

济南城市投资集团有限公司

2022 年度审计报告



目 录

一、审计报告	第 1—3 页
二、财务报表	第 4—11 页
(一) 合并资产负债表	第 4 页
(二) 母公司资产负债表	第 5 页
(三) 合并利润表	第 6 页
(四) 母公司利润表	第 7 页
(五) 合并现金流量表	第 8 页
(六) 母公司现金流量表	第 9 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 10 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 11 页
三、财务报表附注	第 12—101 页
四、会计师事务所执业证书复印件	第 102 页
五、会计师事务所营业执照复印件	第 103 页
六、签字注册会计师执业证书复印件	第 104—105 页



审计报告

天健审〔2023〕4-11号

济南城市投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了济南城市投资集团有限公司（以下简称济南城投集团公司）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，公允反映了济南城投集团公司 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，我们独立于济南城投集团公司，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

济南城投集团公司管理层（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，管理层负责评估济南城投集团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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

济南城投集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督济南城投集团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：

（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，就可能导致对济南城投集团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济南城投集团公司不能持续经营。

(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) 就济南城投集团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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

李江



中国注册会计师：

赵宇



二〇二三年四月十日



合并资产负债表

2022年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：济南市投资集团有限公司

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	5,508,430,385.13	5,063,366,693.80	短期借款	25	12,478,085,525.94	6,005,552,644.82
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	1,389,817,012.50	30,952,300.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3	20,653,377.79	41,974,674.67	应付票据	26	1,402,077,516.91	103,539,800.00
应收账款	4	1,169,284,202.50	884,853,746.96	应付账款	27	7,719,874,186.88	4,592,333,118.84
应收款项融资	5	300,000.00		预收款项	28	5,673,617.25	9,954,578.69
预付款项	6	1,852,978,119.41	117,853,584.78	合同负债	29	11,599,406,535.72	16,317,155,399.38
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	7	25,548,589,932.01	22,546,608,733.03	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	30	165,709,007.36	183,172,532.56
存货	8	46,049,358,014.43	42,812,083,012.13	应交税费	31	302,446,980.11	181,409,133.27
合同资产	9	227,540,206.16	383,570,086.37	其他应付款	32	13,959,771,228.66	12,268,038,858.50
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	10	1,922,455,816.77	1,799,310,707.20	持有待售负债			
流动资产合计		83,689,607,066.72	73,680,573,538.94	一年内到期的非流动负债	33	34,958,127,555.50	7,917,744,478.45
				其他流动负债	34	1,614,313,677.05	163,378,192.68
				流动负债合计		84,205,485,831.38	48,142,278,737.19
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款和垫款				保险合同准备金			
债权投资	11	206,855,748.00	187,110,000.00	长期借款	35	27,840,276,708.00	30,641,532,904.67
其他债权投资				应付债券	36	13,644,093,848.67	21,971,888,626.65
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	12	1,505,485,295.64	1,495,580,137.75	永续债			
其他权益工具投资	13	4,342,380,189.76	5,442,768,652.13	租赁负债	37	6,197,285.22	7,055,304.78
其他非流动金融资产				长期应付款	38	19,204,873,929.68	15,968,256,011.56
投资性房地产	14	1,541,327,103.32	679,797,130.04	长期应付职工薪酬			
固定资产	15	4,944,120,545.73	4,962,627,316.01	预计负债			
在建工程	16	90,711,208,160.29	66,082,612,822.56	递延收益	39	5,544,938,461.17	5,253,602,211.97
生产性生物资产	17	1,670,795.17		递延所得税负债	40	263,900,012.29	543,636,217.03
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产	18	7,536,148.73	8,612,741.41	非流动负债合计		66,504,280,245.03	74,385,971,276.66
无形资产	19	2,610,733,978.89	1,454,676,001.48	负债合计		150,709,766,076.41	122,528,250,013.85
开发支出	20	3,050,964.32	3,038,403.55	所有者权益(或股东权益)：			
商誉	21	150,407,578.28	150,407,578.28	实收资本(或股本)	41	23,500,000,000.00	23,500,000,000.00
长期待摊费用	22	52,852,850.75	73,705,976.27	其他权益工具	42	9,110,000,000.00	5,400,000,000.00
递延所得税资产	23	98,048,646.96	86,691,028.33	其中：优先股			
其他非流动资产	24	12,848,185,237.75	12,846,987,752.78	永续债		9,110,000,000.00	5,400,000,000.00
非流动资产合计		119,023,863,243.59	93,474,615,540.59	资本公积	43	10,053,910,534.84	6,077,580,144.93
资产总计		202,713,470,310.31	167,155,189,079.53	减：库存股			
				其他综合收益	44	791,634,722.35	1,630,740,868.68
				专项储备			
				盈余公积			
				一般风险准备			
				未分配利润	45	8,412,674,499.64	7,893,962,981.41
				归属于母公司所有者权益合计		51,868,219,756.83	44,192,283,995.02
				少数股东权益		135,484,477.07	134,655,070.66
				所有者权益合计		52,003,704,233.90	44,626,939,065.68
				负债和所有者权益总计		202,713,470,310.31	167,155,189,079.53

