报告,洛阳市涧西区政府投资评审中心以货币方式增资 4,000.00 万元,洛阳市涧西区国有资产管理中心以实物方式增资 21,000.00 万元。变更后的注册资本为 30,000.00 万元。

本次增资后, 公司的股权结构如下:

序号	股东姓名	注册资本 (万元)	出资比例 (%)
1	洛阳市涧西区财政国库收付中心	2,000.00	6.67
2	洛阳市涧西区财务开发公司	3,000.00	10.00
3	洛阳市涧西区政府投资评审中心	4,000.00	13.33
4	洛阳市涧西区国有资产管理中心	21,000.00	70.00
合计		30,000.00	100.00

根据 2016 年 10 月 10 日西苑城投股东会决议, 国开发展基金有限公司认缴注册资本 2,000.00 万元, 成为公司新增股东, 公司注册资本增至 32,000.00 万元, 实收资本 30,000.00 万元。洛阳市涧西区财务开发公司将其出资 3,000.00 万元转让给洛阳市涧西区政府投资评审中心。

本次增资后, 公司的股权结构如下:

序号	股东姓名	注册资本 (万元)	出资比例 (%)
1	洛阳市涧西区财政国库收付中心	2,000.00	6.25
2	国开发展基金有限公司	2,000.00	6.25
3	洛阳市涧西区政府投资评审中心	7,000.00	21.875
4	洛阳市涧西区国有资产管理中心	21,000.00	65.625
合计		32,000.00	100.00

2020 年 11 月 23 日, 洛阳市涧西区人民政府作出《涧西区人民政府关于洛阳市涧西区国有资产管理中心及洛阳市涧西区政府投资评审中心股权划转的决定》, 将洛阳市涧西区国有资产管理中心持有的西苑城投 65.625% 的国有股权, 洛阳市涧西区政府投资评审中心持有的西苑城投 21.875% 的国有股权, 全部无偿划拨给洛阳市涧西区财政投资综合服务中心持有。

本次股权划转后, 公司的股权结构如下:

序号	股东姓名	注册资本 (万元)	出资比例 (%)
1	洛阳市涧西区财政国库收付中心	2,000.00	6.25
2	国开发展基金有限公司	2,000.00	6.25
3	洛阳市涧西区财政投资综合服务中心	28,000.00	87.50
合计		32,000.00	100.00

截止 2020 年 12 月 31 日, 国开发展基金有限公司认缴出资 2,000.00 万元, 尚未实际出资, 公司实收资本 30,000.00 万元。

本公司是从事政府授权管理的国有资产经营的有限责任公司。本公司母公司和最终控制人为洛阳市涧西区财政投资综合服务中心。

(二) 企业的业务性质和主要经营

本公司主要经营活动: 政府授权管理的国有资产经营; 城市及农村基础设施建设项目

投资；保障房项目的投资；房地产项目投资；房地产开发经营（凭有效资质证经营）；开展土地整理投资经营；文化旅游项目开发建设与建设，房屋租赁，物业管理，对银行、证券（严禁炒作股票）、信托、保险、担保、金融机构的投资；股权、项目投资；资产、股权管理与经营；资产收购、资产处置、债务处置；接收、管理和处置不良资产；企业和资产托管；实业投资；政府引导项目及战略新兴产业的投资；开展政府授权的广告经营业务；人力资源咨询服务；职业指导；职业中介；职业供求信息服务；人才推荐；清洁服务；环境卫生管理（凭有效许可证经营）；园林绿化工程、室内外装修装饰工程、土石方工程的施工（以上凭有效资质证经营）；建筑材料、装饰材料、五金产品、花卉、苗木（不含种子）销售；停车场管理服务。

（三）财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2021 年 4 月 30 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司共 5 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
洛阳金红叶物业管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
洛阳市西城建设开发有限公司	全资子公司	二级	100	100
洛阳城投石化有限公司	全资子公司	二级	100	100
洛阳鑫苑商贸有限公司	全资子公司	二级	100	100
洛阳和苑停车场管理有限公司	全资子公司	二级	100	100

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 3 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
洛阳城投石化有限公司	认缴出资新设
洛阳鑫苑商贸有限公司	认缴出资新设
洛阳和苑停车场管理有限公司	认缴出资新设

注：本公司新设洛阳城投石化有限公司、洛阳鑫苑商贸有限公司、洛阳和苑停车场管理有限公司等三家子公司，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司尚未对三家子公司实际出资，三家子公司均未开展经营活动。

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

无

三、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量。

四、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、完整地反映了报告期本公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

五、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

（三）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并

中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，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，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司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。

本公司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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公

允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；委托贷款；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及本公司持有的其他企业的（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权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可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- （7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- （1）可供出售金融资产的减值准备：

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%或低于其成本持续时间超过 1 年以上的，则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- （1）本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）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

- （1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- 1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- 2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- 3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- 4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- 1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- 2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 金融负债与权益工具的区分

如果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。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，如果是作为现金或其他金融资产的替代品，则该工具是金融负债；如果是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是权益工具。

(4) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(九) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在 500.00 万元以上（含）。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于经单独测试后未减值的单项金额不重大的应收款项及与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
政府单位及关联方组合	不计提坏账准备	应收政府部门及所属单位以及应收关联方款项
账龄组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	1.00	1.00
1—2 年	5.00	5.00
2—3 年	10.00	10.00
3—4 年	30.00	30.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

②组合中，政府单位及所属部门及关联方组合采用其他方法计提坏账准备：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
政府单位及关联方组合	信用风险低，不提取坏账-	信用风险低，不提取坏账-

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：有确凿证据表明可收回性存在明显差异。

坏账准备的计提方法为：对于单项金额不重大的应收款项单独进行减值测试。坏账准备根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

(十) 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、开发产品、存量土地、库存商品。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将

之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货的计价方法

本公司取得的存货按实际成本计价进行初始计量，股东投入的存货按注入时点的评估价值计价。

基础设施建设项目及土地开发整理项目的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、征拆迁成本、借款费用及其他相关费用，发生时按项目归集。存货销售发出时，按基础设施建设项目及土地开发整理项目的实际成本结转。

3. 存货的盘存制度

本公司的采用永续盘存制。

4. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十一）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （五）企业合并的会计处理方法

（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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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. 后续计量及损益确认

（1）成本法

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，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有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。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构

成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值，长期权益减记至零为限。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账

面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面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。

购买日之前持有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。

购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

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。

（4）成本法转权益法

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。

（5）成本法转公允价值计量

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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5. 长期股权投资的处置

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，应当计入当期损益。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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本公司制定的“长期资产减值”会计政策执行。

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进

行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十二）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，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。

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。

（十三）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，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。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4）购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10.00-30.00	5.00	3.17-9.50
运输设备	5.00-10.00	5.00	9.50-19.00
办公设备及其他	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值，按照本公司制定的“长期资产减值”会计政策执行。

