

山东城资国有资产运营（集团）有限公司

审计报告

亚会审字（2022）第 01310143 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇二二年四月二十七日

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110100752022874003663
报告名称：	山东城资国有资产运营（集团）有限公司 审计报告
报告文号：	亚会审字（2022）第 01310143 号
被审（验）单位名称：	山东城资国有资产运营（集团）有限公司
会计师事务所名称：	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	财务报表审计
报告意见类型：	无保留意见
报告日期：	2022 年 04 月 27 日
报备日期：	2022 年 04 月 26 日
签字人员：	王宏兵(320000270111)， 陈方(110100750209)



(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目 录

审计报告	1-3
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
母公司资产负债表	10-11
母公司利润表	12
母公司现金流量表	13
母公司所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-111



审计报告

亚会审字(2022)第01310143号

山东城资国有资产运营(集团)有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了山东城资国有资产运营(集团)有限公司(以下简称“山东城资公司”)财务报表,包括2021年12月31日的合并及公司资产负债表,2021年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了山东城资公司2021年12月31日合并及公司的财务状况以及2021年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于山东城资公司,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、理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估山东城资公司的持续经营能力,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山东城资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督山东城资公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（五）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。

（六）就山东城资公司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。



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年四月二十七日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：山东城资国有资产运营（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额	上年年末余额
流动资产：				
货币资金	六、1	630,695,977.26	677,805,836.60	677,805,836.60
交易性金融资产				不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用	
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六、2	27,755,765.52	25,846,403.35	25,846,403.35
应收款项融资				不适用
预付款项	六、3	260,751,143.08	557,797,115.46	557,797,115.46
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	六、4	2,912,503,189.63	1,692,804,821.83	1,692,804,821.83
买入返售金融资产				
存货	六、5	3,838,700,919.40	4,085,628,178.28	4,085,628,178.28
合同资产				不适用
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、6	49,860,701.01	29,824,493.74	29,824,493.74
流动资产合计		7,720,267,695.90	7,069,706,849.26	7,069,706,849.26
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
债权投资	六、7	113,264,884.00	101,264,884.00	不适用
可供出售金融资产		不适用	不适用	457,713,779.92
其他债权投资				不适用
持有至到期投资		不适用	不适用	
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资	六、8	160,550,000.00	319,948,895.92	不适用
其他非流动金融资产	六、9	36,500,000.00	36,500,000.00	不适用
投资性房地产				
固定资产	六、10	794,544,462.55	826,908,751.12	826,908,751.12
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				不适用
无形资产	六、11	1,904,263,723.61	1,963,047,180.64	1,963,047,180.64
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		788,000.95		
递延所得税资产	六、12	35,984,581.59	33,966,934.55	33,966,934.55
其他非流动资产				
非流动资产合计		3,045,895,652.70	3,281,636,646.23	3,281,636,646.23
资产总计		10,766,163,348.60	10,351,343,495.49	10,351,343,495.49

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

合并资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位: 山东城资国有资产运营(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额	上年年末余额
流动负债:				
短期借款	六、13		40,000,000.00	40,000,000.00
交易性金融负债				不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	不适用	
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、14	56,566,069.05	30,868,058.21	30,868,058.21
预收款项	六、15	322,903,355.33	189,836,863.86	189,836,863.86
应付职工薪酬	六、16	348,435.60	270,133.16	270,133.16
合同负债				不适用
应交税费	六、17	39,911,392.65	16,393,090.25	16,393,090.25
其他应付款	六、18	1,174,160,693.69	559,965,824.06	559,965,824.06
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、19	297,747,945.21	187,000,000.00	187,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		1,891,637,891.53	1,024,333,969.54	1,024,333,969.54
非流动负债:				
长期借款	六、20	1,501,650,000.00	1,625,050,000.00	1,625,050,000.00
应付债券	六、21	473,947,439.44	591,563,225.11	591,563,225.11
其中: 优先股				
永续债				
租赁负债				不适用
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	六、22	185,877,130.01	156,773,081.67	156,773,081.67
递延所得税负债				
其他非流动负债	六、23	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
非流动负债合计		2,461,474,569.45	2,673,386,306.78	2,673,386,306.78
负债合计		4,353,112,460.98	3,697,720,276.32	3,697,720,276.32
所有者权益:				
实收资本	六、24	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积	六、25	4,686,252,721.84	5,043,346,338.60	5,043,346,338.60
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	六、26	187,719,419.06	176,825,188.50	176,825,188.50
未分配利润	六、27	1,239,078,746.72	1,133,451,692.07	1,133,451,692.07
归属于母公司所有者权益合计		6,413,050,887.62	6,653,623,219.17	6,653,623,219.17
少数股东权益				
所有者权益合计		6,413,050,887.62	6,653,623,219.17	6,653,623,219.17
负债和所有者权益总计		10,766,163,348.60	10,351,343,495.49	10,351,343,495.49

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并利润表

2021年度

编制单位：山东城国有资产运营（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		993,915,308.91	895,177,362.29
其中：营业收入	六、28	993,915,308.91	895,177,362.29
二、营业总成本		1,040,140,903.15	933,116,503.60
其中：营业成本	六、28	952,425,556.53	857,418,214.48
税金及附加	六、29	4,426,289.54	3,406,366.82
销售费用		6,544,105.22	1,342,267.27
管理费用		73,503,893.26	68,549,325.46
研发费用			
财务费用	六、30	3,241,058.60	2,400,329.57
其中：利息费用		22,293,501.73	48,050,090.10
利息收入		20,673,369.81	46,890,781.68
加：其他收益	六、32	168,493,909.89	163,173,742.33
投资收益（损失以“-”号填列）	六、31	14,924,642.08	21,490,142.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、33	-16,341,805.56	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、33		-39,320,898.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		120,851,152.17	107,403,844.77
加：营业外收入	六、34	19,070.48	4,516,102.37
减：营业外支出	六、35	100,833.95	602,884.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		120,769,388.70	111,317,062.65
减：所得税费用	六、36	4,248,103.49	1,245,603.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		116,521,285.21	110,071,459.62
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		116,521,285.21	110,071,459.62
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		116,521,285.21	110,071,459.62
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			不适用
（4）企业自身信用风险公允价值变动			不适用
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			不适用
（3）可供出售金融资产公允价值变动		不适用	
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			不适用
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
（6）其他债权投资信用减值准备			不适用
（7）现金流量套期储备			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		116,521,285.21	110,071,459.62
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		116,521,285.21	110,071,459.62
（二）归属于少数股东的综合收益总额			

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

2021年度

编制单位：山东城资国有资产运营（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	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		356,411,110.42	228,961,856.84
收到的税费返还		18,984,878.44	7,485,175.92
收到其他与经营活动有关的现金		712,623,027.22	869,359,111.20
经营活动现金流入小计		1,088,019,016.08	1,105,806,143.96
购买商品、接受劳务支付的现金		300,326,113.47	775,331,437.24
支付给职工以及为职工支付的现金		9,321,212.80	8,863,358.27
支付的各项税费		21,028,598.01	5,483,400.34
支付其他与经营活动有关的现金		348,010,517.18	107,668,834.37
经营活动现金流出小计		678,686,441.46	897,347,030.22
经营活动产生的现金流量净额		409,332,574.62	208,459,113.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			5,000,000.00
取得投资收益收到的现金		14,924,642.08	11,226,641.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,354,043.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		14,924,642.08	17,580,684.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,213,871.04	21,414,587.46
投资支付的现金		12,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		109,500,911.27	
投资活动现金流出小计		157,714,782.31	21,414,587.46
投资活动产生的现金流量净额		-142,790,140.23	-3,833,902.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			114,422,634.66
收到其他与筹资活动有关的现金			50,122,000.00
筹资活动现金流入小计			164,544,634.66
偿还债务支付的现金		165,200,000.00	185,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		148,452,293.73	134,651,629.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		313,652,293.73	319,851,629.73
筹资活动产生的现金流量净额		-149,107,659.07	-155,306,995.07
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		-47,109,859.34	49,318,215.72
加：期初现金及现金等价物余额		536,805,836.60	487,487,620.88
六、期末现金及现金等价物余额		489,695,977.26	536,805,836.60

