

荣成市城建投资开发有限公司

审计报告

勤信审字【2023】第 1552 号

您可使用手机“扫一扫”或进入 此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编码：京23UXR9LU9S



目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 母公司资产负债表	6-7
3. 合并利润表	8
4. 母公司利润表	9
5. 合并现金流量表	10
6. 母公司现金流量表	11
7. 合并股东权益变动表	12-13
8. 母公司股东权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-69



中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2023】第 1552 号

荣成市城建投资开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了荣成市城建投资开发有限公司（以下简称城投公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城投公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于城投公司，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、其他信息

城投公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括城投公司 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。



四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估城投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城投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城投公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对城投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城投公司不能持续经营。

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



(6) 就城投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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二三年四月二十七日

中国注册会计师：

梁海涌

中国注册会计师：

梁立新



合并资产负债表

编制单位：荣成市城建投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	885,122,511.35	483,668,026.09
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	300,000.00	
应收账款	58,783,747.07	22,016,502.04
应收款项融资		
预付款项	97,943,370.75	217,799,419.34
其他应收款	609,496,551.19	346,765,849.88
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,624,644,778.70	7,419,859,628.77
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	560,978,463.12	577,176,158.53
流动资产合计	10,837,269,422.18	9,067,285,584.65
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	489,970.66	
其他权益工具投资	245,728,173.00	154,272,173.00
其他非流动金融资产	1,000,000.00	1,000,000.00
投资性房地产	44,763,405.70	47,559,125.30
固定资产	2,194,154,253.20	2,364,520,615.26
在建工程	179,816.51	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,341,748,267.52	5,682,272,972.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,094,360.47	1,044,246.31
递延所得税资产		
其他非流动资产	2,411,221,634.65	1,533,711,359.31
非流动资产合计	10,240,379,881.71	9,784,380,491.27
资产总计	21,077,649,303.89	18,851,666,075.92

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：荣成市城建投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、17	1,363,600,000.00	1,588,400,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、18	1,861,545,000.00	1,322,850,000.00
应付账款	五、19	171,487,379.64	84,582,108.22
预收款项			
合同负债	五、20	167,799,658.56	88,191,282.44
应付职工薪酬	五、21	635,210.00	105,718.91
应交税费	五、22	344,911,465.21	301,861,260.66
其他应付款	五、23	523,343,340.16	504,070,166.11
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、24	571,877,671.23	281,290,000.00
其他流动负债	五、25	15,091,508.57	8,255,786.24
流动负债合计		5,023,291,233.37	4,179,606,322.61
非流动负债：			
长期借款	五、26	2,005,830,137.00	1,880,220,137.00
应付债券	五、27	972,236,667.87	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、28	25,613,635.27	15,697,582.51
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		3,003,680,440.14	1,895,917,719.51
负债合计		8,026,971,673.51	6,075,524,042.12
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	五、29	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、30	10,680,598,313.28	10,675,380,616.99
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、31	67,268,323.51	67,268,323.51
未分配利润	五、32	2,202,810,993.59	1,933,493,093.30
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		13,050,677,630.38	12,776,142,033.80
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		13,050,677,630.38	12,776,142,033.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,077,649,303.89	18,851,666,075.92

后附财务报表附注为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：



母公司资产负债表

编制单位：荣成市城建投资开发有限公司

金额单位：人民币元

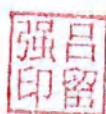
项目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		846,027,527.94	462,729,860.01
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	32,216,052.51	13,911,315.31
应收款项融资			
预付款项		91,976,408.90	213,889,051.61
其他应收款	十二、2	3,203,028,783.77	2,168,627,715.46
其中：应收利息			
应收股利			
存货		5,662,446,865.17	5,166,381,488.74
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		307,559,753.43	526,337,041.10
流动资产合计		10,143,255,391.72	8,551,876,472.23
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	85,989,970.66	71,000,000.00
其他权益工具投资		245,728,173.00	154,272,173.00
其他非流动金融资产		1,000,000.00	1,000,000.00
投资性房地产		44,763,405.70	47,559,125.30
固定资产		2,173,620,443.69	2,341,802,297.23
在建工程		179,816.51	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,340,877,789.04	5,681,788,399.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		343,681.53	
递延所得税资产			
其他非流动资产		1,413,761,374.66	1,062,673,943.15
非流动资产合计		9,306,264,654.79	9,360,095,938.32
资产总计		19,449,520,046.51	17,911,972,410.55

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

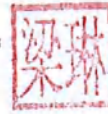
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

编制单位：荣成市城建投资开发有限公司

金额单位：人民币元

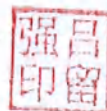
项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款		659,000,000.00	825,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		1,364,545,000.00	1,282,850,000.00
应付账款		43,280,666.00	49,125,971.88
预收款项			
合同负债		430.44	1,759.20
应付职工薪酬			
应交税费		341,503,267.58	299,621,128.22
其他应付款		700,777,072.40	588,485,872.17
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		549,877,671.23	281,290,000.00
其他流动负债		55.96	228.70
流动负债合计		3,658,984,163.61	3,326,374,960.17
非流动负债：			
长期借款		1,667,910,000.00	1,740,300,000.00
应付债券		972,236,667.87	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		25,613,635.27	15,697,582.51
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		2,665,760,303.14	1,755,997,582.51
负债合计		6,324,744,466.75	5,082,372,542.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		10,677,738,246.07	10,676,147,377.85
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		67,268,323.51	67,268,323.51
未分配利润		2,279,769,010.18	1,986,184,166.51
所有者权益（或股东权益）合计		13,124,775,579.76	12,829,599,867.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,449,520,046.51	17,911,972,410.55

后附财务报表附注为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

编制单位：莱城市城建投资开发有限公司

金额单位：人民币元

	注释	2022年度	2021年度
一、营业总收入		1,267,349,935.94	1,342,968,761.91
其中：营业收入	五、33	1,267,349,935.94	1,342,968,761.91
二、营业总成本		1,384,407,664.15	1,339,182,919.98
其中：营业成本	五、33	1,124,463,246.16	1,205,653,526.11
税金及附加	五、34	36,528,781.97	27,212,232.61
销售费用		5,085,812.01	2,541,490.50
管理费用		36,688,659.91	33,032,567.22
研发费用			
财务费用	五、35	181,641,164.10	70,743,103.51
其中：利息费用	五、35	266,420,024.20	165,289,221.10
利息收入	五、35	106,106,614.37	103,970,764.09
加：其他收益	五、36	400,256,992.06	355,970,082.86
投资收益（损失以“-”号填列）	五、37	-11,426,082.10	1,516,856.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、37	-11,426,082.10	-1,829,482.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）*			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、38	-573,033.26	971,676.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、39	111,693.32	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		271,311,841.81	362,244,457.63
加：营业外收入	五、40	59,202.33	44,980.05
减：营业外支出	五、41	1,707,731.34	502,242.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		269,663,312.80	361,787,195.29
减：所得税费用	五、42	345,412.51	4,316,412.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		269,317,900.29	357,470,782.64
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		269,317,900.29	357,470,782.64
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）		269,317,900.29	357,470,782.64
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			107,148,932.86
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			107,148,932.86
1、不能重分类进损益的其他综合收益			107,148,932.86
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			107,148,932.86
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			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		269,317,900.29	464,619,715.50
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		269,317,900.29	464,619,715.50
（二）归属于少数股东的综合收益总额			