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（十四）在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价,实际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,包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出,作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算的,自达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或者工程实际成本等,按估计的价值转入固定资产,并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧,待办理竣工决算后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的,企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的,以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的,将在建工程的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为在建工程减值损失,计入当期损益,同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

(十五) 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,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

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

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,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间,指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停

资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（十六）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。

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：

类别	预计使用寿命	备注
土地使用权	法定使用年限	

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。

（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。

3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调

整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

（十七）长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- （2）本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。
- （3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- （4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- （5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- （6）本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- （7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第 8 号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试·估计其可收回金额。可收回金额以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。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值

迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十八）长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
办公室装修费	5 年	

（十九）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，

将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十）应付债券

1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

2. 可转换公司债券

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

（二十一）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

（1）所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

（2）所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十二) 收入

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、项目建设收入和让渡资产使用权收入。

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权收入主要为租金收入。

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确定让渡资产使用权收入。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

4. 项目建设收入的确认依据和方法

本公司承建的政府委托建设的城市基础设施项目及其他建设项目，在项目移交时按照经审核确认的投资额及政府确认的回报率计算并确认收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

（二十三）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务采用总额法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动

无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

（二十五）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

（1）经营租入资产

本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）经营租出资产

本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

本公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

六、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

七、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

(一) 流转税

税种	计税依据	税率	备注
增值税	劳务收入	13%	
	不动产租赁服务	9%	
	其他现代服务	6%	
	简易计税方法	5%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%	
房产税	从租计征	12%	
土地使用税	按土地面积计征	17.00 元/平方米·年	

(二) 企业所得税

纳税主体名称	税率	备注
洛阳市西苑城市投资发展有限公司	25%	
洛阳金红叶物业管理有限公司	25%	
洛阳市西城建设开发有限公司	25%	

(三) 重要的税收优惠政策及依据

根据洛阳市涧西区人民政府《关于给予洛阳市西苑城市发展投资有限公司税收优惠政策的决定》，按照财政部、国家税务总局《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税【2011】70号），同意本公司承担区政府委托进行的保障性住房及土地整理项目取得的财政性资金、收到的财政专项补贴资金作为不征收企业所得税收入。如税务部门对这些收入追征产生的税款，由洛阳市涧西区财政全额负担。

八、合并财务报表项目的说明

（以下金额单位若未特别注明，均为人民币元）

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	6,000.00	-
银行存款	117,941,632.70	13,901,719.28
其他货币资金	997,700,000.00	717,500,000.00
合计	1,115,647,632.70	731,401,719.28

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
其他货币资金-银行承兑汇票保证金	59,700,000.00	64,500,000.00
其他货币资金-质押的定期存款	938,000,000.00	653,000,000.00
合计	997,700,000.00	717,500,000.00

注释2. 应收账款

1.按账龄披露应收账款：

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	719,847,180.26	619,803,897.04
1—2 年	619,803,897.04	781,732,810.68
2-3 年	590,982,810.68	
小计	1,930,633,887.98	1,401,536,707.72
减：坏账准备		
合计	1,930,633,887.98	1,401,536,707.72

2.按坏账准备计提方法披露应收账款：

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,930,633,887.98	100.00			1,401,536,707.72	100.00		
组合 1: 政府单位及关联方组合	1,930,633,887.98	100.00			1,401,536,707.72	100.00		
组合 2: 账龄组合								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	1,930,633,887.98	100.00			1,401,536,707.72	100.00		—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
洛阳市涧西区财政局	1,930,546,757.98	100.00	-
洛阳市涧西区环卫局	62,130.00	-	-
洛阳市涧西区上海市场管理委员会	25,000.00	-	-
合计	1,930,633,887.98	100.00	-

注释3. 预付款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	2,038,300.00	0.81	-	360,101,045.07	50.01	-
1-2 年 (含 2 年)	249,937,045.07	99.19	-	360,000,000.00	49.99	-
2-3 年 (含 3 年)			-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	251,975,345.07	100.00	-	720,101,045.07	100.00	-

1. 账龄超过一年的大额预付款项

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
洛阳市西苑城市发展投资有限公司	洛阳龙腾文化开发有限公司	249,836,000.00	1-2 年	未完工决算
合计		249,836,000.00	—	—

2.按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	249,836,000.00	99.11	-
洛阳北控水务集团有限公司	1,500,000.00	0.60	-
河南中中置业集团有限公司	338,300.00	0.13	-
洛阳胜世运输有限公司	200,000.00	0.08	-
洛阳半山电子科技有限公司	72,000.00	0.03	-
合计	251,946,300.00	99.95	-

注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	19,114,220.54	7,681,578.54
其他应收款	5,576,865,309.28	4,168,885,475.61
合计	5,595,979,529.82	4,176,567,054.15

(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	19,114,220.54	7,681,578.54
合计	19,114,220.54	7,681,578.54

(二) 其他应收款

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,637,235,575.78	99.98	58,198,949.73	1.03	4,228,208,401.99	100	59,322,926.38	13.17
组合 1: 政府单位及关联方组合	5,220,303,391.80	92.59			3,777,856,378.36	89.35		-
组合 2: 账龄组合	416,932,183.98	7.39	58,198,949.73	13.96	450,352,023.63	10.65	59,322,926.38	13.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	3,317,696.77	0.02	3,317,696.77	100.00				-
合计	5,638,381,955.78	—	61,516,646.50	—	4,228,208,401.99	100	59,322,926.38	—

1. 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	253,691,486.63	60.85	2,536,914.86	389,241,870.27	86.43	3,892,418.70
1-2 年 (含 2 年)	113,240,697.35	27.16	5,662,034.87	1,610,153.36	0.36	80,507.68
2-3 年 (含 3 年)						
3-4 年 (含 4 年)				4,500,000.00	1.00	1,350,000.00
4-5 年 (含 5 年)				5,000,000.00	1.11	4,000,000.00
5 年以上	50,000,000.00	11.99	50,000,000.00	50,000,000.00	11.10	50,000,000.00
合计	416,932,183.98	—	58,198,949.73	450,352,023.63	—	59,322,926.38

2. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
洛阳花仙文化旅游创意产业有限公司	1,146,380.00	1,146,380.00	1-2 年	100.00	公司已注销、债务人主体不存在
洛阳市精创汽车科技有限公司	2,171,316.77	2,171,316.77	1-2 年	100.00	债务人无偿债能力
合计	3,317,696.77	3,317,696.77	—	—	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
洛阳市涧西区财政局	往来款	3,865,843,600.59	1 年以内-2 年	68.56	-
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	往来款	1,164,252,817.40	1 年以内	20.65	-
洛阳市涧西区人民政府长春路办事处	往来款	89,000,000.00	1 年以内	1.58	
洛阳卓弘置业有限公司	往来款	68,738,731.14	1 年以内	1.22	687,387.31
洛阳中富房地产开发有限公司	往来款	65,752,176.21	1 年以内	1.17	657,521.76
合计	—	5,253,587,325.34	—	93.18	1,344,909.07