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表
2021年度

金额单位：人民币元

本期金额														
项	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计				
一、上年年末余额	300,000,000.00		5,043,346,338.60				176,825,188.50		1,133,451,692.07	6,653,623,219.17		6,653,623,219.17		
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	300,000,000.00		5,043,346,338.60				176,825,188.50		1,133,451,692.07	6,653,623,219.17		6,653,623,219.17		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-357,093,616.76				10,894,230.56		105,627,054.65	-240,572,331.55		-240,572,331.55		
（一）综合收益总额									116,521,285.21	116,521,285.21		116,521,285.21		
（二）所有者投入和减少资本			-357,093,616.76							-357,093,616.76		-357,093,616.76		
1、所有者投入资本														
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			-357,093,616.76							-357,093,616.76		-357,093,616.76		
（三）利润分配							10,894,230.56		-10,894,230.56					
1、提取盈余公积							10,894,230.56		-10,894,230.56					
2、提取一般风险准备														
3、对所有者的分配														
4、其他														
（四）股东权益内部结转														
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、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	300,000,000.00		4,686,252,721.84				187,719,419.06		1,239,078,746.72	6,413,050,887.62		6,413,050,887.62		

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



合并所有者权益变动表（续） 2021年度

编制单位：山东城发国有资产运营（集团）有限公司（集团）有限公司 金额单位：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	优先股	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
			永续债	其他						小计
一、上年年末余额	300,000,000.00				5,796,170,767.62				161,837,694.45	1,038,367,726.50
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	300,000,000.00				5,796,170,767.62				161,837,694.45	1,038,367,726.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-752,824,429.02				14,987,494.05	95,083,965.57
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本					-752,824,429.02					
1、所有者投入资本					-752,824,429.02					
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积									14,987,494.05	-14,987,494.05
2、提取一般风险准备									14,987,494.05	-14,987,494.05
3、对所有者的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
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、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	300,000,000.00				5,043,346,338.60				176,825,188.50	1,133,451,892.07
										6,653,623,219.17

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



资产负债表

2021年12月31日

编制单位：山东城资国有资产运营（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末余额	年初余额	上年年末余额
流动资产：				
货币资金		303,669,549.42	315,937,052.06	315,937,052.06
交易性金融资产				不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用	
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款		3,491,030.00	74,585.75	74,585.75
应收款项融资				不适用
预付款项		255,601,050.09	459,247,883.31	459,247,883.31
其他应收款	十三、1	2,151,574,903.13	1,173,216,548.73	1,173,216,548.73
存货		2,318,362,544.80	2,581,630,206.02	2,581,630,206.02
合同资产				不适用
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		26,760,287.47	2,829,665.33	2,829,665.33
流动资产合计		5,059,459,364.91	4,532,935,941.20	4,532,935,941.20
非流动资产：				
债权投资				不适用
可供出售金融资产		不适用	不适用	213,398,895.92
其他债权投资				不适用
持有至到期投资		不适用	不适用	
长期应收款				
长期股权投资	十三、2	1,757,964,992.44	1,803,495,338.43	1,803,495,338.43
其他权益工具投资		54,000,000.00	213,398,895.92	不适用
其他非流动金融资产				不适用
投资性房地产				
固定资产		271,435,371.25	276,915,551.91	276,915,551.91
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				不适用
无形资产		1,904,263,723.61	1,963,047,180.64	1,963,047,180.64
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		454,195.12		
递延所得税资产		33,966,934.55	33,966,934.55	33,966,934.55
其他非流动资产				
非流动资产合计		4,022,085,216.97	4,290,823,901.45	4,290,823,901.45
资产总计		9,081,544,581.88	8,823,759,842.65	8,823,759,842.65

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位: 山东城资国有资产运营(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	年末余额	年初余额	上年年末余额
流动负债:				
短期借款				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	不适用	不适用	不适用	不适用
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		26,199,733.32	1,229,550.51	1,229,550.51
预收款项		249,469,432.30	53,904,377.70	53,904,377.70
合同负债				
应付职工薪酬		348,435.60	270,133.16	270,133.16
应交税费		39,542,898.61	8,132,229.01	8,132,229.01
其他应付款		1,802,895,709.12	1,721,771,705.95	1,721,771,705.95
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		152,547,945.21		
其他流动负债				
流动负债合计		2,271,004,154.16	1,785,307,996.33	1,785,307,996.33
非流动负债:				
长期借款				
应付债券		473,947,439.44	591,563,225.11	591,563,225.11
其中: 优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				不适用
长期应付职工薪酬				
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		473,947,439.44	591,563,225.11	591,563,225.11
负债合计		2,744,951,593.60	2,376,871,221.44	2,376,871,221.44
所有者权益:				
实收资本		300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积		4,453,539,384.02	4,672,777,322.50	4,672,777,322.50
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		187,719,419.06	176,825,188.50	176,825,188.50
未分配利润		1,395,334,185.20	1,297,286,110.21	1,297,286,110.21
所有者权益合计		6,336,592,988.28	6,446,888,621.21	6,446,888,621.21
负债和所有者权益总计		9,081,544,581.88	8,823,759,842.65	8,823,759,842.65

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

2021年度

编制单位：山东城资国有资产运营（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、3	906,997,206.00	790,237,673.13
减：营业成本	十三、3	835,136,729.47	728,729,525.60
税金及附加		4,416,537.04	1,913,676.96
销售费用		6,544,105.22	823,885.77
管理费用		58,460,809.89	57,679,634.09
研发费用			
财务费用		1,126,813.66	1,295,416.08
其中：利息费用			449,575.55
利息收入			5,769,206.68
加：其他收益		106,552,458.23	152,611,124.00
投资收益（损失以“-”号填列）		13,876,649.55	8,594,592.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-8,973,216.26	-20,554,070.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		112,768,102.24	140,447,180.36
加：营业外收入		305.22	4,356,000.00
减：营业外支出		38,414.05	66,757.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		112,729,993.41	144,736,422.90
减：所得税费用		3,787,687.86	-5,138,517.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		108,942,305.55	149,874,940.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		108,942,305.55	149,874,940.51
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			不适用
4. 企业自身信用风险公允价值变动			不适用
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			不适用
3. 可供出售金融资产公允价值变动		不适用	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			不适用
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
6. 其他债权投资信用减值准备			不适用
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		108,942,305.55	149,874,940.51

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：¹²



会计机构负责人：



现金流量表

2021年度

编制单位：山东城资国有资产运营（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	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		242,208,480.87	59,658,878.79
收到的税费返还		18,984,878.44	1,401,305.38
收到其他与经营活动有关的现金		228,181,513.51	765,850,641.37
经营活动现金流入小计		489,374,872.82	826,910,825.54
购买商品、接受劳务支付的现金		196,901,562.54	459,314,184.55
支付给职工以及为职工支付的现金		3,403,929.92	3,796,647.21
支付的各项税费		14,185,662.64	7,280,552.56
支付其他与经营活动有关的现金		201,119,867.99	296,362,043.04
经营活动现金流出小计		415,611,023.09	766,753,427.36
经营活动产生的现金流量净额		73,763,849.73	60,157,398.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		9,406,995.54	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		9,406,995.54	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		338,001.92	1,338,785.55
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金		45,530,345.99	
投资活动现金流出小计		45,868,347.91	1,338,785.55
投资活动产生的现金流量净额		-36,461,352.37	-1,338,785.55
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			22,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		49,570,000.00	47,346,890.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		49,570,000.00	69,346,890.00
筹资活动产生的现金流量净额		-49,570,000.00	-69,346,890.00
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		-12,267,502.64	-10,528,277.37
加：期初现金及现金等价物余额		315,937,052.06	326,465,329.43
六、期末现金及现金等价物余额		303,669,549.42	315,937,052.06

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2021年度

金额单位：人民币元

编制单位：山东城发国有资产运营(集团)有限公司

项 目	本期金额				专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益			
一、上年年末余额	300,000,000.00	其他	4,672,777,322.50			176,825,188.50	1,297,286,110.21	6,446,888,621.21
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	300,000,000.00		4,672,777,322.50			176,825,188.50	1,297,286,110.21	6,446,888,621.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-219,237,938.48			10,894,230.56	98,048,074.99	-110,295,632.93
（一）综合收益总额							108,942,305.55	108,942,305.55
（二）所有者投入和减少资本			-219,237,938.48					-219,237,938.48
1、所有者投入资本								
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			-219,237,938.48					-219,237,938.48
（三）利润分配								
1、提取盈余公积						10,894,230.56	-10,894,230.56	
2、提取一般风险准备						10,894,230.56	-10,894,230.56	
3、对所有者的分配								
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
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、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	300,000,000.00		4,453,539,384.02			187,719,419.06	1,395,334,185.20	6,336,592,988.28

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表 (续)

2021年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 山东城资国有资产运营(集团)有限公司

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	300,000,000.00				5,462,101,751.52				161,837,694.45	1,162,398,663.75	7,086,338,109.72
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	300,000,000.00				5,462,101,751.52				161,837,694.45	1,162,398,663.75	7,086,338,109.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-789,324,429.02				14,987,494.05	134,887,446.46	-639,449,488.51
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积									14,987,494.05	-14,987,494.05	
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配									14,987,494.05	-14,987,494.05	
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	300,000,000.00				4,672,777,322.50				176,825,188.50	1,297,286,110.21	6,446,888,621.21