后附财务报表附注为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：



母公司利润表

编制单位：荣成市城建投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项	注释	2022年度	2021年度
一、营业收入	十二、四	1,205,177,281.20	1,246,151,407.76
减：营业成本	十二、四	1,089,778,551.81	1,120,419,161.55
税金及附加		28,865,708.44	21,678,695.94
销售费用			
管理费用		10,458,568.74	9,855,507.54
研发费用			
财务费用		168,971,937.59	58,913,631.50
其中：利息费用		228,403,723.43	131,352,624.59
利息收入		69,919,906.78	81,819,561.11
加：其他收益		399,809,800.13	351,752,488.37
投资收益（损失以“-”号填列）		-11,426,082.10	1,516,856.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,426,082.10	-1,829,482.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-251,132.20	1,401,395.05
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）		295,234,800.45	392,928,151.05
加：营业外收入		49,200.31	35,000.00
减：营业外支出		1,699,157.09	465,008.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		293,584,843.67	392,498,142.12
减：所得税费用			3,716,064.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		293,584,843.67	388,782,077.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		293,584,843.67	388,782,077.95
（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			107,148,932.86
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			107,148,932.86
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			107,148,932.86
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		293,584,843.67	495,931,010.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

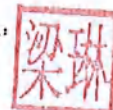
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：荣成市城建投资开发有限公司

金额单位：人民币元

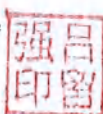
项目	注释	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,400,330,325.41	1,815,857,611.73
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,566,649,560.68	4,159,763,021.20
经营活动现金流入小计		5,966,979,886.09	5,975,620,632.93
购买商品、接受劳务支付的现金		2,768,965,999.28	2,721,565,709.34
支付给职工以及为职工支付的现金		36,576,439.34	43,424,340.58
支付的各项税费		59,883,623.95	103,054,067.85
支付其他与经营活动有关的现金		2,731,203,025.69	2,898,707,078.82
经营活动现金流出小计		5,596,629,088.26	5,766,751,196.59
经营活动产生的现金流量净额		370,350,797.83	208,869,436.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			220,000,000.00
取得投资收益收到的现金			146,755,853.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		797,256.64	2,160.00
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		797,256.64	366,758,013.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,303,813.80	41,321,223.67
投资支付的现金		93,456,000.00	325,272,173.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		95,759,813.80	366,593,396.67
投资活动产生的现金流量净额		-94,962,557.16	161,616.80
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		3,404,600,000.00	2,120,120,137.00
收到其他与筹资活动有关的现金		440,000,000.00	120,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,844,600,000.00	2,240,120,137.00
偿还债务支付的现金		2,269,490,000.00	1,646,240,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		210,593,798.31	236,886,759.01
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		1,428,359,957.10	728,698,436.55
筹资活动现金流出小计		3,908,443,755.41	2,611,825,195.56
筹资活动产生的现金流量净额		-63,843,755.41	-371,705,058.56
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		211,544,485.26	-162,671,005.42
加：期初现金及现金等价物余额		37,813,026.09	200,484,031.51
六、期末现金及现金等价物余额		249,357,511.35	37,813,026.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

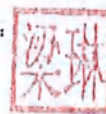
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司现金流量表

编制单位：荣成市城建投资开发有限公司

金额单位：人民币元

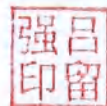
项 目	注 释	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,275,200,850.97	1,341,869,643.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,514,957,529.64	4,192,279,953.96
经营活动现金流入小计		5,790,158,380.61	5,534,149,597.39
购买商品、接受劳务支付的现金		1,925,532,932.41	2,280,908,110.16
支付给职工以及为职工支付的现金		526,860.98	459,554.03
支付的各项税费		28,376,481.55	56,279,972.05
支付其他与经营活动有关的现金		4,056,038,802.89	2,868,515,025.47
经营活动现金流出小计		6,010,475,077.83	5,206,162,661.71
经营活动产生的现金流量净额		-220,316,697.22	327,986,935.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			220,000,000.00
取得投资收益收到的现金			146,198,944.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			366,198,944.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,312,180.21	247,456.71
投资支付的现金		107,956,000.00	325,272,173.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		109,268,180.21	325,519,629.71
投资活动产生的现金流量净额		-109,268,180.21	40,679,315.18
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		2,480,000,000.00	1,025,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		440,000,000.00	120,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,920,000,000.00	1,145,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,506,090,000.00	852,540,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		172,577,497.54	199,035,995.82
支付其他与筹资活动有关的现金		718,359,957.10	578,698,436.55
筹资活动现金流出小计		2,397,027,454.64	1,630,274,432.37
筹资活动产生的现金流量净额		522,972,545.36	-485,274,432.37
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		193,387,667.93	-116,608,181.51
加：期初现金及现金等价物余额		16,874,860.01	133,483,041.52
六、期末现金及现金等价物余额		210,262,527.94	16,874,860.01

后附财务报表附注为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

金额单位：人民币元

编制单位：荣成市城市建设开发有限公司

项 目	2022年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	资本公积	其他权益工具	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00	10,675,380,616.99				67,358,323.51	1,933,494,093.30	12,776,142,033.80		12,776,142,033.80
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	100,000,000.00	10,675,380,616.99				67,358,323.51	1,933,494,093.30	12,776,142,033.80		23,552,384,067.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		5,217,696.29					269,317,900.29	274,535,596.58		549,071,193.16
（一）综合收益总额							269,317,900.29	269,317,900.29		539,635,800.58
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对股东的分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	100,000,000.00	10,680,598,313.28				67,358,323.51	2,202,811,993.59	13,050,677,630.38		13,050,677,630.38

后附财务报表附注为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：



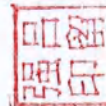
合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：聚成市政建设开发有限公司

2021年度											
归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
		优先股	永续债 其他								
一、上年年末余额	100,000,000.00			10,675,391,760.99				67,268,323.51	1,468,873,377.80	12,311,533,462.30	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	100,000,000.00			10,675,391,760.99				67,268,323.51	1,468,873,377.80	12,311,533,462.30	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-11,144.00					464,619,715.50	464,608,571.50	
（一）综合收益总额						107,148,932.86			357,470,782.64	464,619,715.50	
（二）股东投入和减少资本				-11,144.00					-11,144.00	-11,144.00	
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他				-11,144.00						-11,144.00	
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）						-107,148,932.86			107,148,932.86		
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						-107,148,932.86			107,148,932.86		
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	100,000,000.00			10,675,380,616.99				67,268,323.51	1,933,493,093.30	12,776,142,033.80	
12,776,142,033.80											

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

	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	100,000,000.00				10,676,158,521.85				67,268,323.51	1,490,253,155.70	12,333,680,001.06
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	100,000,000.00				10,676,158,521.85				67,268,323.51	1,490,253,155.70	12,333,680,001.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-11,144.00					495,931,010.81	495,919,866.81
（一）综合收益总额							107,148,932.86			388,782,077.95	495,931,010.81
（二）股东投入和减少资本					-11,144.00						-11,144.00
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他					-11,144.00						-11,144.00
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
（四）股东权益内部结转							-107,148,932.86			107,148,932.86	
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							-107,148,932.86			107,148,932.86	
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	100,000,000.00				10,676,147,377.85				67,268,323.51	1,986,184,156.51	12,829,599,867.87

后附财务报表附注为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：



荣成市城建投资开发有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

1. 企业注册地和总部地址。

荣成市城建投资开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于 2012 年 9 月 4 日在荣成市市场监督管理局注册成立, 现总部位于山东省威海市荣成市文化东路 12 号

2. 企业的业务性质

本公司及子公司主要从事对城市开发建设投资, 城市资产经营管理, 城市改造开发建设。(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, 有效期限以许可证为准)。

3. 主要经营活动

本公司主要从事对城市开发建设投资, 城市资产经营管理, 城市改造开发建设。

4. 财务报告的批准报出日

本财务报表经公司董事会于 2023 年 4 月 27 日批准报出

(二) 合并财务报表范围

截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司纳入合并范围的子公司共计八家, 详见本附注七、在其他主体中的权益。

本公司 2022 年度内合并范围的变化情况详见本附注六、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估, 未发现影响本公司持续经营能力的事项, 本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 对坏账准备计提、折旧和摊销和预计负债等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见本附注三、9“金融资产减值”、13“固定资产”、21“预计负债”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明, 请参阅附注三、26“重大会计判断和估计”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并