注释5. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,337,425,948.21		1,337,425,948.21	1,143,699,541.17		1,143,699,541.17
合计	1,337,425,948.21		1,337,425,948.21	1,143,699,541.17		1,143,699,541.17

2. 存货跌价准备

存货年末未发生减值迹象，未计提跌价准备。

3. 开发成本

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
涧西区 37 号街坊棚户区改造项目	99,569,848.63				99,569,848.63
涧西区七里河村安置项目	271,612,714.99	163,932.00			271,776,646.99
涧西区棚户区浅井头改造项目	528,264,257.08		528,264,257.08		-
涧西区王府庄城中村改造项目	243,102,720.47				243,102,720.47
坦克路南侧地块	900,000.00				900,000.00
遇架沟项目	250,000.00	690,084,251.27			690,334,251.27
同乐寨项目		9,667,878.15			9,667,878.15
新唐村项目		56,603.77			56,603.77
尤东项目		20,694,249.11			20,694,249.11
兴隆寨项目		1,323,749.82			1,323,749.82
合计	1,143,699,541.17	721,990,664.12	528,264,257.08		1,337,425,948.21

注释6. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
长期非金融机构借款业务保证金	22,500,000.00	-
中信-洛阳银行资产权益	144,607,031.36	-
合计	167,107,031.36	-

说明：

(1) 一年内到期的长期非金融机构借款保证金期末余额 22,500,000.00 元，其中应收皖江金融租赁股份有限公司 20,000,000.00 元，应收国泰融资租赁有限公司 2,500,000.00 元。

(2) 2019 年 12 月洛阳银行股份有限公司兴华支行与本公司签订债权转让协议，将应收河南新恒顺地产有限公司（以下简称“新恒顺”）的债权转让给本公司，转让标的金额为 141,466,233.14 元。2020 年 9 月 9 日，河南省洛阳市中级人民法院作出（2020）豫 03 民初 118 号民事调解书：新恒顺应于 2020 年 9 月 15 日前偿还本公司 141,466,233.14 元，并承担案件受理费、律师费等诉讼费用 3,140,798.22 元，两项合计 144,607,031.36 元，同时本公司对新恒顺

名下房产享有抵押权及拍卖价款的优先受偿权。根据河南正达房地产评估测绘咨询有限公司出具的豫郑正达评字【2021】010138D 号房地产估价报告,新恒顺涉执房地产评估价值 18,851.46 万元。

注释7. 可供出售金融资产

1.可供出售金融资产的分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	230,150,467.50	2,865,678.46	227,284,789.04	229,100,467.50	1,925,000.00	227,175,467.50
其中:按公允价值计量						
按成本计量	230,150,467.50	2,865,678.46	227,284,789.04	229,100,467.50	1,925,000.00	227,175,467.50
合计	230,150,467.50	2,865,678.46	227,284,789.04	229,100,467.50	1,925,000.00	227,175,467.50

2.期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	持股比例(%)	期初余额	本期变动	期末余额	减值准备	期末账面价值
鑫融基投资担保有限公司	2.00	23,008,000.00		23,008,000.00		23,008,000.00
洛阳中小企业资产管理有限公	7.04	10,000,000.00		10,000,000.00	832,444.95	9,167,555.05
洛阳天安城市建设发展有限公司	5.00	1,467,467.50	1,050,000.00	2,517,467.50		2,517,467.50
洛阳大学科技园发展有限公司	19.25	1,925,000.00		1,925,000.00	1,925,000.00	
洛阳崇源停车场建设管理有限公司	10.00	1,000,000.00		1,000,000.00	108,233.51	891,766.49
洛阳盈科智能装备投资管理有限公司	19.00	950,000.00		950,000.00		950,000.00
中铁物流(洛阳)有限公司	15.00	300,000.00		300,000.00		300,000.00
河南省中豫融资担保有限公司	2.50	153,000,000.00		153,000,000.00		153,000,000.00
中信重工(洛阳)机器人智能装备科技园有限公司	16.81	32,450,000.00		32,450,000.00		32,450,000.00
华材科技试验场(洛阳)有限公司	19.25	5,000,000.00		5,000,000.00		5,000,000.00
合计		229,100,467.50	1,050,000.00	230,150,467.50	2,865,678.46	227,284,789.04

注释8. 长期应收款

1.长期应收款分类

项目	期末余额	期初余额
长期非金融机构借款业务保证金	15,250,000.00	37,750,000.00
合计	15,250,000.00	37,750,000.00

2.长期应收款明细

债务人名称	期末余额	期初余额
皖江金融租赁股份有限公司		20,000,000.00
中航国际租赁有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
平安国际融资租赁(天津)有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
国泰融资租赁有限公司公司		2,500,000.00
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	2,250,000.00	2,250,000.00
合计	15,250,000.00	37,750,000.00

注释9. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	46,262,421.36	18,157,823.24		64,420,244.60
小计	46,262,421.36	18,157,823.24		64,420,244.60
减：长期股权投资减值准备				
合计	46,262,421.36	18,157,823.24		64,420,244.60

2. 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业					
二、联营企业	46,262,421.36	13,500,000.00		4,657,823.24	
洛阳大学科技园建设有限公司	10,474,717.71			7,266,208.68	
洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司	2,767,265.82			-134,531.60	
洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司	4,306,296.40			-1,125,437.67	
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司	1,674,132.32			-1,674,132.32	
河南领聚网络科技有限公司	2,017,583.52	3,000,000.00		411,532.75	
国创(洛阳)轴承产业技术研究院有限公司	10,022,775.59			31,928.91	
洛阳盈科自动化技术投资管理中心(有限合伙)	14,999,650.00				
洛阳浩正科技创新投资基金(有限合伙)		10,000,000.00		-91,163.45	

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
洛阳新智科技发展有限公司		500,000.00		-26,582.06	
合计	46,262,421.36	13,500,000.00		4,657,823.24	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业						
二、联营企业					64,420,244.60	
洛阳大学科技园建设有限公司					17,740,926.39	
洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司					2,632,734.22	
洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司					3,180,858.73	
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司						
河南领聚网络科技有限公司					5,429,116.27	
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司					10,054,704.50	
洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）					14,999,650.00	
洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）					9,908,836.55	
洛阳新智科技发展有限公司					473,417.94	
合计					64,420,244.60	

注释10.固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,514,580,685.87	650,437,873.07
固定资产清理		
合计	2,514,580,685.87	650,437,873.07