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



山东城资国有资产运营（集团）有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位：元币种：人民币)

一、公司基本情况

山东城资国有资产运营（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），原名费县城市资产经营有限公司，2020年3月，经费县市场监督管理局批准，公司名称变更为山东城资国有资产运营（集团）有限公司。截至2021年12月31日公司注册资本30000万元，实缴资本30000万元。费县国有资产管理办公室持股99.6667%，费县土地储备中心持股0.3333%。

法定代表人：朱国栋。

统一社会信用代码为913713257797226479。

公司住址，山东省临沂市费县建设路东段商会大厦十楼。

经营范围：房地产开发经营；污水处理及其再生利用；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；旅游业务；河道采砂；矿产资源（非煤矿山）开采。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地使用权租赁；房地产咨询；园区管理服务；城市公园管理；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；城市绿化管理；市政设施管理；城乡市容管理；水污染治理；停车场服务；森林公园管理；农村集体经济组织管理；国内贸易代理；物业管理；土地整治服务；资产评估；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本财务报表业经本公司全体董事于2022年4月27日批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司共13户，相比上期合并范围增加3户，减少1户，

具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，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”）编制披露有关财务信息。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（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、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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，冲减留存收益。

(3) 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。其中，处置后的剩余股权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。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

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。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

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。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （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）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和

情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业公司视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业公司整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业公司角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

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

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及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，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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变

动而产生的其他综合收益除外。

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

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

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。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。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 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。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

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

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

(十) 金融工具

金融工具,是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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、金融工具的分类

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

2、金融资产的确认和计量

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

(1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致,即在特定日期产生

的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

3、金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属

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

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

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

(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移

而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产, 或将持有的金融资产背书转让, 需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的, 终止确认该金融资产; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 不终止确认该金融资产; 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 则继续判断企业是否对该资产保留了控制, 并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债终止确认

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

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

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的, 同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融

负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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。

8、权益工具

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

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

（十一）金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产

及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、减值准备的确认方法

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

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

4、金融资产减值的会计处理方法

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

5、各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合类型	风险特征	坏账准备计提方法
低风险银行承兑汇票	风险极低	不计提损失准备
正常类银行承兑汇票	风险较低	预期信用损失法
低风险商业承兑汇票	风险极低	不计提损失准备
正常类商业承兑汇票	风险较低	预期信用损失法

(2) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

组合类型	风险特征	坏账准备计提方法
账龄分析组合	风险适中	预期信用损失法
无风险组合	风险极低	不计提损失准备

账龄分析组合是指因对外销售商品、提供劳务以及资金往来等事项形成，不属于上述组合的应收款项组合。该组合信用风险适中，应根据债务人所处行业、企业性质、业务类型等细分成若干不同的组合，充分考虑应收款项的历史回收性及前瞻性因素，确定适当的损失率，计提预期信用损失。

账龄	应收账款计提比例(%)
1 年以内	3
1 至 2 年	10
2 至 3 年	20
3 至 4 年	50
4 至 5 年	80
5 年以上	100

(3) 其他应收款

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

组合类型	风险特征	坏账准备计提方法
账龄分析组合	风险适中	预期信用损失法
无风险组合	风险极低	不计提损失准备

其中，账龄分析组合以账龄为基础，参考本公司历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失：

账龄	应收账款计提比例(%)
1 年以内	3
1 至 2 年	10
2 至 3 年	20
3 至 4 年	50
4 至 5 年	80
5 年以上	100

无风险组合一般为应收政府机关、国有企业及关联方组合，该类组合一般不计提损失准备。

(4) 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	自初始购入后债券评级没有下调
组合 2	有担保的债券

(5) 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的其他债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合。

(6) 长期应收款（重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

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

(十二) 存货

1、存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、开发成本、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地、周转房、工程施工、合同履

约成本、发出商品、委托加工物资、消耗性生物资产等。

2、取得和发出存货的计价方法

零售业取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

房地产业房地产开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；发出开发产品按可售面积平均分摊法核算。

3、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。

房地产行业期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总

可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊, 计算出各开发产品实际成本。尚未决算的, 按预计成本计入开发产品, 并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

7、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

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

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用, 计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用, 计入土地、房屋的开发成本。

8、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权, 在“存货-拟开发土地”项目核算, 待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目, 其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目, 按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本, 如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的, 则按开发项目建筑面积计算分摊。

9、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施: 按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施, 直接计入所属开发项目的开发成本; 不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集, 在公共配套设施项目竣工决算时, 该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去; 如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的, 则先由有关开发项目预提公共配套设施费, 待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

(十三) 合同资产

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、

(十一) 金融工具减值。

(十四) 持有待售资产

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出

售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(1) 对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

(2) 对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

(3) 对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

(1) 某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指

其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（十五）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

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、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

（2）长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（六）；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

2、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：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。

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理。

非同一控制下的企业合并: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。

通过多次交易分步取得被购买方的股权,最终形成非同一控制下的企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理: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,按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的,相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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。

3、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。

（十六）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

本公司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。

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，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。

2、投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

（1）选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- ②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司目前投资性房地产项目主要位于 XX 市 XX 核心区,主要为成熟商业区的商业物业,有较为活跃的房地产交易市场,可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

(2) 公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况,采用以下不同的估价方法:

①公司投资性房地产本身有交易价格时,以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础,确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时,由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研,并出具市场调研报告,以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时,公司聘请具有相关资质的评估机构,对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估,以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时,应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构,或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产,参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格,并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正,以此为基础,最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表,根据投资性房地产的类型,分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素:

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用;

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

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。

(十七) 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。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。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。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、折旧方法

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	5	1.90-9.50
机器设备	年限平均法	10-20	5	4.75-9.50
电子设备（办公设备）	年限平均法	5	5	19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
管网	年限平均法	20	5	9.50

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异；
- （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。

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。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(十八) 在建工程

在建工程以立项项目分类核算,成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

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。所建造的固定资产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。

(十九) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用,包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

3、借款费用暂停资本化期间

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，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。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(二十) 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法,参见本附注四、(三十四)“租赁”。

本公司对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) 本公司发生的初始直接费用;
- (4) 本公司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(不包括为生产存货而发生的成本)。

在租赁期开始日后,本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(二十一) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

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) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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；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，不予摊销。

无形资产减值测试见本附注“四、（二十二）长期资产减值”。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产

4、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

6、与研究开发项目相关的无形资产的确认、计量

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

合作研发下根据交易经济实质判断合作研发交易经济实质属于自行开发相关技术（研发劳务外包）还是外购技术。

交易经济实质属于自行开发的，则按照上述自行研究开发支出资本化的条件以及确认无形资产的标准进行会计处理。

交易经济实质属于外购技术的，研发支出先由预付款项科目归集，项目约定进程达到目标（一般为取得国家食品药品监督管理总局颁发新药注册证书）后确认为无形资产，未达到项目约定进程但全部研发支出可以回收的情况下，冲减预付款项；未达到项目约定进程但研发支出部分可以回收的情况下，按可回收金额冲减预付款项，不可回收部分计入当期损益。

许可使用技术下，支出先由预付款项科目归集，项目约定进程达到目标后确认为无形资产，未达到项目约定进程但全部支出可以回收的情况下，冲减预付款项；未达到项目约定进程但部分支出可以回收的情况下，按可回收金额冲减预付账款，不可回收部分计入当期损益。

（二十二）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，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，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合

理的方法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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（二十三）长期待摊费用

对于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，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十四）合同负债

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

（二十五）职工薪酬

职工薪酬是指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。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、短期薪酬的会计处理方法

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。在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，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基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负

债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

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：

- (1) 企业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；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十六) 租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、（三十四）“租赁”。

本公司对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。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- (1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- (4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现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应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(二十七) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

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

(1) 亏损合同

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

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

(3) 质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(4) 回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(二十八) 股份支付

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付,以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权,在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按照权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付,按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权,在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础,按照公司承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用,相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量,其变动计入当期损益。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份,其公允价值按公司股份的市场价格计量,同时考虑授予股份所依据的条款和条件(不包括市场条件之外的可行权条件)进行调整。

对于授予职工的股票期权,通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日,根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计,修正预计可行权的权益工具数量。

4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值,应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量,应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件,如缩短等待期、变更或取消业绩条件(而非市场条件),公司在处理可行权条件时,考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件,仍应继续对取得的服务进行会计处理,如同该变更从未发生,除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