及母公司财务状况及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司采用年度，即每年自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止会计年度。

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定人民币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

(2) 非同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

(3) 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且

有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体。

（2）合并程序

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

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

（3）增加子公司或业务的处理

在报告期内，对于同一控制下企业合并取得的子公司及吸收合并下的被合并方，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

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

（4）处置子公司

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、11“长期股权投资”或本附注三、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、11“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（5）合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

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

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公

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

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

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

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

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

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

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

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

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

附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A. 一次交易处置

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

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

B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

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

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

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金

融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产终止确认和金融资产转移

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原

计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（7）权益工具

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

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

润分配处理。

9、金融资产减值

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

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计提减值准备并确认信用减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

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：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

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，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	
应收政府、国企客户及应收关联方客户组合	本组合为政府单位及其他管理层评估后认为无回收风险的款项，该组合不计提坏账准备
应收其他客户组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
合同资产：	
工程款组合	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
质保金组合	本组合为质保金

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：

项目	确定组合的依据
应收政府、国企客户及应收关联方客户组合	本组合为日常经常活动中应收取各类押金、代垫款、质保金等，以及其他管理层评估后认为无回收风险的应收款项，该组合不计提坏账准备。
应收其他客户组合	本组合以账龄作为信用风险特征

10、存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括土地、库存商品、开发成本、原材料等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别认定法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

11、长期股权投资

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

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

（1）投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允

价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，应全额确认。

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

③处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

当期损益。

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

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

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、17“长期资产减值”。

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

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

13、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

(2) 折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	25-50 年	5.00	1.90-3.88

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
管网	年限平均法	20 年	4.00	4.80
办公设备	年限平均法	3-10 年	5.00	9.50-31.67
运输工具	年限平均法	10 年	5.00	9.50
其他	年限平均法	3-10 年	5.00	9.50-31.67

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、17“长期资产减值”。

（4）其他说明

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

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

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

14、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、17“长期资产减值”。

15、借款费用

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

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

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

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

16、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

17、长期资产减值

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

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

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

占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括酒店购买原材料。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

20、职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

21、预计负债

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

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

关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

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。

22、收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司向客户提供城市改造开发建设及园林绿化施工服务、酒店服务、物业服务、城市规划技术服务、旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务、房地产开发经营以及房屋租赁服务等，因客户能够控制本公司履约过程中的在建商品，或在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入。

本公司销售建筑材料、金属制品等商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。本公司给予客户的信用期通常与行业惯例一致，不存在重大融资成分。

23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24、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。合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于

获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(1) 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。

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。

25、其他重要的会计政策和会计估计

本公司无此类事项

26、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 15 号》：

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

执行《企业会计准则解释第 16 号》：

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

执行企业会计准则解释第 15 号、企业会计准则解释 16 号对公司报告期财务报表无影响。

(2) 会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

27、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，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做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。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应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(2) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、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。

(3) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%
教育附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%计缴

子公司荣成市城投物业服务有限公司作为生产性服务业纳税人，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2022 年 1 月 1 日，年末指 2022 年 12 月 31 日，上年年末指 2021 年 12 月 31 日，本年指 2022 年度，上年指 2021 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	50,000.00	50,000.00
银行存款	240,229,868.33	37,747,850.44
其他货币资金	644,842,643.02	445,870,175.65

项目	年末余额	年初余额
合计	885,122,511.35	483,668,026.09
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	635,765,000.00	445,855,000.00

受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额
银行承兑汇票保证金	602,765,000.00
信用证保证金	33,000,000.00
合计	635,765,000.00

2、应收票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	300,000.00	
商业承兑汇票		
小计	300,000.00	
减：坏账准备		
合计	300,000.00	

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	48,085,995.12
1 至 2 年	11,063,622.12
2 至 3 年	100,497.58
3 至 4 年	26.40
4 至 5 年	267,622.64
5 年以上	
小计	59,517,763.86
减：坏账准备	734,016.79
合计	58,783,747.07

(2) 按坏账计提方法分类列示

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（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					

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 (%)	
其中:					
按组合计提坏账准备的应收账款	59,517,763.86	100.00	734,016.79	1.23	58,783,747.07
其中:					
应收政府、国企客户及应收关联方客户组合	48,869,189.44	82.11			48,869,189.44
应收其他客户组合	10,648,574.42	17.89	734,016.79	6.89	9,914,557.63
合计	59,517,763.86	100.00	734,016.79	1.23	58,783,747.07

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
其中:					
按组合计提坏账准备的应收账款	22,245,300.12	100.00	228,798.08	1.03	22,016,502.04
其中:					
应收政府、国企客户及应收关联方客户组合	19,244,166.17	86.51			19,244,166.17
应收其他客户组合	3,001,133.95	13.49	228,798.08	7.62	2,772,335.87
合计	22,245,300.12	100.00	228,798.08	1.03	22,016,502.04

①组合中, 按应收政府、国企客户及应收关联方客户组合计提坏账准备的应收账款

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
荣成市自然资源局	26,329,709.25		
荣成市机关事务服务中心	5,450,079.80		
荣成市住房和城乡建设局	5,230,000.00		
荣成服务外包产业园企业运营管理有限公司	4,159,965.08		
荣成市财政局	3,080,000.00		
荣成市青少年科教中心	2,742,241.98		
荣成市殡仪馆	514,800.00		
荣成市经济开发投资公司	423,504.78		

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
中国共产党荣成市纪律检查委员会	337,500.90		
荣成市宣传部	159,498.12		
山东荣成经济开发区管理委员会	92,800.20		
荣成市市场监督管理局	63,600.00		
荣成市人民法院	59,005.00		
荣成市工业和信息化局	51,909.55		
荣成市绿景园林有限责任公司	51,250.00		
荣成市交通运输局	42,130.88		
荣成市海洋发展局	38,031.40		
荣成市文化和旅游局	31,997.33		
荣成市卫生健康局	11,165.17		
合计	48,869,189.44		

②组合中，按应收其他客户组合计提坏账准备的应收账款

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,064,538.46	453,226.93	5.00
1 至 2 年	1,409,187.12	140,918.71	10.00
2 至 3 年			
3 至 4 年	26.40	13.20	50.00
4 至 5 年	174,822.44	139,857.95	80.00
5 年以上			
合计	10,648,574.42	734,016.79	

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收其他客户组合	228,798.08	505,218.71				734,016.79
合计	228,798.08	505,218.71				734,016.79

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
荣成市自然资源局	26,329,709.25	44.24	

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
荣成市机关事务服务中心	5,450,079.80	9.16	
荣成市住房和城乡建设局	5,230,000.00	8.79	
荣成市老干部活动中心	4,423,601.55	7.43	290,792.33
荣成服务外包产业园企业运营管理有限公司	4,159,965.08	7.00	
合计	45,593,355.68	76.62	290,792.33

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	94,376,110.65	96.36	31,206,483.85	14.33
1 至 2 年	10,000.00	0.01	183,037,030.39	84.03
2 至 3 年	1,355.00	0.00	2,954,212.10	1.36
3 年以上	3,555,905.10	3.63	601,693.00	0.28
合计	97,943,370.75	—	217,799,419.34	—

(2) 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	年末余额	账龄	未结算的原因
威海海源电力荣成分公司	2,931,304.00	3 年以上	未到结算期
合计	2,931,304.00		

(3) 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	与本公司关系	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例 (%)
山东荣城建筑集团有限公司	供应商	90,947,880.95	92.86
威海海源电力荣成分公司	供应商	2,931,304.00	2.99
荣成市亿冠基础工程有限公司	供应商	2,613,150.00	2.67
荣成富瑞达不动产咨询有限公司	供应商	368,293.00	0.38
威海鸿源建筑装饰工程有限公司	供应商	312,819.00	0.32
合计		97,173,446.95	99.22