说明：本公司所有的豫（2020）洛阳市不动产权第 00050732 号-00050739 号不动产抵押于洛阳银行股份有限公司中州支行，用于融资。

1. 固定资产分类

项 目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	627,029,055.27	24,967,384.60	391,260.00	652,387,699.87
2. 本期增加金额	1,895,045,000.29	394,572.96	95,482.58	1,895,535,055.83
(1) 购置	28,912,725.31	294,762.96	95,482.58	29,302,970.85
(2) 在建工程转入	1,183,866.98			1,183,866.98

项 目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备及其他	合计
(3)出资者投入	1,864,948,408.00			1,864,948,408.00
(4)其他转入		99,810.00		99,810.00
3.本期减少金额	1,031,310.00			1,031,310.00
(1)处置或报废	1,031,310.00			1,031,310.00
(2)其他转出				
4.期末余额	2,521,042,745.56	25,361,957.56	486,742.58	2,546,891,445.70
二、累计折旧				
1.期初余额	1,654,660.01	234,154.82	61,011.97	1,949,826.80
2.本期增加金额	27,819,317.91	2,463,445.14	80,891.49	30,363,654.54
(1)计提	27,819,317.91	2,388,587.64	80,891.49	30,288,797.04
(2)其他转入		74,857.50		74,857.50
3.本期减少金额	2,721.51			2,721.51
(1)处置或报废	2,721.51			2,721.51
(2)其他转出				
4.期末余额	29,471,256.41	2,697,599.96	141,903.46	32,310,759.83
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,491,571,489.15	22,664,357.60	344,839.12	2,514,580,685.87
2.期初账面价值	625,374,395.26	24,733,229.78	330,248.03	650,437,873.07

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,461,831,920.98	正在办理中
运输工具	22,345,436.55	正在办理中

注释11.在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
豫北一路整体改造	162,669.00		162,669.00			
合计	162,669.00		162,669.00			

注释12.长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
办公室装修费		185,972.00	71,289.27	114,682.73
合计		185,972.00	71,289.27	114,682.73

注释13.递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债
资产减值准备	57.81	14.45	6,486.96	1,621.74
合计	57.81	14.45	6,486.96	1,621.74

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债
资产减值准备	57.81	14.45	6,486.96	1,621.74
合计	57.81	14.45	6,486.96	1,621.74

2. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	61,516,646.50	59,322,926.38
可抵扣亏损	309,084,199.62	222,929,296.08
合计	370,600,846.12	282,252,222.46

说明：注释 30 和注释 34 所述，代建收入、公共管理服务收入、财政经营性补贴收入是本公司主要收入，属于财税〔2011〕70 号文件作为不征税收入的专项用途财政性资金。对代建收入、公共管理服务收入、财政经营性补贴收入以及对成本费用费用的纳税调整，使本公司可抵扣亏损增加的主要原因，截至本期末，本公司可抵扣亏损 309,084,199.62 元，其中母公司可抵扣亏损 214,107,571.41 元，洛阳市西城建设开发有限公司可抵扣亏损 94,976,628.21 元。鉴于本公司的经营模式，预期未来不能取得用于抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，因此本公司未就上表的暂时性差异确认递延所得税资产。

注释14.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
中信-洛阳银行资产权益		141,466,233.14
合计		141,466,233.14

注释15.短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	150,000,000.00	-
抵押借款	88,230,000.00	190,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	100,000,000.00
信用借款	-	10,000,000.00
保证+抵押借款	38,300,000.00	40,000,000.00
合计	426,530,000.00	340,000,000.00

注释16.应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	119,400,000.00	120,000,000.00
商业承兑汇票		
合计	119,400,000.00	120,000,000.00

注释17.应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	62,130.00	-
1-2 年（含 2 年）		
2-3 年（含 3 年）		
3 年以上		
合计	62,130.00	-

注释18.预收账款

1.预收账款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	32,952.84	45,393.00-
1-2 年（含 2 年）	45,393.00	
2-3 年（含 3 年）		
3 年以上		
合计	78,345.84	45,393.00

2.账龄超过一年的预收账款

债务单位	款项性质	期末余额	账龄	未结算的原因
洛阳房产管理局西工分局	物业费	20,825.00	1-2 年	未到结算期
洛阳市西工区农村公路交	物业费	2,799.00	1-2 年	未到结算期

债务单位	款项性质	期末余额	账龄	未结算的原因
通建设管理所				
洛阳市城管监察二大队	物业费	21,769.00	1-2 年	未到结算期
合计		45,393.00	—	—

注释19.应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	63,085.38	4,712,067.61	4,683,006.10	92,146.89
二、离职后福利-设定提存计划		146,141.50	146,141.50	
合计	63,085.38	4,858,209.11	4,829,147.60	92,146.89

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	63,085.38	4,350,333.03	4,321,271.52	92,146.89
二、职工福利费		38,400.00	38,400.00	
三、社会保险费		71,434.94	71,434.94	
其中：医疗保险费		65,830.98	65,830.98	
工伤保险费		1,601.13	1,601.13	
生育保险费		4,002.82	4,002.82	
四、住房公积金		220,036.00	220,036.00	
五、工会经费和职工教育经费		31,863.64	31,863.64	
合计	63,085.38	4,712,067.61	4,683,006.10	92,146.89

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		130,073.80	130,073.80	
二、失业保险费		16,067.70	16,067.70	
合计		146,141.50	146,141.50	

注释20.应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	59,124,760.14	79,320,429.58	6,835,491.65	131,609,698.07
企业所得税	20,906.79	82,106.72	99,840.01	3,173.50
城市维护建设税	4,147,330.71	5,418,033.97	84,621.10	9,480,743.58
房产税		5,502,738.35	877,970.92	4,624,767.43

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
土地使用税		75,522.90	59,856.08	15,666.82
个人所得税		65,366.39	58,276.39	7,090.00
教育费附加/地方教育费附加	2,962,379.18	3,870,007.20	60,426.70	6,771,959.68
印花税		525,175.07	14,513.3	510,661.57
待转销税款		2,016.02		2,016.02
合计	66,255,376.82	94,861,396.20	8,090,996.15	153,025,776.67

注释21.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	96,521,841.67	46,329,206.81
其他应付款	1,322,502,070.25	898,534,494.80
合计	1,419,023,911.92	944,863,701.61

1. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,284,373.94	1,218,980.82
企业债券利息	91,640,547.94	44,399,714.17
短期借款应付利息	596,919.79	710,511.82
合计	96,521,841.67	46,329,206.81

2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,322,502,070.25	898,534,494.80
合计	1,322,502,070.25	898,534,494.80

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	10,000,000.00	未约定还款期
洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）	8,000,000.00	未约定还款期
中快物流（洛阳）有限公司	3,100,000.00	未约定还款期
涧西区轨道交通征迁工作指挥部	1,769,592.00	未约定还款期
合计	22,869,592.00	