(二十九) 优先股与永续债等其他金融工具

1、永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具,同时符合以下条件的,作为权益工具:

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

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

资产结算该金融工具。

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

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

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十九）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

（三十）收入

1、收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该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，还是某一时点履行。满足下列条件之一

的,属于在某一时间段内履行的履约义务,本公司按照履约进度,在一段时间内确认收入:(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益;

(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则,本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司根据商品和劳务的性质,采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时,公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

2、可变对价

合同中存在可变对价的,本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数,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。每一资产负债表日,本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

3、重大融资成分

对于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,使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率,将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的,本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

4、应付客户对价

合同中存在应付客户对价的,除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的,本公司将该应付对价冲减交易价格,并在确认相关收入与支付(或承诺支

付) 客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

5、交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

6、主要责任人/代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

7、合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

(1) 如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

(2) 如果合同变更不属于上述第 (1) 种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

(3) 如果合同变更不属于上述第 (1) 种情形, 且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分, 本公司将该合同变更部分作为原合同的重要组成部分进行会计处理, 由此产生的对已确认收入的影响, 在合同变更日调整当期收入。

8、特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时, 按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额 (即, 不包含预期因销售退回将退还的金额) 确认收入, 按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值, 扣除收回该商品预计发生的成本 (包括退回商品的价值减损) 后的余额, 在“应收退货成本”项下核算。

(2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的, 则作为单项履约义务, 按照收入准则规定进行会计处理; 否则, 质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的, 则作为单项履约义务, 将交易价格分摊至该履约义务, 在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时, 或者该选择权失效时, 确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的, 则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后, 予以合理估计。

(4) 向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务, 构成单项履约义务的, 则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可, 并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的, 则在下列两项孰晚的时点确认收入:

客户后续销售或使用行为实际发生；公司履行相关履约义务。

(5) 售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

(6) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

9、收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

(1) 工程代建收入

代建工程签订有不可撤销的委托建造合同，按照行政立项和许可实施，与代建工程相关的经济利益能够流入企业，代建工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建工

程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认代建收入的实现。

代建工程业务包括各类城市基础设施建设工程业务。

收入为成本加成合同的结果能够可靠估计的合同收入。完工百分比法选用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例，累计实际发生的合同成本不包括施工中尚未安装或使用的材料成本等与合同未来活动相关的合同成本以及在分包工程的工作量完成之前预付给分包单位的款项。

当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，经上级主管部门及业主方确认结算金额后，确认为当期合同收入。

当期完成的建造合同，累计实际发生的合同成本尚未经工程决算审计和主管部门财务决算审计以及批复的，先按累计实际发生的合同成本确认，待经工程决算审计和主管部门财务决算审计以及批复后的合同成本与累计实际发生的合同成本的差异确认为当期合同成本。

(2) 房地产开发业务的收入

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

(3) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相

联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

本公司商品销售收入主要为取暖费收入，按照收取的暖气费用在供热期内分期确认收入。

（4）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：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交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

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，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如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，将该合同全部作为销售商品处理。

本公司提供劳务收入主要为土地整理收入。土地整理项目经验收合格，并办理移交手续后，确认收入的实现。

（5）租赁收入

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

(6) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(三十一) 合同成本

1、合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2、合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3、合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4、合同成本减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得 (1) 减 (2) 的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三十二) 政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。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

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并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，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

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作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) 用于补偿公司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。

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

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的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。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益，属于其他情况的，直接计入当期损益。

(三十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

(三十四) 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人：本公司无租赁资产。

(2) 本公司作为出租人

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

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

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

(三十五) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、（十四）。

(三十六) 套期会计

套期，是指公司为管理外汇风险、利率风险、价格风险、信用风险等特定风险引起的风险敞口，指定金融工具为套期工具，以使套期工具的公允价值或现金流量变动，预期抵销被套期项目全部或部分公允价值或现金流量变动的风险管理活动。

1、套期的分类

套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

(1) 公允价值套期，是指对已确认资产或负债、尚未确认的确定承诺，或上述项目组成部分的公允价值变动风险敞口进行的套期。该公允价值变动源于特定风险，且将影响公司的损益或其他综合收益。

(2) 现金流量套期，是指对现金流量变动风险敞口进行的套期。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响公司的损益。

(3) 境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险敞口进行的套期。境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

2、套期关系评估

公允价值套期、现金流量套期或境外经营净投资套期同时满足下列条件的，才能运用套期会计方法进行处理：

(1) 套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期项目组成。

(2) 在套期开始时，公司正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了关于套期关系和公司从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法（包括套期无效部分产生的原因分析以及套期比率确定方法）等内容。

(3) 套期关系符合套期有效性要求。

套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。套期工具的公允价值或现金流量变动

大于或小于被套期项目的公允价值或现金流量变动的部分为套期无效部分。

套期同时满足下列条件的，应当认定套期关系符合套期有效性要求：

(1) 被套期项目和套期工具之间存在经济关系。该经济关系使得套期工具和被套期项目的价值因面临相同的被套期风险而发生方向相反的变动。

(2) 被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

(3) 套期关系的套期比率，应当等于企业实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不应当反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡，这种失衡会导致套期无效，并可能产生与套期会计目标不一致的会计结果。

套期关系由于套期比率的原因而不再符合套期有效性要求，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，公司应当进行套期关系再平衡。

套期关系再平衡，是指对已经存在的套期关系中被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使套期比率重新符合套期有效性要求。基于其他目的对被套期项目或套期工具所指定的数量进行变动，不构成套期关系再平衡。

企业在套期关系再平衡时，应当首先确认套期关系调整前的套期无效部分，并更新在套期剩余期限内预期将影响套期关系的套期无效部分产生原因的分析，同时相应更新套期关系的书面文件。

3、套期会计处理方法

(1) 公允价值套期

套期工具产生的利得或损失应当计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失应当计入其他综合收益。

被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目为分类为以公允价值计

量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整；被套期项目为企业选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整。

被套期项目为尚未确认的确定承诺（或其组成部分）的，其在套期关系指定后因被套期风险引起的公允价值累计变动额应当确认为一项资产或负债，相关的利得或损失应当计入各相关期间损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时，应当调整该资产或负债的初始确认金额，以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

公允价值套期中，被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，公司对被套期项目账面价值所作的调整应当按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销，并计入当期损益。该摊销可以自调整日开始，但不应当晚于对被套期项目终止进行套期利得和损失调整的时点。被套期项目为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，公司应当按照相同的方式对累计已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

(2) 现金流量套期

套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，应当计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，应当按照下列两项的绝对额中较低者确定：

- (1) 套期工具自套期开始的累计利得或损失；
- (2) 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额应当为当期现金流量套期储备的变动额。

套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），应当计入当期损益。

现金流量套期储备的金额，应当按照下列规定处理：

（1）被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，公司应当将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。

（2）对于不属于上述（1）涉及的现金流量套期，公司应当在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

（3）如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，公司应当在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括对作为净投资的一部分进行会计处理的货币性项目的套期，应当按照类似于现金流量套期会计的规定处理：

（1）套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

全部或部分处置境外经营时，上述计入其他综合收益的套期工具利得或损失应当相应转出，计入当期损益。

（2）套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

（4）套期关系再平衡

对套期关系作出再平衡的，应当在调整套期关系之前确定套期关系的套期无效部分，并将相关利得或损失计入当期损益。

套期关系再平衡可能会导致企业增加或减少指定套期关系中被套期项目或套期工具的数量。企业增加了指定的被套期项目或套期工具的，增加部分自指定增加之日起作为套期关系的一部分进行处理；企业减少了指定的被套期项目或套期工具的，减少部分自指定减少之日起不再作为套期关系的一部分，作为套期关系终止处理。

（三十七）资产证券化业务

本公司将部分应收款项证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及对该实体行使控制权的程度：

- 1、当已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，终止确认该金融资产；
- 2、当保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，继续确认该金融资产；

如并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

（三十八）附回购条件的资产转让

销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足销售收入或资产转让收益确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，不确认销售收入或资产转让收益。回购价款大于销售或转让价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

（三十九）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

- 11、持有本公司 5%以上股份的企业或者一致行动人；

12、直接或者间接持有本公司 5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

(四十) 其他重要的会计政策、会计估计

1、其他主要会计政策

(1) 返利核算政策

公司收取的供应商返利是在双方对账的基础上根据购销合同、协议等计算确定，并从应支付供应商的货款中抵扣。期末公司根据与供应商签订的购销合同或协议计算确定应收返利，以扣减增值税进项转出后的余额冲减营业成本。

(2) 维修基金的核算方法

按照开发项目所在地的有关规定，在开发产品销售（预售）时，按房价总额的一定比例（或按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准）向购房人收取以及由本公司计提计入有关开发项目的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(3) 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留，列入“其他应付款”，在开发产品保修期内因质量而发生的维修费，从预留的保证金内扣除，在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