5、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	609,496,551.19	346,765,849.88
合计	609,496,551.19	346,765,849.88

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	550,657,650.50
1 至 2 年	7,491,430.02
2 至 3 年	31,547,617.61
3 至 4 年	20,343,874.29
4 至 5 年	23,557.84
5 年以上	
小计	610,064,130.26
减：坏账准备	567,579.07
合计	609,496,551.19

②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
公司往来款	609,409,452.24	346,378,551.49
个人往来款	496,393.33	430,723.44
保证金	10,000.00	391,005.86
押金	148,284.69	65,333.61
小计	610,064,130.26	347,265,614.40
减：坏账准备	567,579.07	499,764.52
合计	609,496,551.19	346,765,849.88

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年 1 月 1 日余额	499,764.52			499,764.52
2022 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
——转回第一阶段				
本年计提	67,814.55			67,814.55
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额	567,579.07			567,579.07

④本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收其他客户组合	499,764.52	67,814.55				567,579.07
合计	499,764.52	67,814.55				567,579.07

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
荣成市鼎业建筑工程有限公司	往来款	125,368,519.11	1 年以内	20.55	
荣成市华洪顺建材有限公司	往来款	115,411,205.03	1 年以内	18.92	
荣成市巨久建筑工程有限公司	往来款	106,549,520.64	1 年以内	17.47	
荣成市德祥建筑工程有限公司	往来款	70,567,133.17	1 年以内	11.57	
荣成长巨茂建材有限公司	往来款	44,099,632.60	1 年以内	7.23	
合计	—	461,996,010.55	—	75.74	

6、存货

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	2,607,615.13		2,607,615.13
土地	5,232,446,489.84		5,232,446,489.84
库存商品	24,404,002.12		24,404,002.12
开发成本	3,365,186,671.61		3,365,186,671.61
合计	8,624,644,778.70		8,624,644,778.70

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	4,133,964.08		4,133,964.08
土地	4,654,191,305.31		4,654,191,305.31
库存商品	42,821,849.40		42,821,849.40
开发成本	2,718,712,509.98		2,718,712,509.98
合计	7,419,859,628.77		7,419,859,628.77

7、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣税金	33,889,942.57	30,839,117.43
信托产品		20,000,000.00
定期存单及利息	527,088,520.55	526,337,041.10
合计	560,978,463.12	577,176,158.53

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动
一、联营企业						
保利生态(荣成)有限责任公司		2,000,000.00		-1,510,029.34		
合计		2,000,000.00		-1,510,029.34		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额 (账面价值)	减值准备年 末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准 备	其他		
一、联营企业					
保利生态(荣成)有限责任公司				489,970.66	
合计				489,970.66	

9、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
歌尔微电子股份有限公司股权投资	100,000,173.00	100,000,173.00
山东荣成农村商业银行股份有限公司股权投资	145,728,000.00	54,272,000.00
合计	245,728,173.00	154,272,173.00

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
歌尔微电子股份有限公司股权投资					以长期持有该金融资产为管理目标	
山东荣成农村商业银行股份有限公司股权投资					以长期持有该金融资产为管理目标	

10、其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
债务工具投资		
权益工具投资	1,000,000.00	1,000,000.00
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		
合计	1,000,000.00	1,000,000.00

11、投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	42,932,007.17	12,982,384.52	55,914,391.69
2、本年增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货转入			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额	42,932,007.17	12,982,384.52	55,914,391.69
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	5,338,615.29	3,016,651.10	8,355,266.39
2、本年增加金额	2,146,600.36	649,119.24	2,795,719.60
(1) 计提或摊销	2,146,600.36	649,119.24	2,795,719.60
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额	7,485,215.65	3,665,770.34	11,150,985.99

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	35,446,791.52	9,316,614.18	44,763,405.70
2、年初账面价值	37,593,391.88	9,965,733.42	47,559,125.30

12、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	2,194,154,253.20	2,364,520,615.26
固定资产清理		
合计	2,194,154,253.20	2,364,520,615.26

(1) 固定资产**① 固定资产情况**

项目	房屋及建筑物	管网	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值					
1、年初余额	181,696,840.63	3,538,224,235.00	21,716,042.46	18,297,920.31	3,759,935,038.40
2、本年增加金额	8,173,902.81		498,815.53	531,488.07	9,204,206.41
(1) 购置	1,879,002.51		498,815.53	531,488.07	2,909,306.11
(2) 存货转入	378,072.23				378,072.23
(3) 无偿划转	5,916,828.07				5,916,828.07
3、本年减少金额	699,131.78		1,035,398.27		1,734,530.05
(1) 处置或报废			1,035,398.27		1,035,398.27
(2) 无偿划出	699,131.78				699,131.78
4、年末余额	189,171,611.66	3,538,224,235.00	21,179,459.72	18,829,408.38	3,767,404,714.76
二、累计折旧					
1、年初余额	5,399,265.49	1,372,475,415.91	9,173,501.26	8,366,240.48	1,395,414,423.14
2、本年增加金额	3,070,795.93	169,834,763.76	2,784,666.67	2,496,812.06	178,187,038.42
(1) 计提	3,070,795.93	169,834,763.76	2,784,666.67	2,496,812.06	178,187,038.42
3、本年减少金额			351,000.00		351,000.00
(1) 处置或报废			351,000.00		351,000.00

项目	房屋及建筑物	管网	办公设备	运输工具	合计
4、年末余额	8,470,061.42	1,542,310,179.67	11,607,167.93	10,863,052.54	1,573,250,461.56
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	180,701,550.24	1,995,914,055.33	9,572,291.79	7,966,355.84	2,194,154,253.20
2、年初账面价值	176,297,575.14	2,165,748,819.09	12,542,541.20	9,931,679.83	2,364,520,615.26

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
工商办公用房	277,536.77	因历史原因无法办理房证
冠岭西区	2,290,000.00	因历史原因无法办理房证
老聋哑学校房产	630,212.32	因历史原因无法办理房证
房管所划转房产	2,677,707.98	因历史原因无法办理房证
石岛住宅	1,343,803.51	因历史原因无法办理房证
合计	7,219,260.58	

13、在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	179,816.51	
合计	179,816.51	

在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
办公楼电梯	179,816.51		179,816.51			
合计	179,816.51		179,816.51			

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	海域使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	1,832,200.82	7,134,256,858.00	7,136,089,058.82
2、本年增加金额	641,509.44		641,509.44

项目	软件	海域使用权	合计
(1) 购置	641,509.44		641,509.44
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	2,473,710.26	7,134,256,858.00	7,136,730,568.26
二、累计摊销			
1、年初余额	1,269,263.60	1,452,546,823.13	1,453,816,086.73
2、本年增加金额	297,697.85	340,868,516.16	341,166,214.01
(1) 计提	297,697.85	340,868,516.16	341,166,214.01
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	1,566,961.45	1,793,415,339.29	1,794,982,300.74
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	906,748.81	5,340,841,518.71	5,341,748,267.52
2、年初账面价值	562,937.22	5,681,710,034.87	5,682,272,972.09

注 1：依据荣成市人民政府《关于明确荣成市城建投资开发有限公司海域使用权使用期限的通知》（2016 年 11 月 2 日）及荣成市人民政府《关于明确荣成市城建投资开发有限公司海域使用权使用期限的通知》（2018 年 12 月 28 日）准许公司 68 宗海域使用权在现有使用期限的基础上可延期使用 15 年。