注释22.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	175,400,000.00	34,284,615.38
一年内到期的长期应付款	297,511,817.87	510,583,915.82
合计	472,911,817.87	544,868,531.20

注释23.长期借款

1.长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	676,700,000.00	277,500,000.00
抵押借款	279,000,000.00	514,200,000.00
保证借款	406,000,000.00	29,500,000.00
信用借款		490,000,000.00
质押+保证借款	365,000,000.00	
合计	1,726,700,000.00	1,311,200,000.00

2. 长期借款的分类说明

借款单位	借款期限	年末余额	借款性质	保证人/质押抵押物
中国光大银行股份有限公司洛阳西苑路支行	2017/3/2 至 2027/2/28	260,000,000.00	质押+保证借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司信用担保、本公司应收账款 64,415.0 万元质押担保
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2017/6/12 至 2035/6/11	98,900,000.00	质押借款	质押《政府购买服务协议》项下本公司对涧西区人民政府分 19 年足额支付涧西区遇驾沟棚户区改造项目购买款形成的应收账款
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/4/25 至 2022/4/25	28,300,000.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司定期存单质押
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/5/29 至 2022/5/29	94,600,000.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司质押定期存单 3,200.00 万元，洛阳市西城建设开发有限公司质押定期存单 6,800.00 万元
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/6/20 至 2022/6/20	94,600,000.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司质押定期存单 6,000.00 万元，洛阳市西城建设开发有限公司质押定期存单 4,000.00 万元
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/9/26 至 2022/9/26	189,800,000.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司定期存单 20,000.00 质押
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	89,000,000.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	89,000,000.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/10 至 2022/12/9	89,000,000.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保
洛阳银行股份有限公司中州支行	2019/12/18 至 2022/12/2	29,000,000.00	抵押借款	涧西区工农乡尤东村村民委员会土地使用权提供抵押
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/1/8 至 2023/1/6	139,000,000.00	保证借款	洛阳市西城建设开发有限公司信用担保，追加洛阳市涧西区工农乡尤东村村民委员会土地使用权质押

洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/4/27 至 2023/4/27	28,200,000.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发有限公司质押定期存单 3,000.00 万元
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/22 至 2025/12/21	190,000,000.00	抵押借款	本公司所有的豫（2020）洛阳市不动产权第 00050732 号-00050739 号不动产抵押担保，抵押物价值 2,9026,803.00 元；洛阳市涧西区工农乡七里河村民委员会房产抵押。
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/23 至 2023/12/23	142,300,000.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发有限公司定期存单质押
洛阳银行股份有限公司中州支行	2020/12/24 至 2023/12/24	60,000,000.00	抵押借款	洛阳市远宏房地产载发有限公司土地使用权，权属证书编号：洛市国用（2006）第 04010181 号
中国银行股份有限公司洛阳七里河支行	2019/12/13 至 2022/9/10	105,000,000.00	质押 + 保证借款	洛阳高新实业集团有限公司信用担保、本公司对洛阳市涧西区财政局的应收账款 330,064,861.00 元质押担保
合计		1,726,700,000.00		

注释24.应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
18 西苑 01	600,000,000.00	2018-11-16	7	600,000,000.00
19 西苑城投债	400,000,000.00	2019-1-28	7	400,000,000.00
19 西苑 01	400,000,000.00	2019-9-25	5	400,000,000.00
20 西苑 01	300,000,000.00	2020-1-17	5	300,000,000.00
20 西苑 02	300,000,000.00	2020-3-26	5	300,000,000.00
20 西苑 03	400,000,000.00	2020-5-18	5	400,000,000.00
合计	2,400,000,000.00			2,400,000,000.00

续：

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 西苑 01	590,489,555.57			1,904,747.85		592,394,303.42
19 西苑城投债	393,444,222.65			1,450,854.82		394,895,077.47
19 西苑 01	393,129,845.20			1,254,728.52		394,384,573.72
20 西苑 01	-	300,000,000.00		-4,487,479.91		295,512,520.09
20 西苑 02	-	300,000,000.00		-5,444,785.99		294,555,214.01
20 西苑 03	-	400,000,000.00		-8,311,413.93		391,688,586.07
合计	1,377,063,623.42	1,000,000,000.00		-13,633,348.64		2,363,430,274.78

注释25.长期应付款

1. 长期应付款分类

项目	期末余额	期初余额
长期非金融机构借款	638,503,517.06	1,047,616,009.73
其他长期应付款	10,000,000.00	20,000,000.00
减：一年到期的长期应付款	297,511,817.87	510,583,915.82
合计	350,991,699.19	557,032,093.91

2. 长期应付款的分类说明

债权人名称	期末余额	期初余额
皖江金融租赁股份有限公司	20,101,159.40	48,107,870.01
中航国际租赁有限公司	66,951,534.26	106,314,781.31
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	55,163,196.59	86,457,739.23
平安国际融资租赁（天津）有限公司	17,554,496.99	30,084,800.65
中远海运租赁有限公司	33,061,054.56	47,640,981.62
国泰融资租赁有限公司公司	4,064,220.33	26,079,335.54
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	75,707,854.93	102,930,501.37
国通信托有限责任公司		150,000,000.00
中原信托有限公司	260,000,000.00	300,000,000.00
百瑞信托有限责任公司	48,500,000.00	150,000,000.00
中经开泰（北京）投资控股有限公司	57,400,000.00	-
长期非金融机构借款小计	638,503,517.06	1,047,616,009.73
国家开发银行	10,000,000.00	20,000,000.00
其他长期应付款小计	10,000,000.00	20,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款	297,511,817.87	510,583,915.82
合计	350,991,699.19	557,032,093.91

说明：国家开发银行期末余额 10,000,000.00 元，系本公司代收交由洛阳大学科技园建设有限公司使用并由其承担利息的长期应付款。

注释26.实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
洛阳市涧西区财政国库收付中心	20,000,000.00	6.67	-	-	20,000,000.00	6.67
洛阳市涧西区政府投资评审中心	70,000,000.00	23.33	-	70,000,000.00	-	-
洛阳市涧西区国有资产管理中心	210,000,000.00	70.00	-	210,000,000.00	-	-
洛阳市涧西区财政投资综合服务中心	-		280,000,000.00	-	280,000,000.00	93.33
合计	300,000,000.00	100.00	280,000,000.00	280,000,000.00	300,000,000.00	100.00

注释27.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价	-	-	-	-
二、其他资本公积	3,111,353,413.97	2,043,077,266.13	-	5,154,430,680.10
合计	3,111,353,413.97	2,043,077,266.13	-	5,154,430,680.10