2、重要会计估计和判断

本公司在运用上述会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要

对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

(1) 折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(2) 固定资产的可使用年限

本公司的管理层对固定资产可使用年限做出估计。此类估计以相似性质及功能的固定资产在以往年度的实际可使用年限的历史经验为基准。可使用年限与以前估计的使用年限不同时，管理层将对固定资产的预计使用年限进行相应的调整，或者当报废或出售技术落后相关设备时相应地冲销或冲减相应的固定资产。因此，根据现有经验进行估计的结果可能与下一会计期间实际结果有所不同，因而可能导致对资产负债表中的固定资产账面价值和折旧费用的重大调整。

(3) 非金融长期资产减值

本公司在资产负债表日对非金融资产进行减值评估，以确定资产可收回金额是否下跌至低于其账面价值。如果情况显示该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

可收回金额是资产（或资产组）的公允价值减去处置费用后的净额与资产（或资产组）预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）未来可使用寿命、生产产品的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等做出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出的有关产量、售价和相关经营成本等的预测。倘若未来事项与该等估计不符，可收回金额将需要作出修订，这些修订可能会对本公司的经营业绩或者财务状况产生影响。

（4）坏账准备计提

本公司管理层对应收款项所计提的坏账准备金额的估计是基于客户的信用记录及目前的市场情况而确定的。管理层于每个资产负债表日前重新衡量坏账准备的金额。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及坏账准备的计提或转回。

（5）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（6）建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以

后期间的营业收入、营业成本以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(7) 存货跌价准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可回收程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

(8) 投资性房地产的公允价值

投资性房地产由独立专业评估师于资产负债表日对于其公允价值进行重估。该等估值以若干假设为基础，受若干不确定因素影响，可能与实际结果有差异。在作出相关估计时，会考虑类似物业目前市场租金的资料，并使用主要以资产负债表日当时市场状况为基准的假设。

(四十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

(1) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 12 月 9 日分别发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号），要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行。

本公司追溯应用新收入准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新收入准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2020 年年初留存收益或财务报表其他相关项目金额，2019 年度的财务报表未予重述。

(2) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具

确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按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，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本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、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2021 年度的财务报表未予重述。执行新金融工具准则的主要变化和影响如下：

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
可供出售金融资产	457,713,779.92	213,398,895.92		
债权投资			101,264,884.00	
其他权益工具投资			319,948,895.92	213,398,895.92
其他非流动金融资产			36,500,000.00	

（3）其他会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

（一）主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	2019 年 4 月 1 日前为 3%、5%、6%、10%、16%，2019 年 4 月 1 日后为 3%、5%、6%、9%、13%。
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	5%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90% 为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

无

六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 凡未注明上年年末余额的均为年末余额。)

(一) 货币资金

项目	年末余额	上年年末余额
库存现金	176,093.78	282,627.95
银行存款	489,519,883.48	536,523,208.65
其他货币资金	141,000,000.00	141,000,000.00
合计	630,695,977.26	677,805,836.60

注：截止 2021 年 12 月 31 日，本公司子公司费县朱田秀美村镇建设开发有限公司因向中国农业发展银行费县支行借款，将 120,000,000.00 元定期存单质押给中国农业发展银行费县支行；本公司子公司费县梁邱畅通城镇建设开发有限公司因向中国农业发展银行费县支行借款，将 15,000,000.00 元定期存单质押给中国农业发展银行费县支行，子公司费县泰源热力有限公司向中国农业发展银行费县支行借款，将 6,000,000.00 元定期存单质押给中国农业发展银行费县支行。

(二) 应收账款

1、按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	5,170,140.50
1 至 2 年	22,740,863.07
2 至 3 年	129,630.00
3 至 4 年	14,478.00
4 至 5 年	
5 年以上	
小计	28,055,111.57
减：坏账准备	299,346.05
合计	27,755,765.52

2、应收账款分类披露

类别	年末余额
----	------

山东城国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	28,055,111.57	100.00	299,346.05	1.07	27,755,765.52
①采用账龄分析法计提坏账准备的应收款	6,425,016.81	22.90	299,346.05	4.66	6,125,670.76
②采用其他方法计提坏账准备的应收款	21,630,094.76	77.10			21,630,094.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	28,055,111.57	100.00	299,346.05	1.07	27,755,765.52

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	26,067,807.25	100.00	221,403.90	0.85	25,846,403.35
①采用账龄分析法计提坏账准备的应收款	3,637,712.49	13.95	221,403.90	6.09	3,416,308.59
②采用其他方法计提坏账准备的应收款	22,430,094.76	86.05			22,430,094.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	26,067,807.25	100	221,403.90	0.85	25,846,403.35

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,170,140.50	155,104.22	3
1 至 2 年	1,110,768.31	111,076.83	10

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
2 至 3 年	129,630.00	25,926.00	20
3 至 4 年	14,478.00	7,239.00	50
4 至 5 年			80
5 年以上			100
合计	6,425,016.81	299,346.05	

(1) 本报告期坏账准备新增计提发生额 77,942.15 元。

(2) 无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

(3) 无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

3、按应收对象归集的年末余额前五名的应收款情况

单位名称	年末余额	账龄	占其他应收款年 末余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 年末余额
费县财政局	21,630,094.76	1-2 年	77.10	
机关事务中心	3,223,000.00	1 年以内	11.49	
山东银光钰源轻金属精密成型有限公司	888,185.00	1-2 年	3.17	88,818.50
费县供电局	738,853.31	1-2 年	2.63	
山东北方木都物联网科技股份有限公司	534,375.00	1 年以内	1.90	160,312.50
合计	27,014,508.07	—	96.29	249,131.00

(三) 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	27,348,405.99	10.49	419,150,315.46	75.14
1 至 2 年	99,349,937.09	38.10	54,396,800.00	9.75
2 至 3 年	52,682,800.00	20.20	84,100,000.00	15.08
3 年以上	81,370,000.00	31.21	150,000.00	0.03
合计	260,751,143.08	100.00	557,797,115.46	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄
费县伟光汇通文化旅游开发有限公司	86,170,000.00	1-4 年
鲁南高速铁路有限公司	67,510,000.00	1-4 年
北京市市政四建设工程有限公司 临沂分公司	34,885,785.96	1-2 年
山东恒正建设集团有限公司	33,319,628.50	1-2 年
冠鲁建设股份有限公司费县分公司	25,511,677.94	1-2 年
合计	247,397,092.40	

(四) 其他应收款

项目	年末余额	上年年末余额
其他应收款	2,912,503,189.63	1,692,804,821.83
应收利息		
应收股利		
合计	2,912,503,189.63	1,692,804,821.83

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	54,766,347.71
1 至 2 年	2,530,548,236.33
2 至 3 年	153,483,460.80
3 至 4 年	104,850,108.03
4 至 5 年	152,195,972.77
5 年以上	105,000,000.00
小计	3,100,844,125.64
减：坏账准备	188,340,936.01
合计	2,912,503,189.63

(2) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项金额重大并单独计提					

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,100,844,125.64	100.00	188,340,936.01	6.07	2,912,503,189.63
①采用账龄分析法计提坏账准备的应收款	392,492,486.02	12.66	188,340,936.01	47.99	204,151,550.01
②采用其他方法计提坏账准备的应收款	2,708,351,639.62	87.34			2,708,351,639.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	3,100,844,125.64	100.00	188,340,936.01	6.07	2,912,503,189.63

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,907,097,871.69	100.00	214,293,049.86	11.24	1,692,804,821.83
①采用账龄分析法计提坏账准备的应收款	453,277,612.62	23.77	214,293,049.86	47.28	238,984,562.76
②采用其他方法计提坏账准备的应收款	1,453,820,259.07	76.23			1,453,820,259.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,907,097,871.69	100.00	214,293,049.86	11.24	1,692,804,821.83

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)

山东城国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

1 年以内	53,764,347.71	1,612,930.43	3
1 至 2 年	10,419,049.51	1,041,904.95	10
2 至 3 年	122,635,230.00	24,527,046.00	20
3 至 4 年	72,600,108.03	36,300,054.02	50
4 至 5 年	41,073,750.77	32,859,000.61	80
5 年以上	92,000,000.00	92,000,000.00	100
合计	392,492,486.02	188,340,936.01	

(3) 本报告期坏账准备减少计提发生额 25,952,113.85 元。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	77,000,025.00	6,971,930.00
押金	1,000.00	1,000.00
往来款	3,021,548,181.98	1,898,847,324.32
其他	2,294,918.66	1,277,617.37
合计	3,100,844,125.64	1,907,097,871.69