注 2：公司所属 68 宗海域使用权均已取得不动产权证。

(2) 所有权或使用权受限制的无形资产情况

项目	年末账面价值	本年摊销金额	受限原因
鲁（2018）荣成市不动产权第 0016074 号	64,336,037.50	6,325,169.39	借款抵押
鲁（2018）荣成市不动产权第 0015918 号	64,272,587.75	6,321,893.88	借款抵押
鲁（2018）荣成市不动产权第 0016072 号	64,272,587.75	6,321,893.88	借款抵押
鲁（2018）荣成市不动产权第 0015917 号	64,328,172.45	6,327,361.22	借款抵押
鲁（2018）荣成市不动产权第 0015916 号	64,305,888.77	6,325,169.39	借款抵押
鲁（2018）荣成市不动产权第 0015919 号	64,305,888.77	6,325,169.39	借款抵押

项目	年末账面价值	本年摊销金额	受限原因
鲁（2018）荣成市不动产权第 0015915 号	64,328,172.45	6,327,361.22	借款抵押
鲁（2018）荣成市不动产权第 0016073 号	64,294,933.70	6,324,091.83	借款抵押
合计	514,444,269.14	50,598,110.20	

15、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
酒店用材料	839,948.37	143,812.34	327,106.22		656,654.49
供暖费	204,297.94		204,297.94		
法律意见书费用		99,009.90	12,965.59		86,044.31
装修改造工程		426,097.35	217,234.49		208,862.86
软件服务费		122,249.06	40,749.68		81,499.38
低值易耗品		70,875.15	9,575.72		61,299.43
合计	1,044,246.31	862,043.80	811,929.64		1,094,360.47

16、其他非流动资产

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
定期存单及利息	2,276,221,634.65		2,276,221,634.65	1,533,711,359.31		1,533,711,359.31
其他	135,000,000.00		135,000,000.00			
合计	2,411,221,634.65		2,411,221,634.65	1,533,711,359.31		1,533,711,359.31

17、短期借款**（1）短期借款分类**

项目	年末余额	年初余额
质押借款	645,600,000.00	703,900,000.00
保证借款	329,000,000.00	359,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
担保借款	189,000,000.00	325,500,000.00
合计	1,363,600,000.00	1,588,400,000.00

①质押借款

贷款银行	年末余额	质押物
齐鲁银行股份有限公司威海分行	332,500,000.00	存单
青岛银行股份有限公司威海荣成支行	313,100,000.00	存单
合计	645,600,000.00	

②保证借款

贷款银行	年末余额	保证人
北京银行股份有限公司济南分行	270,000,000.00	荣成市城乡建设投资有限公司
中国光大银行股份有限公司荣成支行	40,000,000.00	荣成市城建投资开发有限公司
恒丰银行股份有限公司荣成支行	10,000,000.00	荣成市城建投资开发有限公司 荣成市经济开发投资有限公司
恒丰银行股份有限公司荣成支行	9,000,000.00	荣成市经济开发投资有限公司 荣成市城建投资开发有限公司
合计	329,000,000.00	

③信用借款

贷款银行	年末余额
青岛银行股份有限公司威海荣成支行	200,000,000.00
合计	200,000,000.00

④担保借款

贷款银行	年末余额	抵押物/保证人
中国光大银行股份有限公司威海荣成支行	90,000,000.00	土地使用权/荣成市城乡建设投资有限公司
烟台银行股份有限公司威海荣成支行	99,000,000.00	土地使用权/荣成市经济开发投资有限公司
合计	189,000,000.00	

18、应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	200,000,000.00	100,000,000.00
银行承兑汇票	1,664,545,000.00	1,222,850,000.00
合计	1,864,545,000.00	1,322,850,000.00

19、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	120,092,862.54	45,920,068.28
1-2 年（含 2 年）	41,952,170.20	31,796,968.94
2-3 年（含 3 年）	8,089,616.99	6,213,424.53
3 年以上	1,352,729.91	651,646.47
合计	171,487,379.64	84,582,108.22

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
江苏启安建筑集团有限公司	22,896,972.48	未到结算期

荣成市益发安建有限公司	11,830,275.23	未到结算期
山东省威海基础工程公司	3,315,596.33	未到结算期
荣成市荣达装饰工程有限公司	3,049,541.28	未到结算期
威海鸿源建设集团	1,675,229.36	未到结算期
合计	42,767,614.68	

(3) 期末前五名重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
江苏启安建筑集团有限公司	24,832,110.09	未到结算期
荣成市益发安建有限公司	15,883,486.24	未到结算期
威海盛华建设集团有限公司	10,512,844.04	未到结算期
荣成市崖西镇财政经管统计服务中心	10,466,131.85	未到结算期
威海鸿源建设集团	5,278,899.08	未到结算期
合 计	66,973,471.30	

20、合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收预缴土款、工程款	103,111.83	8,286,309.71
预收电费		1,759.20
预收房款	167,300,583.97	79,509,396.06
预收规划设计费	31,659.14	22,748.25
预收物业费	364,303.62	371,069.23
合计	167,799,658.56	88,191,282.45

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	105,718.94	34,350,970.17	33,821,479.11	635,210.00
二、离职后福利-设定提存计划		2,754,960.23	2,754,960.23	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	105,718.94	37,105,930.40	36,576,439.34	635,210.00

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	105,718.94	28,586,201.84	28,056,710.78	635,210.00
2、职工福利费		1,816,275.93	1,816,275.93	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
3、社会保险费		1,592,258.92	1,592,258.92	
其中：医疗保险费		1,334,111.44	1,334,111.44	
工伤保险费		258,147.48	258,147.48	
4、住房公积金		1,824,559.92	1,824,559.92	
5、工会经费和职工教育经费		531,673.56	531,673.56	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	105,718.94	34,350,970.17	33,821,479.11	635,210.00

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		2,598,535.78	2,598,535.78	
2、失业保险费		112,986.85	112,986.85	
3、企业年金缴费		43,437.60	43,437.60	
合计		2,754,960.23	2,754,960.23	

22、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	210,500,338.67	169,207,173.40
企业所得税	108,817,711.40	108,892,618.71
城市维护建设税	8,479,901.48	8,472,689.20
个人所得税	6,813.80	7,268.44
教育费附加	3,634,270.07	3,631,170.66
地方教育费附加	2,422,846.74	2,420,780.47
水利建设基金	596,892.51	592,351.23
土地使用税	3,450,583.61	3,078,180.43
房产税	4,880,042.71	4,205,870.51
印花税	2,115,662.62	1,348,038.17
其他税费	6,401.60	5,119.44
合计	344,911,465.21	301,861,260.66

23、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	523,343,340.16	504,070,166.11
合计	523,343,340.16	504,070,166.11

①其他应付款按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
单位往来款	515,974,128.43	495,151,385.35
个人往来款	522,223.05	45,083.21
保证金、押金	2,936,200.00	5,032,376.98
职业风险金	2,223,988.24	2,223,988.24
其他	1,686,800.44	1,617,332.33
合计	523,343,340.16	504,070,166.11

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
荣成市经济开发投资有限公司	110,000,000.00	未到结算期
荣成市国有资本运营有限公司	79,000,000.00	未到结算期
荣成市建诚置业有限公司	48,318,231.90	未到结算期
荣成市扶贫开发小组领导小组办公室	36,000,000.00	未到结算期
合计	273,318,231.90	

③期末前五名重要的其他应付款

项目	款项性质	年末余额	未偿还或结转的原因
荣成市经济开发投资有限公司	往来款	232,000,000.00	未到结算期
荣成市城市发展投资有限公司	往来款	114,379,000.00	未到结算期
荣成市国有资本运营有限公司	往来款	79,000,000.00	未到结算期
荣成市建诚置业有限公司	往来款	48,318,231.90	未到结算期
荣成市扶贫开发小组领导小组办公室	往来款	36,000,000.00	未到结算期
合计		509,697,231.90	

24、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注五、26）	519,590,000.00	281,290,000.00
1 年内到期的应付债券（附注五、27）	52,287,671.23	
合计	571,877,671.23	281,290,000.00