说明：2020 年度资本公积增加包括：洛阳市涧西区人民政府 2020 年向本公司无偿划拨国有房屋资产增加资本公积 206,174,775.00 元，无偿划拨涧西区龙裕路与孙石路东北角遇架沟项目建设用地增加资本公积 177,697,886.00 元；根据涧西区人民政府会议纪要【2020】44 号，向本公司无偿划拨国有房屋资产增加资本公积 1,658,773,633.00 元；调整对洛阳市金红叶物业管理有限公司合并权益增加资本公积 430,972.13 元。

注释28.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	65,183,631.62	17,254,102.55	-	82,437,734.17
合计	65,183,631.62	17,254,102.55	-	82,437,734.17

盈余公积增减变动说明：

本期盈余公积增加 17,254,102.55 元，系母公司按净利润的 10%提取的法定盈余公积金。

注释29.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
本期期初余额	538,470,833.27	457,524,922.14
本期增加额	130,464,603.89	
其中：本期净利润转入	130,464,603.89	88,943,197.77
本期减少额	17,254,102.55	
其中：本期提取盈余公积数	17,254,102.55	7,997,286.64
其他减少	213,391.22	
本期期末余额	651,467,943.39	538,470,833.27

说明：本期其他减少 213,391.22 元，系洛阳市金红叶物业管理有限公司股东决定以未分配利润核销应收洛阳市金红叶物业管理有限公司原股东债权 213,391.22 元。

注释30.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	760,662,526.88	596,128,488.83	605,916,209.27	498,426,776.02
其他业务收入	115,107.67	2,200.00	-	-
合计	760,777,634.55	596,130,688.83	605,916,209.27	498,426,776.02

注释31.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,418,033.97	1,265,107.85
教育费附加（含地方教育费附加）	3,870,007.20	905,044.27
印花税	525,175.07	-
土地使用税	75,522.90	-
房产税	5,502,738.35	-
合计	15,391,477.49	2,170,152.12

注释32.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,848,204.17	4,017,176.32
办公费用	113,043.14	281,653.34
业务招待费	89,052.50	5,022.00
差旅费	122,708.58	37,780.33
折旧费	442,574.00	41,290.67
中介机构费	16,625,587.54	4,158,417.43
其他	1,559,001.63	579,723.37
合计	23,800,171.56	9,121,063.46

注释33.财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	287,438,469.10	252,258,149.36
减：利息收入	34,773,056.14	29,661,819.46
银行手续费	179,148.39	68,996.61
其他	18,863,510.65	14,841,159.57
合计	271,708,072.00	237,506,486.08

注释34.其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助	201,695,915.59	218,500,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的所得	74,278,543.09	
合计	275,974,458.68	218,500,000.00

说明：根据洛涧政【2020】16 号文件，洛阳市涧西区人民政府给予本公司 2020 年度保障性住房项目及土地整理项目投资工作政府补助 201,695,915.59 元。其他经营性补贴 74,269,937.41 元。其余 8,605.68 元为减免增值税等税款。

注释35.投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,657,823.24	-931,561.51
可供出售金融资产取得的投资收益	494,203.41	-
合计	5,152,026.65	-931,561.51

注释36.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-4,075,077.03	12,678,674.99
可供出售金融资产减值损失	940,678.46	-
合计	-3,134,398.57	12,678,674.99

注释37.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
罚没款	60,814.27	
资产盘盈	24,952.50	
其他	1,522.00	29,702.30
合计	87,288.77	29,702.30

注释38.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	1,028,588.49	
对外捐赠支出	277,721.19	
罚没支出等	30,000.00	400.00
合计	1,336,309.68	400.00

注释39.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	24,079.34	26,571.34

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税调整	1,607.29	-1,621.74
合计	25,686.63	24,949.60

注释40.合并现金流量表

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
房屋租赁、公租房等收入	23,833,367.38	-
利息收入	652,600.02	29,661,819.46
政府补助	291,453,987.94	218,500,000.00
往来款及其他	2,246,854,940.00	837,804,468.77
合计	2,562,794,895.34	1,085,966,288.23

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	15,695,969.59	4,688,083.48
银行手续费	179,148.39	68,996.61
往来款	3,315,285,573.11	2,724,090,308.78
捐赠支出	277,721.19	-
合计	3,331,438,412.28	2,728,847,388.87

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
划入子公司收到的现金	-	1,169,362.44
合计	-	1,169,362.44

4. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
与非金融机构之间的有息资金往来收到的现金	30,000,000.00	860,000,000.00
限制性银行存款—受限票据保证金的本期净减少	4,600,000.00	-
收回融资保证金、质押存款	287,694,514.48	-
收到长期非金融机构借款资金	57,400,000.00	-
合计	379,694,514.48	860,000,000.00

5. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付长期非金融机构借款本金及利息	473,878,321.02	-
受限票据保证金及质押存款增加	549,800,000.00	447,500,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
融资费用	42,438,934.71	29,841,159.57
合计	1,066,117,255.73	477,341,159.57

6. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	130,464,603.89	88,943,197.77
加: 资产减值准备	3,134,398.57	-12,678,674.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,288,797.04	1,898,938.03
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	71,289.27	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	340.00	-
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	1,028,588.49	-
公允价值变动损失(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	338,057,770.10	252,258,149.36
投资损失(收益以“-”填列)	-5,152,026.65	931,561.51
递延所得税资产减少(增加以“-”填列)	1,607.29	-1,621.74
递延所得税负债增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)	-16,028,521.04	487,093,331.28
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-1,630,515,892.02	-2,817,211,057.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	604,923,677.68	474,901,977.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-543,726,047.38	-1,523,864,198.93
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	117,947,632.70	13,901,719.28
减: 现金的期初余额	13,901,719.28	69,265,627.46
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	104,045,913.42	-55,363,908.18

7. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	117,947,632.70	13,901,719.28
其中：库存现金	6,000.00	-
可随时用于支付的银行存款	117,941,632.70	13,901,719.28
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	117,947,632.70	13,901,719.28
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注释41.所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	997,700,000.00	定期存单质押和银行承兑汇票保证金
固定资产	28,912,725.31	抵押予洛阳银行股份有限公司中州支行用于贷款
应收账款	974,214,861.00	分别质押于中国光大银行股份有限公司洛阳西苑路支行、中国银行股份有限公司洛阳七里河支行用于贷款
应收账款	223,186,000.00	本公司与中经开泰（北京）投资控股有限公司签署了《应收账款转让收益权转让协议》，将本公司对洛阳市西苑城市开发建设有限公司其他应收款的收益权转让给中经开泰（北京）投资控股有限公司，用于融资
合计	2,224,013,586.31	