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
费县财政局	往来款	1,864,383,279.52	1-2 年	60.13	
费县城乡建设投资集团有限公司	往来款	732,910,924.13	1-4 年	23.64	
费县开元建筑安装有限公司	往来款	104,322,960.00	1-4 年	3.36	84,104,592.00
费县塔山旅游开发有限公司	往来款	75,000,000.00	5 年以上	2.42	75,000,000.00
临沂明宸置业有限公司	往来款	52,750,000.00	1 年以内	1.70	1,582,500.00
合计	—	2,829,367,163.65	—	91.25	160,687,092.00

(五) 存货

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,181,767.59		1,181,767.59
开发成本	3,837,519,151.81		3,837,519,151.81

山东城资国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

合计	3,838,700,919.40		3,838,700,919.40
(续)			
项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,173,620.13		3,173,620.13
开发成本	4,082,454,558.15		4,082,454,558.15
合计	4,085,628,178.28		4,085,628,178.28

其他说明：用于抵押的开发成本-待开发土地使用权金额为 293,718,901.62 元。

(六) 其他流动资产

项目	年末余额	上年年末余额
预交税金	18,641,347.34	5,008,937.61
未抵扣进项税	31,219,353.67	24,815,556.13
合计	49,860,701.01	29,824,493.74

(七) 债权投资

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
债权投资	113,264,884.00		113,264,884.00
合计	113,264,884.00		113,264,884.00

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
债权投资	101,264,884.00		101,264,884.00
合计	101,264,884.00		101,264,884.00

(八) 其他权益工具投资

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
国家能源费县发电有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00
临沂市中小企业融资担保有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00

山东城国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

费县中华奇石城有限公司	154,198,895.92		154,198,895.92	
费县百草园农业产业有限公司	5,200,000.00		5,200,000.00	
费县思远项目建设管理有限公司	13,500,000.00			13,500,000.00
天元（费县）文体中心建设管理有限公司	5,050,000.00			5,050,000.00
山东温和文化产业发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
山东银光钰源轻金属精密成型有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
山东红云文化创意产业开发有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
山东北方木都物联网科技股份有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00
费县许家崖航空飞行营地有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
山东银光文化旅游产业集团有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
合计	319,948,895.92	-	159,398,895.92	160,550,000.00

注：公司费县新旧动能转换基金投资有限公司按照费县政府就新旧动能转换政策要求，投资山东温和文化产业发展有限公司、山东北方木都物联网科技股份有限公司、费县许家崖航空飞行营地有限公司、费县亮丽光电科技有限公司、山东银光文化旅游产业集团有限公司，不对其拥有控制权。

（九）其他非流动金融资产

项 目	年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	36,500,000.00
其中：权益工具投资	36,500,000.00
合 计	36,500,000.00

（1）明细情况

被投资单位	年末余额
临沂木投安信投资合伙企业（有限合伙）	11,500,000.00

山东城国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

被投资单位	年末余额
临沂市鲁蒙通航投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00
临沂木投木都投资合伙企业（有限合伙）	5,000,000.00
合 计	36,500,000.00

(十) 固定资产

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	年末余额	上年年末余额
固定资产	794,544,462.55	826,908,751.12
固定资产清理		
合 计	794,544,462.55	826,908,751.12

2、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	管网	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值						
1、上年年末余额	658,527,748.55	408,409,571.36	26,484,751.37	860,703.98	7,634,334.69	1,101,917,109.95
2、本年增加金额	3,105,503.93	31,415,256.29	45,575.22	381,001.74	1,423,765.70	36,371,102.88
(1) 购置	3,105,503.93	31,415,256.29	45,575.22	381,001.74	1,423,765.70	36,371,102.88
(2) 在建工程转入						
3、本年减少金额	44,841,470.00					44,841,470.00
(1) 处置或报废						
(2) 其他	44,841,470.00					44,841,470.00
4、年末余额	616,791,782.48	439,824,827.65	26,530,326.59	1,241,705.72	9,058,100.39	1,093,446,742.83
二、累计折旧						
1、上年年末余额	204,359,660.15	49,707,897.98	17,102,695.71	627,395.51	3,210,709.48	275,008,358.83
2、本年增加金额	10,548,328.48	19,399,454.64	1,475,323.83	263,860.54	2,116,929.32	33,803,896.81
(1) 计提	10,548,328.48	19,399,454.64	1,475,323.83	263,860.54	2,116,929.32	33,803,896.81
3、本年减少金额	9,909,975.36					9,909,975.36
(1) 处置或报废						
(2) 其他	9,909,975.36					9,909,975.36
4、年末余额	204,998,013.27	69,107,352.62	18,578,019.54	891,256.05	5,327,638.80	298,902,280.28

山东城国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

三、减值准备						
1、上年年末余额						
2、本年增加金额						
(1) 计提						
3、本年减少金额						
(1) 处置或报废						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	411,793,769.21	370,717,475.03	7,952,307.05	350,449.67	3,730,461.59	794,544,462.55
2、年初账面价值	454,168,088.40	358,701,673.38	9,382,055.66	233,308.47	4,423,625.21	826,908,751.12

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值
泰源热力办公楼及附属物	11,185,275.62

(十一) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1、上年年末余额	2,340,367,705.66	2,340,367,705.66
2、本年增加金额		
3、本年减少金额	17,635,000.00	17,635,000.00
4、年末余额	2,322,732,705.66	2,322,732,705.66
二、累计摊销		
1、上年年末余额	377,320,525.02	377,320,525.02
2、本年增加金额	46,916,571.61	46,916,571.61
(1) 计提	46,916,571.61	46,916,571.61
3、本年减少金额	5,768,114.58	5,768,114.58
4、年末余额	418,468,982.05	418,468,982.05
三、减值准备		
1、上年年末余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		

山东城资国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

项目	土地使用权	合计
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	1,904,263,723.61	1,904,263,723.61
2、年初账面价值	1,963,047,180.64	1,963,047,180.64

(十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账损失	143,938,326.36	35,984,581.59	135,867,738.18	33,966,934.55
合计	143,938,326.36	35,984,581.59	135,867,738.18	33,966,934.55

2、未确认的递延所得税资产

项目	年末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	44,701,955.70	78,646,715.58
可抵扣亏损	280,343,603.63	280,343,603.63
合计	325,045,559.33	358,990,319.21

(十三) 短期借款

项目	年末余额	上年年末余额
抵押保证借款		40,000,000.00
合计		40,000,000.00

(十四) 应付账款

1.应付账款按账龄列示

项目	年末余额	上年年末余额
1 年以内	38,761,867.22	27,468,836.60
1-2 年	16,405,454.87	3,399,221.61
2-3 年	1,398,746.96	
3 年以上		
合计	56,566,069.05	30,868,058.21

2.按应付对象归集的年末余额前五名的应付款情况

山东城资国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

单位名称	年末余额	账龄
山东国安建设工程有限公司梁邱分公司	15,704,409.90	1-2 年
北京市市政四建设工程有限责任公司临沂分公司	12,348,990.83	1 年以内
山东现代诚信实业有限公司	1,775,282.05	1 年以内
济南星元保温防腐工程有限公司	1,307,384.14	2-3 年
临沂滨昇电梯有限公司	883,270.00	1 年以内
合计	32,019,336.92	

(十五) 预收款项

1、预收款项按账龄列示

项目	年末余额	上年年末余额
1 年以内	291,924,854.03	175,535,162.48
1-2 年	30,978,501.30	14,301,701.38
合计	322,903,355.33	189,836,863.86

2、按预收对象归集的年末余额前五名的预收款情况

单位名称	年末余额	账龄
费县费城街道办事处	30,976,762.50	1-2 年
费县财政局	28,029,797.00	1 年以内
青岛理工大学	2,000,000.00	1 年以内
李媛	1,513,899.00	1 年以内
马云	1,502,351.00	1 年以内
合计	64,022,809.50	

(十六) 应付职工薪酬

1.应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	175,488.00	8,854,947.78	8,892,673.70	137,762.08
二、离职后福利-设定提存计划	94,645.16	544,567.46	428,539.10	210,673.52
合计	270,133.16	9,399,515.24	9,321,212.80	348,435.60

2.短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	175,488.00	7,843,509.45	8,018,997.45	

山东城国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

2、职工福利费		366,446.31	254,538.87	111,907.44
3、社会保险费		187,837.53	184,144.03	3,693.50
其中：医疗保险费		179,099.43	175,405.93	3,693.50
工伤保险费		8,738.10	8,738.10	
4、住房公积金		308,182.94	286,021.80	22,161.14
5、工会经费和职工教育经费		148,971.55	148,971.55	
合计	175,488.00	8,854,947.78	8,892,673.70	137,762.08