25、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
预收预缴土款、工程款的税金	13,404.54	1,077,220.26
预收电费的税金		228.71
预收房款的税金	15,057,052.56	7,155,845.64
预收规划设计费的税金	316.59	227.48
预收物业费的税金	20,734.88	22,264.15
合计	15,091,508.57	8,255,786.24

26、长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	130,300,000.00	144,240,000.00
抵押借款	600,000,000.00	600,000,000.00
保证借款	525,000,000.00	531,000,000.00
担保借款	1,170,120,137.00	886,270,137.00
信用借款	100,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款（附注五、24）	519,590,000.00	281,290,000.00
合计	2,005,830,137.00	1,880,220,137.00

(1) 质押借款

贷款单位	年末余额	质押物	一年内到期
中国光大银行股份有限公司威海分行	130,300,000.00	应收账款	13,940,000.00
合计	130,300,000.00	--	13,940,000.00

(2) 抵押借款

贷款单位	年末余额	抵押物	一年内到期
青岛银行股份有限公司威海荣成支行	480,000,000.00	土地使用权	120,000,000.00
山东荣成农村商业银行股份有限公司荣成支行	20,000,000.00	土地使用权	
青岛银行股份有限公司威海荣成支行	100,000,000.00	土地使用权	
合计	600,000,000.00	--	120,000,000.00

(3) 保证借款

贷款单位	年末余额	担保人	一年内到期
中国农业发展银行荣成市支行	200,000,000.00	荣成市财鑫投资有限公司	
恒丰银行股份有限公司威海分行	140,000,000.00	荣成市经济开发投资有限公司	40,000,000.00
齐鲁银行股份有限公司威海分行	185,000,000.00	荣成市城市资产经营有限公司	185,000,000.00
合计	525,000,000.00	--	225,000,000.00

(4) 担保借款

贷款单位	年末余额	质押物/抵押物/担保人	一年内到期
上海浦东发展银行股份有限公司威海荣成支行	92,500,000.00	质押物：保证金柒仟万元整 抵押物：土地使用权	92,500,000.00
中国农业发展银行荣成支行	487,700,000.00	抵押物：土地使用权 担保人：荣成市城市资产经营有限公司	46,150,000.00
中国光大银行股份有限公司威海荣成支行	139,920,137.00	抵押物：海域使用权 担保人：荣成市经济开发投资有限公司 荣成市城建投资开发有限公司	22,000,000.00
恒丰银行股份有限公司威海分行	450,000,000.00	抵押物：土地使用权 担保人：荣成市经济开发投资有限公司	
合计	1,170,120,137.00	--	160,650,000.00

(5) 信用借款

贷款单位	年末余额	一年内到期
青岛银行股份有限公司威海荣成支行	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

27、应付债券

(1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
2022 城投企业债	972,236,667.87	
合计	972,236,667.87	

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
2022 城投企业债	100.00	2022-1-19	3+4 年	1,000,000,000.00	
小计				1,000,000,000.00	
减：一年内到期部分年末余额（附注五、27）					
合计				1,000,000,000.00	

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
	1,000,000,000.00	52,287,671.23	-27,763,332.13		1,024,524,339.10
小计	1,000,000,000.00	52,287,671.23	-27,763,332.13		1,024,524,339.10
减：一年内到期部分年末余额（附注五、27）					52,287,671.23
合计	1,000,000,000.00	52,287,671.23	-27,763,332.13		972,236,667.87

28、预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
投资预计损失	25,613,635.27	15,697,582.51	对外投资公司的累计经营亏损（尚未出资）
合计	25,613,635.27	15,697,582.51	

注：2018 年 4 月 10 日，本公司对荣成市城投碧桂园房地产开发有限公司投资，认缴出资 510 万元，持股比例 48.57%，截止 2022 年 12 月 31 日，出资尚未到位，该公司 2018-2022 年度累计经营亏损 52,735,506.03 元，按照持股比例确认预计负债 25,613,635.27 元。

29、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
荣成市国有资产服务中心	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

30、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	10,675,380,616.99	5,916,828.07	699,131.78	10,680,598,313.28
合计	10,675,380,616.99	5,916,828.07	699,131.78	10,680,598,313.28

本期接收机关事务服务中心划转冠岭西区房产，增加资本公积 2,290,000.00 元，本期转接房产所的房产增加资本公积 3,626,828.07 元；本期对外划转冠岭东区房产，减少资本公积 699,131.78 元。

31、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	67,268,323.51			67,268,323.51
合计	67,268,323.51			67,268,323.51

32、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	1,933,493,093.30	1,468,873,377.80
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	1,933,493,093.30	1,468,873,377.80
加：本年归属于母公司股东的净利润	269,317,900.29	357,470,782.64
其他		107,148,932.86
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		

项目	本年	上年
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
年末未分配利润	2,202,810,993.59	1,933,493,093.30

33、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,262,515,106.54	1,121,113,375.91	1,340,553,897.57	1,204,808,815.90
其他业务	4,834,829.40	3,349,870.25	2,414,864.34	844,710.21
合计	1,267,349,935.94	1,124,463,246.16	1,342,968,761.91	1,205,653,526.11

(2) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
管网出租	190,558,649.28	169,834,763.76	190,558,649.28	169,479,175.91
工程建设	613,692,747.50	560,562,500.27	616,165,251.56	554,548,726.41
海域出租	374,716,981.20	340,868,516.16	374,716,981.20	340,868,516.16
维修维护服务	3,156,390.83	2,469,259.71	2,680,726.14	963,473.04
物业费	30,719,644.72	19,772,281.24	22,030,330.98	15,514,893.36
工程服务	26,887,180.76	18,823,636.73	17,003,774.94	34,966,542.11
商贸	1,226,084.56		41,998,040.39	40,916,798.57
房屋租赁	7,607,131.61	3,161,496.77	10,437,684.19	2,795,719.60
技术服务	2,039,726.72	1,455,420.15	2,886,503.04	1,737,304.73
酒店收入	5,978,167.59	246,566.83	1,002,981.71	72,821.71
销售房屋收入	5,932,401.77	3,918,934.29	61,072,974.14	42,944,844.30
合计	1,262,515,106.54	1,121,113,375.91	1,340,553,897.57	1,204,808,815.90

(3) 其他业务—按行业分类

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售原料	3,198,803.26	3,070,174.13	905,003.53	622,765.42
电费收入	1,636,026.14	279,696.12	1,507,766.47	221,944.79
销售废品			2,094.34	
合计	4,834,829.40	3,349,870.25	2,414,864.34	844,710.21

34、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	292,176.42	216,218.20
教育费附加	125,166.96	92,590.51
地方教育费附加	83,444.63	61,727.05
印花税	3,787,214.18	228,037.29
土地使用税	13,140,229.25	11,509,582.32
房产税	17,764,193.58	14,959,226.94
其他	1,336,356.95	144,850.33
合计	36,528,781.97	27,212,232.64

35、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	266,420,024.20	165,289,221.10
减：利息收入	106,106,614.37	103,970,764.09
手续费	287,171.29	160,169.41
其他	21,040,582.98	9,264,477.09
合计	181,641,164.10	70,743,103.51

36、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
财政补贴	399,760,696.15	354,752,450.00
物业费补贴	395,500.00	1,167,265.99
个税手续费返还	2,537.89	260.59
增值税加计抵减	98,258.02	50,106.28
合计	400,256,992.06	355,970,082.86

37、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-11,426,082.10	-1,829,482.49
银行理财收益		3,346,338.89
合计	-11,426,082.10	1,516,856.40

38、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-504,653.71	719,647.01
其他应收款坏账损失	-68,379.55	252,029.43

项目	本年发生额	上年发生额
合计	-573,033.26	971,676.44

39、资产处置收益

资产处置收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置固定资产	111,693.32	
合计	111,693.32	

40、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
违约赔偿收入	59,200.00	9,700.00
无法支付的款项		35,000.00
其他	2.33	280.05
合计	59,202.33	44,980.05