九、或有事项的说明

（一）或有负债

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	备注
洛阳大学科技园建设有限公司	信用担保	600,000,000.00	2017.1.3-2025.11.26	
洛阳高新实业集团有限公司	信用担保	1,133,000,000.00	2017.1.12-2025.9.7	
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	信用担保	500,500,000.00	2018.11.13-2024.6.19	
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	信用担保	749,217,800.00	2016.3.25-2023.8.27	
洛阳科威钨钼有限公司	信用担保	3,500,000.00	2020.5.21-2021.5.21	
合计		2,986,217,800.00		

（二）或有资产

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的或有资产。

十、资产负债表日后事项

无。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	开办资金 (万元)	对本公司的持 股比例 (%)	对本公司的表 决权比例 (%)
洛阳市涧西区财政投资综合服务中心	洛阳市涧西区西苑路 12 号	事业单位	15,585.90	93.33	93.33

2. 本公司的子公司情况

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
洛阳金红叶物业管理有限公司	河南洛阳	河南洛阳	物业管理	100.00		无偿划转
洛阳市西城建设开发有限公司	河南洛阳	河南洛阳	旧城改造、基础设施建设	100.00		投资设立
洛阳城投石化有限公司	河南洛阳	河南洛阳	成品油的批发零售	100.00		投资设立
洛阳鑫苑商贸有限公司	河南洛阳	河南洛阳	建筑材料批发	100.00		投资设立
洛阳和苑停车场管理有限公司	河南洛阳	河南洛阳	停车场管理	100.00		投资设立

说明：洛阳市西城建设开发有限公司 100%的股权分别于 2019 年 12 月 26 日、2020 年 3 月 11 日质押于质权人河南省中豫融资担保有限公司，截止报表报出日，质押状态为有效。

3. 本公司的联营企业情况

联营公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对联营公司的持 股比例 (%)	对联营公司的表 决权比例 (%)
洛阳大学科技园建设有限公司	中国(河南)自由贸易试验区洛阳片区涧西蓬莱路 2 号	其他房屋建筑业	7,300.00	27.50	27.50
洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司	洛阳市涧西区中州西路 26 号	资本投资服务	500.00	40.00	40.00
洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司	洛阳市涧西区中州西路 26 号	综合类金融服务机构	500.00	40.00	40.00
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司	洛阳市涧西区安徽路 27 号安徽路小学门面房二楼	商务服务业	500.00	40.00	40.00
河南领聚网络科技有	中国(河南)自由贸易试	创业空间服	4,000.00	25.00	25.00

联营公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对联营公司 的持股比例 (%)	对联营公司 的表决权比 例 (%)
限公司	验区洛阳片区	务			
国创(洛阳)轴承产业 技术研究院有限公司	中国(河南)自由贸易试 验区洛阳片区涧西蓬 莱路 2 号	其他未列明 零售业	4,000.00	25.00	25.00
洛阳盈科自动化技术 投资管理中心(有限合 伙)	洛阳市涧西区银川路 和顺园 5-2-203	投资与资产 管理	10,000.00	20.00	20.00
洛阳浩正科技创新投 资基金(有限合伙)	中国(河南)自由贸易试 验区洛阳片区涧西蓬 莱路 2 号	金融信息服 务	5,000.00	20.00	20.00
洛阳新智科技发展有 限公司	中国(河南)自由贸易试 验区洛阳片区涧西蓬 莱路 2 号	其他技术推 广服务	10,000.00	55.00	55.00
洛阳天安城市建设发 展有限公司	洛阳市涧西区西苑路 21 号	其他房屋建 筑业	10,000.00	5.00	5.00

说明:根据《洛阳新智科技发展有限公司章程》第十二条规定,股东会决定和批准的事项,须经三分之二以上表决权的股东通过。章程第十六条规定,公司董事会成员 5 名,1 人 1 票,本公司委派 2 名董事,董事会决议须经二分之一以上董事通过。本公司在股东会表决权未能达到控制所需的三分之二,本公司董事会成员未能达到二分之一,因此本公司对洛阳新智科技发展有限公司没有构成实质控制。

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	与本公司由同一实际控制人所控制
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	洛阳市西苑城市开发建设有限公司子公司

(二) 关联方交易

1. 关联方担保

(1) 关联方为本公司提供担保

关联方名称	关联方关系	本期担保额	上期担保额
洛阳市西城建设开发有限公司	子公司	216,000,000.00	170,000,000.00
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	关联方洛阳市西苑城市开发建设有限公司的子公司	810,400,000.00	280,000,000.00
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	与本公司由同一实际控制人所控制	178,500,000.00	38,500,000.00
河南省中豫融资担保有限公司	本公司联营公司	150,000,000.00	-
洛阳大学科技园建设有限公司	本公司联营公司	126,530,000.00	-
合计		1,481,430,000.00	488,500,000.00

(2) 本公司为关联方提供担保

关联方名称	关联方关系	本期担保额	上期担保额
洛阳大学科技园建设有限公司	联营公司	600,000,000.00	-
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	关联方洛阳市西苑城市开发建设有限公司子公司	460,500,000.00	400,000,000.00
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	与本公司为同一实际控制人	749,217,800.00	-
合计		1,809,717,800.00	400,000,000.00

2. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司	2,035,616.44		-	
其他应收款	洛阳市西苑城市开发建设有限公司	1,164,252,817.40		711,598,156.51	
预付账款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司	249,836,000.00			

3. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	洛阳大学科技园建设有限公司	10,000,000.00	17,000,000.00
	洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）	8,000,000.00	8,000,000.00
	中铁物流（洛阳）有限公司	3,100,000.00	3,100,000.00
	国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	洛阳龙腾文化开发建设有限公司	859,674,558.61	1,220,934,682.25
	洛阳市先进制造业集聚区创业服务中心	114,420.00	
合计		890,888,978.61	1,259,034,682.25

十二、母公司主要财务报表项目注释

注释1. 应收账款

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,930,633,887.98	100.00			1,401,536,707.72	100.00		
组合 1：政府单位及关联方组合	1,930,633,887.98	100.00			1,401,536,707.72	100.00		
组合 2：账龄组合								

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	1,930,633,887.98	—		—	1,401,536,707.72	—		—

1.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

项目	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
涧西区财政局	1,930,546,757.98	100.00	
涧西区上海市场管理委员会	25,000.00	-	
涧西区环卫局	62,130.00	-	
合计	1,930,633,887.98	100.00	

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	12,348,045.20	7,681,758.54
其他应收款	5,662,208,292.69	4,528,667,404.93
合计	5,674,556,337.89	4,536,349,163.47

(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	12,348,045.20	7,681,758.54
合计	12,348,045.20	7,681,758.54

(二) 其他应收款

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1: 政府单位及关联方组合	5,670,181,314.39	100	7,973,021.70	0.14	4,541,617,843.78	100	12,950,438.85	1.7
组合 2: 账龄组合	5,308,679,144.14	93.62			3,778,073,959.27	83.19		
组合 2: 账龄组合	361,502,170.25	6.38	7,973,021.70	2.21	763,543,884.51	16.81	12,950,438.85	1.7
单项金额虽不重大								