3.设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		414,236.88	399,462.88	14,774.00
2、失业保险费		22,888.02	22,334.02	554.00
3、企业年金	94,645.16	107,442.56	6,742.20	195,345.52
合计	94,645.16	544,567.46	428,539.10	210,673.52

(十七) 应交税费

项目	年末余额	上年年末余额
增值税	32,508,082.33	8,483,523.29
印花税	136,665.20	99,008.00
企业所得税	3,469,081.03	6,380,401.26
个人所得税		1,949.26
城市维护建设税	1,863,630.73	578,390.02
教育费附加	1,135,454.71	264,310.28
地方教育费附加	728,176.02	176,206.87
土地增值税		2,019.52
土地使用税	35,280.06	203,344.72
地方水利建设基金		42,175.53
资源税	19,128.35	25,661.25
房产税	15,894.22	24,770.64
契税		111,329.61
合计	39,911,392.65	16,393,090.25

(十八) 其他应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	年末余额	上年年末余额
应付股利		
应付利息		32,547,945.21
其他应付款	1,174,160,693.69	527,417,878.85
合计	1,174,160,693.69	559,965,824.06

2、应付利息

(1) 分类列示

项目	年末余额	上年年末余额
公司债券利息		32,547,945.21
合计		32,547,945.21

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	上年年末余额
往来款	1,172,128,740.73	505,725,564.91
保证金	1,120,000.00	20,945,930.24
公积金及个人保险	911,952.96	746,383.70
合计	1,174,160,693.69	527,417,878.85

(2) 按其他应付对象归集的年末余额前五名的其他应付款情况

单位名称	年末余额	账龄
费县财政局	833,620,631.41	1-2 年
北京市市政四建设工程有限责任公司 临沂分公司	18,620,657.16	1-2 年
山东恒正建设集团有限公司	15,470,000.00	1-2 年
费县城乡建设投资集团有限公司	14,763,700.00	1-5 年
冠鲁建设股份有限公司费县分公司	12,950,000.00	1-2 年
合计	895,424,988.57	

(十九) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	145,200,000.00	187,000,000.00
一年内到期的应付债券	120,000,000.00	
一年内到期的应付债券利息	32,547,945.21	

山东城资国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

项目	年末余额	上年年末余额
合计	297,747,945.21	187,000,000.00

(二十) 长期借款

1、长期借款分类

项目	年末余额	上年年末余额
质押借款	370,000,000.00	380,000,000.00
抵押借款	30,000,000.00	80,000,000.00
质押保证借款	1,027,350,000.00	1,109,550,000.00
抵押质押保证借款	219,500,000.00	242,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	145,200,000.00	187,000,000.00
合计	1,501,650,000.00	1,625,050,000.00

(二十一) 应付债券

(1) 应付债券

项目	年末余额	上年年末余额
19 费城资债 01	473,947,439.14	591,563,225.11
合计	473,947,439.14	591,563,225.11

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
19 费城资债 01	600,000,000.00	2019/4/12	7 年	587,846,670.67	591,563,225.11
合计	600,000,000.00			587,846,670.67	591,563,225.11

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	实际利息	本年偿还	减去一年内到期应付债券	年末余额
19 费城资债 01		45,000,000.00	47,384,214.33		120,000,000.00	473,947,439.44
合计		45,000,000.00	47,384,214.33		120,000,000.00	473,947,439.44

(二十二) 递延收益

项目	年末数	年初数
政府补助	185,877,130.01	156,773,081.67
合计	185,877,130.01	156,773,081.67

(二十三) 其他非流动负债

项目	年末数	年初数
济南财金浦银投资管理合伙企业	300,000,000.00	300,000,000.00

山东城国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

项目	年末数	年初数
合计	300,000,000.00	300,000,000.00

注：2016 年 11 月 15 日，费县泰源热力与济南财金浦银投资管理合伙企业签订协议，由济南财金浦银投资管理合伙企业投资 3 亿元，投资期限不超过十年，退出日 2026 年 5 月 20 日。投资本金回收期 5 年。

(二十四) 实收资本

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
费县国有资产管理办公室	299,000,000.00			299,000,000.00
费县土地收购储备中心	1,000,000.00			1,000,000.00
合计	300,000,000.00			300,000,000.00

(二十五) 资本公积

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	5,043,346,338.60		357,093,616.76	4,686,252,721.84
合计	5,043,346,338.60		357,093,616.76	4,686,252,721.84

(二十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	176,825,188.50	10,894,230.56		187,719,419.06
合计	176,825,188.50	10,894,230.56		187,719,419.06

(二十七) 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	1,133,451,692.07	1,038,367,726.50
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,133,451,692.07	1,038,367,726.50
加：本年归属于母公司股东的净利润	116,521,285.21	110,071,459.62
减：提取法定盈余公积	10,894,230.56	14,987,494.05
应付普通股股利		
年末未分配利润	1,239,078,746.72	1,133,451,692.07

(二十八) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	882,769,218.73	836,786,989.62	886,917,003.41	849,620,850.63
其他业务	111,146,090.18	115,638,566.91	8,260,358.88	7,797,363.85
合计	993,915,308.91	952,425,556.53	895,177,362.29	857,418,214.48

(二十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	1,622,512.82	475,259.78
教育费附加	973,506.30	240,225.48
地方教育费附加	649,006.52	159,564.52
土地使用税	643,111.68	1,745,135.86
车船使用税	780.00	780.00
印花税	285,444.47	194,755.37
水利建设基金		33,669.91
房产税	56,642.20	295,642.72
资源税	195,285.55	261,333.18
合计	4,426,289.54	3,406,366.82

(三十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	22,293,501.73	48,050,090.10
利息收入	20,673,369.81	46,890,781.68
手续费及其他	1,620,926.68	1,241,021.15
合计	3,241,058.60	2,400,329.57

(三十一) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	14,924,642.08	21,490,142.69
合计	14,924,642.08	21,490,142.69

(三十二) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	168,493,909.89	163,173,742.33
合计	168,493,909.89	163,173,742.33

(三十三) 信用减值损失

项目	本期金额
坏账损失	-16,341,805.56
合计	-16,341,805.56

资产减值损失

项目	上期金额
坏账损失	-39,320,898.94

山东城资国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

项目	上期金额
合计	-39,320,898.94

(三十四) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
政府补助		4,435,368.22
其他	19,070.48	80,734.15
合计	19,070.48	4,516,102.37

(三十五) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
滞纳金及罚款	2,847.18	597,884.49
对外捐赠	35,000.00	
罚款支出	600.00	
赔偿金及违约金	38,755.00	
其他	23,631.77	5,000.00
合计	100,833.95	602,884.49

(三十六) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	6,265,750.53	6,384,120.64
递延所得税费用	-2,017,647.04	-5,138,517.61
合计	4,248,103.49	1,245,603.03

(三十七) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	116,521,285.21	109,791,791.01
加：信用减值损失	16,341,805.56	
资产减值准备		39,320,898.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,803,896.81	30,737,928.14
无形资产摊销	46,916,571.61	46,916,571.61

山东城资国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

长期待摊费用摊销	1,353,950.31	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)		
财务费用 (收益以“-”号填列)	22,293,501.73	134,651,629.73
投资损失 (收益以“-”号填列)	-14,924,642.08	-21,490,142.69
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-2,017,647.04	-5,138,517.61
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)		
存货的减少 (增加以“-”号填列)	246,927,258.88	348,643,236.31
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-924,561,757.59	-163,549,421.80
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	866,678,351.22	-311,424,859.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	409,332,574.62	208,459,113.74
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	489,695,977.26	536,805,836.60
减: 现金的上年年末余额	536,805,836.60	487,487,620.88
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-47,109,859.34	49,318,215.72

2、现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	上年年末余额
一、现金	489,695,977.26	536,805,836.60
其中: 库存现金	176,093.78	282,627.95
可随时用于支付的银行存款	489,519,883.48	536,523,208.65
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	489,695,977.26	536,805,836.60

(三十八) 所有权或使用权受到限制的资产

山东城资国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	141,000,000.00	存单贷款质押
存货	293,718,901.62	借款抵押
合计	434,718,901.62	

七、合并范围的变更

（一）减少子公司

子公司名称	山东费县经济开发区新城投资开发有限公司
股权减少比例（%）	100%
股权减少方式	股权无偿划转

（二）增加子公司

子公司名称	(1) 费县城资生态资源开发运营有限公司 (2) 费县城资人才管理服务有限公司 (3) 费县泰源安装工程有限公司
股权增加比例（%）	均为 100%
股权增加方式	均为新设