41、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失		1,625.00
其中：固定资产		
无形资产		
税收滞纳金	987,550.59	24,181.62
对外捐赠支出	702,011.00	410,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	18,169.75	66,435.77
合计	1,707,731.34	502,242.39

42、所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	345,412.51	4,316,412.65
递延所得税费用		
合计	345,412.51	4,316,412.65

43、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	4,119,816,943.79	3,794,504,545.55
收到的政府补贴及奖励	400,158,734.04	354,753,633.99
利息收入	46,673,882.85	10,504,841.66
合计	4,566,649,560.68	4,159,763,021.20

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	2,249,089,121.09	1,761,889,791.13
质押存单、保证金等	465,765,000.00	1,123,565,981.02
费用等	16,348,904.60	13,251,306.67
合计	2,731,203,025.69	2,898,707,078.82

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回质押存单	440,000,000.00	120,000,000.00
合计	440,000,000.00	120,000,000.00

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
承兑汇票费	3,401,316.31	6,176,927.12
开证费	5,958,640.79	2,521,509.43
质押存单	1,389,000,000.00	720,000,000.00
融资担保费	30,000,000.00	
合计	1,428,359,957.10	728,698,436.55

44、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	269,317,900.29	357,470,782.64
加：资产减值准备		
信用减值损失	573,033.26	-971,676.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	180,982,758.02	174,412,918.36
使用权资产折旧		
无形资产摊销	341,166,214.01	341,072,282.08
长期待摊费用摊销	811,929.64	117,508.03
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）	-111,693.32	
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）	276,779,981.30	165,289,221.10
投资损失（收益以“-”号填列）	11,426,082.10	-1,516,856.40

补充资料	本年金额	上年金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
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）	-972,660,812.75	-1,126,018,847.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,227,868,621.20	-14,975,090.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,965,803,215.92	313,989,195.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	370,350,797.83	208,869,436.34
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	249,357,511.35	37,813,026.09
减：现金的年初余额	37,813,026.09	200,484,031.51
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	211,544,485.26	-162,671,005.42

（2）现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	249,357,511.35	37,813,026.09
其中：库存现金	50,000.00	50,000.00
可随时用于支付的银行存款	249,307,511.35	37,763,026.09
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	249,357,511.35	37,813,026.09
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

45、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	635,765,000.00	保证金
其他流动资产	500,000,000.00	定期存单质押借款
其他非流动资产	2,156,100,000.00	定期存单质押借款
存货	1,720,196,748.42	抵押借款

项目	年末账面价值	受限原因
固定资产	20,666,841.59	抵押借款
无形资产	514,444,269.14	抵押借款
投资性房地产	20,032,659.62	抵押借款
合计	5,567,205,518.77	

六、合并范围的变更

2022 年度新增子公司荣成市恒晟矿业有限公司。

七、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

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	
荣成市城投土地发展有限公司	荣成市	荣成市	工程建设	100.00		设立
荣成市恒达置业有限公司	荣成市	荣成市	房地产	100.00		设立
荣成市城投物业服务有限公司	荣成市	荣成市	物业服务	100.00		设立
荣成市城投商贸有限公司	荣成市	荣成市	商业贸易	100.00		设立
荣成市城投酒店管理有限公司	荣成市	荣成市	酒店管理	100.00		设立
荣成市城市规划技术服务中心有限公司	荣成市	荣成市	技术服务	100.00		划转
荣成市城投文旅发展有限公司	荣成市	荣成市	旅游咨询服务	100.00		设立
荣成市恒晟矿业有限公司	荣成市	荣成市	非金属矿采	70.00		设立

八、公允价值的披露

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量			245,728,173.00	245,728,173.00
（一）其他权益工具投资			245,728,173.00	245,728,173.00
持续以公允价值计量的资产总额			245,728,173.00	245,728,173.00

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

企业持有山东荣成农村商业银行股份有限公司和歌尔微电子股份有限公司股权投资，基于谨慎性考虑按按初始投资成本确认期末价值。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
荣成市国有资产服务中心	荣成市	对社会公共事务进行管理	100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、关联方担保情况

提供担保单位	被担保单位	担保余额	提供担保日	担保到期日
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市恒达置业有限公司	10,000.00	2022-12-21	2025-12-21
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市城投商贸有限公司	6,900.00	2022-8-24	2023-8-24
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市城投商贸有限公司	6,300.00	2022-11-8	2023-11-8
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市城投商贸有限公司	5,800.00	2022-10-31	2023-10-31
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市城投土地发展有限公司	4,600.00	2022-10-24	2023-10-21
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市城投土地发展有限公司	4,160.00	2022-4-7	2023-4-7
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市城投商贸有限公司	3,550.00	2022-4-7	2023-4-7
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市城投土地发展有限公司	13,992.01	2021-7-6	2027-12-30
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市城投土地发展有限公司	4,000.00	2022-1-19	2026-1-19
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市城投商贸有限公司	1,000.00	2022-3-2	2023-3-1
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市城投物业服务有限公司	900.00	2022-3-2	2023-3-1

十、承诺及或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司存在 23 笔未到期对外担保，担保余额 383,030.00 万元，见下表：

提供担保单位	被担保单位	担保余额	提供担保日	担保到期日
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市石岛管理区国有资产经营有限公司	20,000.00	2021-12-22	2028-12-21
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市热电厂有限公司	1,000.00	2022-9-6	2023-9-6
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市鑫荣建投实业有限公司	10,000.00	2022-12-24	2025-12-23
荣成市城建投资开发有限公司	山东荣城建筑集团有限公司	10,000.00	2022-3-9	2024-3-9
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市财鑫投资有限公司	29,900.00	2021-4-22	2024-4-22
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市财鑫投资有限公司	15,000.00	2020-3-3	2023-3-2
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市财鑫投资有限公司	29,500.00	2022-12-19	2023-12-18
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市财鑫投资有限公司	19,000.00	2022-12-19	2023-12-26

提供担保单位	被担保单位	担保余额	提供担保日	担保到期日
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市鼎业建筑工程有限公司	9,800.00	2022-8-8	2025-8-4
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市鼎业建筑工程有限公司	7,630.00	2022-9-6	2023-9-6
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市鼎业建筑工程有限公司	5,400.00	2022-9-20	2023-9-20
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市鼎业建筑工程有限公司	9,150.00	2021-7-28	2023-7-28
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市鼎业建筑工程有限公司	11,400.00	2022-1-17	2023-1-17
荣成市土地发展有限公司	荣成市鼎业建筑工程有限公司	4,790.00	2022-1-6	2023-1-6
荣成市土地发展有限公司	荣成市鼎业建筑工程有限公司	9,880.00	2022-1-11	2023-1-11
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市国有资本运营有限公司	112,000.00	2021-6-20	2035-6-20
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市经济开发投资有限公司	7,500.00	2022-12-20	2025-12-19
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市经济开发投资有限公司	8,500.00	2022-9-29	2025-9-28
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市经济开发投资有限公司	3,000.00	2022-2-14	2023-2-13
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市经济开发投资有限公司	20,000.00	2022-9-22	2023-9-21
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市经济开发投资有限公司	20,000.00	2022-12-19	2023-3-17
荣成市城建投资开发有限公司	荣成市经济开发投资有限公司	10,000.00	2022-12-19	2023-3-20
荣成市城投商贸有限公司	荣成市鼎业建筑工程有限公司	9,580.00	2022-1-7	2023-1-6
合计		383,030.00		

十一、资产负债表日后事项

截至本报告批准报出日，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

1、前期差错更正

(1) 追溯重述法

本公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。根据新金融工具准则的规定，同时结合本公司的业务管理目标，本公司将持有的青岛小鸟看看科技有限公司的股权指定为以公允价值计量且其变动综合收益的金融资产。上期处置该股权收回的款项计入投资收益中，本期采用追溯重述法对该事项进行了更正，调减投资收益 142,865,243.81 元，调减所得税费用 35,716,310.95 元，调增其他综合收益的税后净额 107,148,932.86 元，期末将计入其他综合收益税后