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	5,670,181,314.39	—	7,973,021.70	—	4,541,617,843.78	—	12,950,438.85	—

1.按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	252,552,170.25	69.86	2,525,521.70	752,543,884.51	98.56	7,525,438.85
1-2 年（含 2 年）	108,950,000.00	30.14	5,447,500.00	1,500,000.00	0.20	75,000.00
2-3 年（含 3 年）						
3-4 年				4,500,000.00	0.59	1,350,000.00
4-5 年				5,000,000.00	0.65	4,000,000.00
5 年以上						
合计	361,502,170.25	—	7,973,021.70	763,543,884.51	—	12,950,438.85

2.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
洛阳市涧西区财政局	往来款	3,865,843,600.59	1 年以下-2 年	68.18	-
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	往来款	1,254,799,886.51	1 年以内	22.13	-
洛阳市涧西区人民政府长春路办事处	往来款	89,000,000.00	1 年以内	1.57	-
洛阳卓弘置业有限公司	往来款	68,738,731.14	1 年以内	1.21	687,387.31
洛阳中富房地产开发有限公司	往来款	65,752,176.21	1 年以内	1.16	657,521.76
合计	—	5,344,134,394.45		94.25	1,344,909.07

注释3. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	150,300,000.00	-	-	150,300,000.00
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	46,262,421.36	18,157,823.24	-	64,420,244.60
小计	196,562,421.36	18,157,823.24	-	214,720,244.60

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	150,300,000.00	-	-	150,300,000.00
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	196,562,421.36	18,157,823.24	-	214,720,244.60

2. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00			150,000,000.00		
洛阳金红叶物业管理有限公司	300,000.00	300,000.00			300,000.00		
合计	150,300,000.00	150,300,000.00			150,300,000.00		

3. 对合营、联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业					
二、联营企业	46,262,421.36	13,500,000.00		4,657,823.24	
洛阳大学科技园建设有限公司	10,474,717.71			7,266,208.68	
洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司	2,767,265.82			-134,531.60	
洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司	4,306,296.40			-1,125,437.67	
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司	1,674,132.32			-1,674,132.32	
河南领聚网络科技有限公司	2,017,583.52	3,000,000.00		411,532.75	
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	10,022,775.59			31,928.91	
洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）	14,999,650.00			-	
洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）		10,000,000.00		-91,163.45	
洛阳新智科技发展有限公司		500,000.00		-26,582.06	
合计	46,262,421.36	13,500,000.00		4,657,823.24	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业						
二、联营企业					64,420,244.60	
洛阳大学科技园建设有限公司					17,740,926.39	

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司					2,632,734.22	
洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司					3,180,858.73	
洛阳市广州市市场步行街投资管理有限公司						
河南领聚网络科技有限公司					5,429,116.27	
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司					10,054,704.50	
洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）					14,999,650.00	
洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）					9,908,836.55	
洛阳新智科技发展有限公司					473,417.94	
合计					64,420,244.60	

注释4. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	758,382,813.94	571,819,220.41	604,789,995.33	495,843,117.92
2. 其他业务小计	39,105.01	2,200.00	-	-
合计	758,421,918.95	571,821,420.41	604,789,995.33	495,843,117.92

注释5. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,657,823.24	-931,561.51
可供出售金融资产取得的投资收益	494,203.41	-
合计	5,152,026.65	-931,561.51

注释6. 现金流量表

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
房屋租赁、公租房及广告费收入等	23,833,367.38	-
利息收入	480,904.37	29,311,786.52
政府补助	291,445,382.26	218,500,000.00
往来款及其他	2,183,782,248.42	841,267,418.99
合计	2,499,541,902.43	1,089,079,205.51

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	15,596,126.80	5,798,266.84
银行手续费	111,586.34	23,734.70
往来款	3,320,808,474.65	3,006,400,092.72
捐赠支出	277,721.19	-
合计	3,336,793,908.98	3,012,222,094.26

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
与非金融机构之间的有息资金往来收到的现金	30,000,000.00	760,000,000.00
限制性银行存款—受限票据保证金的本期净减少	4,600,000.00	-
收回融资保证金、质押存款	247,694,514.48	-
收到长期应付款借入资金	57,400,000.00	-
合计	339,694,514.48	760,000,000.00

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付长期非金融机构借款本金及利息	473,878,321.02	260,616,000.00
受限票据保证金及质押存款增加	410,000,000.00	339,500,000.00
融资费用	38,733,174.71	-
合计	922,611,495.73	600,116,000.00

5. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	172,541,025.55	79,972,866.40
加: 资产减值准备	-4,036,738.69	4,596,376.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,079,852.74	36,844.59
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	330,834,886.34	245,485,619.38
投资损失(收益以“-”填列)	-5,152,026.65	931,561.51
递延所得税资产减少(增加以“-”填列)		

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）	-16,028,521.04	487,093,331.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-1,210,349,795.02	-3,480,189,932.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	111,949,428.45	857,535,716.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-612,161,888.32	-1,804,537,615.89
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	113,873,788.21	13,374,323.18
减：现金的期初余额	13,374,323.18	58,181,588.74
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	100,499,465.03	-44,807,265.56

6. 现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	113,873,788.21	13,374,323.18
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	113,873,788.21	13,374,323.18
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	113,873,788.21	13,374,323.18
其中：使用受限制的现金和现金等价物		

十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2021 年 4 月 30 日批准报出。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

管亚勤

会计机构负责人：

陈毅

洛阳市西苑城市发展投资有限公司

二〇二一年四月三十日





营业执照

(副本)(7-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、信
息信息

统一社会信用代码
91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 梁春、杨雄

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101



登记机关

2021 年 02 月 04 日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



证书序号:0000093

说明

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

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

会计师事务所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：梁春
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财会许可[2011]0101号

批准执业日期：2011年11月03日

发证机关：



二〇一七年十一月七日

中华人民共和国财政部制



姓名 name 李斌
性别 sex 男
出生日期 Date of birth 1981-09-24
工作单位 Working unit 大华会计师事务所(普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 411302198109241338

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration
此件仅用于业务报告专用，复印无效。

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

2020年3月30日 年 /y 月 /m 日 /d



中国注册会计师协会



姓名 name 郭世光
性别 sex 男
出生日期 Date of Birth 1982-03-01
工作单位 Working Unit 大华会计师事务所(普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 410521198203012515



年度检验合格
Annual Renewal Registration
此件仅用于业务报告专用,复印无效。

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



证书编号: 110101480521
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 03 月 21 日
Date of Issuance /y /m /d

2020年3月30日