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业公司的构成

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
费县颜真卿公园文化大市场有限公司	费县	费县	水利、环境和公共设施管理、公园管理、文化创意博览、旅游开发、新兴文化产业	100.00	100.00	划转
费县泰源热力有限公司	费县	费县	城区供热	100.00	100.00	划转
费县梁邱畅通城镇建设开发有限公司	费县	费县	城乡建设开发；水利建设及水利工程施工	100.00	100.00	投资设立
费县东城新区建设开发有限公司	费县	费县	城乡建设开发，经政府授权开展土地一级开发利用	100.00	100.00	投资设立
费县朱田秀美村镇建设开发有限公司	费县	费县	村镇建设开发；经政府授权开展土地一级开发利用，参与和实施土地增减挂、土地（矿区）整治，农村土地综合整治；旅游开发	100.00	100.00	投资设立
费县城资土地开发整理有限公司	费县	费县	土地整理、基本农田整治；废弃工矿用地复垦，未利用土地复垦；新农村基础设施建设	100.00	100.00	投资设立
费县新旧动能转换基金投资有限公司	费县	费县	市产业引导基金重点投资项目、股权投资、创业投资、项目融资、投	100.00	100.00	投资设立

山东城国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
			资产管理等			
费县新探沂城镇建设开发有限公司	费县	费县	社区改造及社区建设；土地开发利用，土地（矿区）整理、农村土地综合整治；城镇基础设施和重大项目建设	100.00	100.00	投资设立
费县城资生态资源开发运营有限公司	费县	费县	土地整治服务、生态恢复及生态保护等服务	100.00	100.00	投资设立
费县城资物业管理服务有限公司	费县	费县	物业管理、房屋租赁；家政服务；保洁工程；园林绿化工程的设计、施工；酒店、餐饮经营管理；自用房屋出租；室内装饰、设计；停车场经营管理；企业形象及营销策划咨询；会议及展览服务	100.00	100.00	投资设立
费县城市生活垃圾处理厂	费县	费县	对城市生活垃圾进行无害化处理（需经许可经营的，须凭许可证经营）（有效期限以许可证为准）。	100.00	100.00	投资设立
费县城资人才管理服务有限公司	费县	费县	企业管理咨询；信息技术咨询服务；财务咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业总部管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；单位后勤管理服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）	100.00	100.00	投资设立
费县泰源安装工程有限公司	费县	费县	建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；普通机械设备安装服务；仪器仪表修理；电气设备修理；通用设备修理；住宅水电安装维护服务。	100.00	100.00	投资设立

注：截止 2021 年 12 月 31 日，费县新探沂城镇建设开发有限公司、费县城资人才管理服务有限公司、费县泰源安装工程有限公司尚未开展经营活动，本公司亦未实际出资。

九、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
费县国有资产管理办公室	费县			99.67	99.67

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注八、（一）。

（三）本企业合营和联营企业情况

无。

（四）其他关联方情况

无

（五）关联交易情况

无

十、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

（二）或有事项

1、截至 2021 年 12 月 31 日，本集团为其他单位提供担保情况：

被担保单位	担保期限	担保类型	担保金额（万元）
山东新沂蒙矿业有限公司	2021/12/21--2022/12/19	保证担保	2,400.00

十一、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

无

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一）其他应收款

项目	年末余额	上年年末余额
其他应收款	2,151,574,903.13	1,173,216,548.73
应收利息		
应收股利		

山东城国有资产运营(集团)有限公司 2021 年度财务报表附注

项目	年末余额	上年年末余额
合计	2,151,574,903.13	1,173,216,548.73

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	53,768,050.00
1 至 2 年	1,889,448,600.43
2 至 3 年	33,205,500.80
3 至 4 年	65,959,930.80
4 至 5 年	131,122,222.00
5 年以上	105,000,000.00
小计	2,278,504,304.03
减：坏账准备	126,929,400.90
合计	2,151,574,903.13

①其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,278,504,304.03	100.00	126,929,400.90	5.57	2,151,574,903.13
①采用账龄分析法计提坏账准备的应收款	201,033,250.80	8.82	126,929,400.90	63.14	74,103,849.90
②采用其他方法计提坏账准备的应收款	2,077,471,053.23	91.18			2,077,471,053.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,278,504,304.03	100.00	126,929,400.90	5.57	2,151,574,903.13

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,309,081,980.13	100.00	135,865,431.40	10.38	1,173,216,548.73
①采用账龄分析法计提坏账准备的应收款	157,067,000.80	12.00	135,865,431.40	86.5	21,201,569.40
②采用其他方法计提坏账准备的应收款	1,152,014,979.33	88.00			1,152,014,979.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,309,081,980.13	100.00	135,865,431.40	10.38	1,173,216,548.73

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	52,766,050.00	1,582,981.50	3
1 至 2 年	200,000.00	20,000.00	10
2 至 3 年	2,357,270.00	471,454.00	20
3 至 4 年	33,709,930.80	16,854,965.40	50
4 至 5 年	20,000,000.00	16,000,000.00	80
5 年以上	92,000,000.00	92,000,000.00	100
合计	201,033,250.80	126,929,400.90	

②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	5,000,000.00	5,000,000.00
押金		
往来款	2,273,504,304.03	1,309,081,980.13
其他		
合计	2,278,504,304.03	1,309,081,980.13

③按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
------	------	------	----	----------------------	----------

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
费县财政局	往来款	1,689,952,794.09	1-2 年	74.17	
费县塔山旅游开发有限公司	往来款	75,000,000.00	5 年以上	3.29	75,000,000.00
临沂明宸置业有限公司	往来款	52,750,000.00	1 年以内	2.32	1,582,500.00
费县自来水公司	往来款	50,562,770.80	4-5 年、5 年以上	2.22	46,200,000.00
费县经信局	往来款	22,520,000.00	5 年以上	0.99	
合计	—	1,890,785,564.89	—	82.98	122,782,500.00

④无涉及政府补助的应收款项

⑤无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

⑥无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(二) 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,757,964,992.44		1,757,964,992.44	1,803,495,338.43		1,803,495,338.43
对联营、合营企业投资						
合计	1,757,964,992.44		1,757,964,992.44	1,803,495,338.43		1,803,495,338.43

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备 年末余额
山东费县经济开发区新城投资开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
费县颜真卿公园文化大市场有限公司	1,393,495,338.43			1,393,495,338.43		
费县泰源热力有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
费县朱田秀美村镇建设开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		

山东城资国有资产运营（集团）有限公司 2021 年度财务报表附注

费县梁邱畅通城镇建设开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
费县东城新区建设开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
费县城资土地开发整理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
费县新旧动能转换基金投资有限公司	95,000,000.00	4,469,654.01		99,469,654.01		
合计	1,803,495,338.43	4,469,654.01	50,000,000.00	1757,964,992.44		

(三) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	881,622,025.48	817,155,702.97	785,814,073.81	728,661,479.11
其他业务	25,375,180.52	17,981,026.50	4,423,599.32	68,046.49
合计	906,997,206.00	835,136,729.47	790,237,673.13	728,729,525.60

山东城资国有资产运营（集团）有限公司（公章）

二〇二二年四月二十七日





营业执照

(副本) (6-2)

统一社会信用代码

911100000785632412



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、监
管信息

名称 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵庆军

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。(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 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至长期

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

登记机关



2021年12月20日



会计师事务所

执业证书



名称：(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人：赵建军
主任会计师：
经营场所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010075

批准执业文号：京财会许可[2013]0052号

批准执业日期：2013年08月09日

证书序号：0014468

说明

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

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名
Full name 王宏兵
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1974-12-02
工作单位
Working unit 江苏天华大彭会计师事务所有限公司
身份证号
Identity card No. 320122197412022012

320000270111

证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

九 三十

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

本证书检验合格
This certificate is valid
for renewal.



王宏兵(320000270111)
已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

中天会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月11日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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.

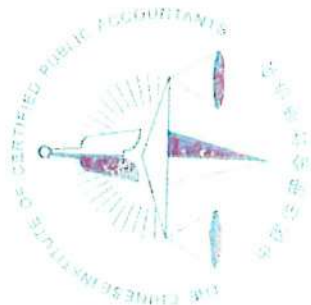


王宏兵(320000270111)
已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



王宏兵(320000270111)
已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

中天会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年12月11日
/y /m /d



姓名	陈方
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1988-09-21
Date of birth	
工作单位	亚太(集团)会计师事务所 (特殊普通合伙)江苏分所
Working unit	
身份证号码	320122198809213225
Identity card No.	



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



证书编号: 110100750209
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2020 年 12 月 30 日
Date of Issuance

陈方(110100750209)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d