净额中的 107,148,932.86 元转入未分配利润中。

上述会计差错调整对本公司 2021 年度合并及母公司利润表的影响：

财务报表项目	合并利润表		母公司利润表	
	2021 年度调整前 余额	2021 年度调整后 余额	2021 年度调整前 余额	2021 年度调整后 余额
投资收益	144,382,100.21	1,516,856.40	144,382,100.21	1,516,856.40
所得税费用	40,032,723.60	4,316,412.65	40,032,723.60	4,316,412.65
不能重分类进损益的其他 综合收益		107,148,932.86		107,148,932.86

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	24,652,005.89
1 至 2 年	7,894,011.92
2 至 3 年	
3 至 4 年	26.40
4 至 5 年	
5 年以上	
小计	32,546,044.21
减：坏账准备	329,991.70
合计	32,216,052.51

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	32,546,044.21	100.00	329,991.70	1.01	32,216,052.51
其中：					
应收政府、国有企业客户及应收关联方 客户组合	27,338,692.82	84.00			27,338,692.82
应收其他客户组合	5,207,351.39	16.00	329,991.70	6.34	4,877,359.69
合计	32,546,044.21	100.00	329,991.70	1.01	32,216,052.51

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
其中:					
按组合计提坏账准备的应收账款	13,981,064.87	100.00	69,749.56	0.50	13,911,315.31
其中:					
应收政府、国有企业客户及应收关联方客户组合	12,587,499.27	90.03			12,587,499.27
应收其他客户组合	1,393,565.60	9.97	69,749.56	5.01	1,323,816.04
合计	13,981,064.87	100.00	69,749.56	0.50	13,911,315.31

①组合中，按应收政府、国有企业客户及应收关联方客户计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
荣成市自然资源局	25,382,241.92		
荣成市机关事务服务中心	1,618,950.00		
中国共产党荣成市纪律检查委员会	337,500.90		
合计	27,338,692.82		

②组合中，按应收其他客户组合计提坏账准备的应收账款..

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,815,079.99	190,754.00	5.00
1 至 2 年	1,392,245.00	139,224.50	10.00
2 至 3 年			
3 至 4 年	26.40	13.20	50.00
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	5,207,351.39	329,991.70	

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收其他客户组合	69,749.56	260,242.14				329,991.70

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
合计	69,749.56	260,242.14				329,991.70

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,203,028,783.77	2,168,627,715.46
合计	3,203,028,783.77	2,168,627,715.46

(1) 其他应收款**①按账龄披露**

账龄	年末余额
1 年以内	1,482,798,193.80
1 至 2 年	418,589,781.06
2 至 3 年	1,253,270,476.59
3 至 4 年	48,392,083.92
4 至 5 年	1,660.00
5 年以上	
小计	3,203,052,195.37
减：坏账准备	23,411.60
合计	3,203,028,783.77

②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
往来款	3,202,453,030.72	2,167,805,296.11
押金、保证金等	599,164.65	854,640.89
小计	3,203,052,195.37	2,168,659,937.00
减：坏账准备	23,411.60	32,221.54
合计	3,203,028,783.77	2,168,627,715.46

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年 1 月 1 日余额	32,221.54			32,221.54
2022 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-8,809.94			-8,809.94
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额	23,411.60			23,411.60

④本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收其他客户组合	32,221.54	-8,809.94				23,411.60
合计	32,221.54	-8,809.94				23,411.60

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
荣成市恒达置业有限公司	往来款	2,196,907,536.09	1 年以内 1-2 年 2-3 年 3-4 年	68.59	
荣成市土地发展有限公司	往来款	240,784,338.29	1 年以内	7.52	
荣成市城投文旅发展有限公司	往来款	155,572,133.62	1 年以内 1-2 年	4.86	
荣成市鼎业建筑工程有限公司	往来款	124,892,145.29	1 年以内	3.90	
荣成市华洪顺建材有限公司	往来款	115,411,205.03	1 年以内	3.60	
合计	—	2,833,567,358.32	—	88.47	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	85,500,000.00		85,500,000.00	71,000,000.00		71,000,000.00
对联营企业投资	489,970.66		489,970.66			
合计	85,989,970.66		85,989,970.66	71,000,000.00		71,000,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额（账面价值）	本年增减变动				年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
		本期增加	本期减少	计提减值准备	其他		
荣成市城投土地发展有限公司	30,500,000.00					30,500,000.00	
荣成市恒达置业有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
荣成市城投商贸有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
荣成市城市规划设计技术服务中心有限公司	500,000.00					500,000.00	
荣成市城投文旅发展有限公司		14,500,000.00				14,500,000.00	
合计	71,000,000.00	14,500,000.00				85,500,000.00	

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额（账面价值）	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
保利生态（荣成）有限责任公司		2,000,000.00		-1,510,029.34		
合计		2,000,000.00		-1,510,029.34		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额 (账面价值)	减值准备年 末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准 备	其他		
一、联营企业					
保利生态（荣成）有限责任公司				489,970.66	
合计				489,970.66	

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,205,177,281.20	1,089,778,551.81	1,246,151,407.76	1,120,449,161.55
其他业务				
合计	1,205,177,281.20	1,089,778,551.81	1,246,151,407.76	1,120,449,161.55

(2) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
管网出租	190,558,649.28	169,834,763.76	190,558,649.28	169,834,763.76
工程建设	613,692,747.50	560,562,500.27	616,165,251.56	554,548,726.41
海域出租	374,716,981.20	340,868,516.16	374,716,981.20	340,868,516.16
工程服务	18,031,853.56	15,342,187.47	13,310,930.24	11,744,632.42
商贸	569,918.05	9,087.38	41,269,561.75	40,656,803.20
房屋租赁	7,607,131.61	3,161,496.77	10,130,033.73	2,795,719.60
合计	1,205,177,281.20	1,089,778,551.81	1,246,151,407.76	1,120,449,161.55

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-11,426,082.10	-1,829,482.49
银行理财收益		3,346,338.89
合计	-11,426,082.10	1,516,856.40

荣成市城建投资开发有限公司

2023 年 4 月 27 日



统一社会信用代码

91110102089698790Q

营业执照

(副本)
(6-1)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 中勤万信会计师事务所

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 胡柏和

经营范围

出资额 1920万元

成立日期 2013年12月13日

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街112号十层1001



审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资减资、清算、债务重组等事宜并出具审计报告；接受企业委托办理诉讼、仲裁、行政复议、税务咨询、税务代理等事宜；法律、法规规定的其他业务。（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，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，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。）

登记机关



2023

年 02 月 14 日

证书序号: 0014470

说明

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

会计师事务所

执业证书

名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡柏和

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区西直门外大街112号十层1001

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000162

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0083号

批准执业日期: 2013年12月11日

发证机关:

北京市财政局

二〇一三年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



姓 Full name 梁海涌
 性 Sex 男
 出生 Date of birth 1973-09-11
 工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 11010273091111



姓名：梁海涌
 证书编号：110001620030 格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001620030
 No. of Certificate
 批准注册协会 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期：2003 年 07 月 23 日
 Date of Issuance ly /m /d





姓名: 段立新
证书编号: 130000592250



段立新 年检合格



证书编号: 130000592250
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 2 月 21 日
Date of Issuance



姓名: 段立新
Full name: 段立新
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1972-08-25
Date of birth: 1972-08-25
工作单位: 保定大雁会计师事务所有限公司
Working unit: 保定大雁会计师事务所有限公司
身份证号码: 130604720925033
Identity card No. 130604720925033

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

保定大雁

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007 年 8 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007 年 8 月 6 日

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