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

武伟

马莹

宋薇



母公司资产负债表

2022年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位: 济南城市投资集团有限公司

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	2,407,831,456.45	2,340,934,567.61	短期借款		11,301,681,088.89	5,207,292,400.11
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		1,964,045,261.31	
应收账款		1,133,287.56		应付账款			1,323,069.06
应收款项融资				预收款项			
预付款项				合同负债		713,873,264.00	713,873,264.00
其他应收款	2	85,256,441,892.81	63,765,179,327.46	应付职工薪酬		11,631,476.60	13,664,714.89
存货				应交税费		4,125,089.28	2,793,315.53
合同资产				其他应付款		4,776,344,979.83	16,768,543,774.79
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		28,669,811,809.35	4,088,959,200.08
其他流动资产		1,524,237.27	323,718.71	其他流动负债		700,000,000.00	
流动资产合计		87,666,930,874.09	66,106,437,613.78	流动负债合计		48,141,512,969.26	28,796,449,738.46
非流动资产:				非流动负债:			
债权投资				长期借款		12,892,938,787.53	12,467,474,477.66
其他债权投资				应付债券		13,524,093,848.67	21,971,888,626.65
长期应收款				其中: 优先股			
长期股权投资	3	33,433,678,332.08	29,834,718,332.08	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款		7,340,000,000.00	
投资性房地产		60,013,739.50	63,177,469.66	长期应付职工薪酬			
固定资产		1,719,484.94	1,480,842.82	预计负债			
在建工程		607,740,129.92	554,119,139.57	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		33,757,032,636.20	34,439,363,104.31
无形资产		2,364,533.00	3,314,497.84	负债合计		81,898,545,605.46	63,235,812,842.77
开发支出				所有者权益(或股东权益):			
商誉				实收资本(或股本)		23,500,000,000.00	23,500,000,000.00
长期待摊费用			400,000.00	其他权益工具		9,110,000,000.00	5,400,000,000.00
递延所得税资产				其中: 优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		34,105,516,219.44	30,457,210,281.97	资本公积		8,370,980,997.87	4,972,020,997.87
资产总计		121,772,447,093.53	96,563,647,895.75	减: 库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润		-1,107,079,509.80	-544,185,944.89
				所有者权益合计		39,873,901,488.07	33,327,835,052.98
				负债和所有者权益总计		121,772,447,093.53	96,563,647,895.75

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:





合并利润表

2022年度

会合02表

单位：人民币元

编制单位：济南城市投资集团有限公司

项 目	注 释	本期数	上年同期数
一、营业总收入		11,207,496,312.88	9,893,849,389.12
其中：营业收入	1	11,207,496,312.88	9,893,849,389.12
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		10,987,441,080.89	8,495,847,464.53
其中：营业成本	1	9,787,887,022.67	7,327,287,121.13
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	211,624,976.57	162,652,146.95
销售费用	3	234,696,903.46	221,531,656.09
管理费用	4	435,222,049.71	503,668,796.76
研发费用	5	4,184,859.10	
财务费用	6	313,825,269.38	280,707,743.60
其中：利息费用		370,584,469.83	377,397,317.34
利息收入		70,373,996.39	74,128,788.98
加：其他收益	7	863,823,752.71	375,978,455.11
投资收益（损失以“-”号填列）	8	177,067,023.44	206,301,638.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,162,500.71	15,130,614.74
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）	9	-53,610,287.50	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	18,498,354.27	13,536,895.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-277,208.52	-92,981.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12	1,067,494.45	1,199,393.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,226,624,360.84	1,994,925,325.66
加：营业外收入	13	4,115,726.91	15,256,736.00
减：营业外支出	14	16,150,762.52	25,526,936.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,214,589,325.23	1,984,655,125.43
减：所得税费用	15	194,076,769.62	146,405,455.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,020,512,555.61	1,838,249,669.89
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,020,512,555.61	1,838,249,669.89
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. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,029,586,800.70	1,840,817,880.86
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-9,074,245.09	-2,568,210.97
六、其他综合收益的税后净额	16	-839,106,107.34	1,480,949,749.32
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-839,106,107.34	1,480,949,749.32
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-839,106,107.34	1,480,949,749.32
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		-839,106,107.34	1,480,949,749.32
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
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			
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			
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		181,406,448.27	3,319,199,419.21
归属于母公司所有者的综合收益总额		190,480,693.36	3,321,767,630.18
归属于少数股东的综合收益总额		-9,074,245.09	-2,568,210.97
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

武伟

马莹

宋薇





母公司利润表

2022年度

会企02表

编制单位：济南城市投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
一、营业收入		1,607,145.70	5,101,890.84
减：营业成本		3,163,730.16	3,163,730.16
税金及附加		2,461,920.66	1,094,601.78
销售费用			
管理费用		66,510,351.03	49,590,629.41
研发费用			
财务费用		-9,164,439.01	-11,122,677.06
其中：利息费用		29,146,408.76	30,455,688.92
利息收入		38,657,164.05	41,668,781.74
加：其他收益		6,069.22	640,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-59,646.71	
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）		-61,417,994.63	-36,984,393.45
加：营业外收入			
减：营业外支出		600,289.21	13,068.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-62,018,283.84	-36,997,461.85
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-62,018,283.84	-36,997,461.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-62,018,283.84	-36,997,461.85
（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			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
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			
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		-62,018,283.84	-36,997,461.85
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

武伟

第 7 页 共 105 页

马莹

宋薇印





合并现金流量表

2022年度

会合03表

编制单位：济南市投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
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	8,261,616,157.13	14,647,068,652.98
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	666,252,533.18	45,936,855.39
收到其他与经营活动有关的现金	767,181,697.81	1,595,782,983.07
经营活动现金流入小计	9,695,050,388.12	16,288,788,491.44
购买商品、接受劳务支付的现金	27,317,665,538.34	16,360,767,748.83
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	925,801,024.98	862,948,309.92
支付的各项税费	716,134,421.48	644,227,024.33
支付其他与经营活动有关的现金	2,359,679,739.48	1,934,683,406.54
经营活动现金流出小计	31,319,280,724.28	19,802,626,489.62
经营活动产生的现金流量净额	-21,624,230,336.16	-3,513,837,998.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	48,093,466.00	37,483,723.38
取得投资收益收到的现金	170,846,082.06	178,269,330.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,094,606.65	4,173,946.42
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	99,152,572.78	1,285,272,429.96
投资活动现金流入小计	320,186,727.49	1,505,199,429.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,645,192,305.79	4,838,649,713.79
投资支付的现金	1,996,258,219.06	232,520,723.38
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		154,280,354.34
支付其他与投资活动有关的现金	1,186,208,854.53	8,173,184,371.51
投资活动现金流出小计	8,827,659,379.38	13,398,635,163.02
投资活动产生的现金流量净额	-8,507,472,651.89	-11,893,435,733.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,277,274,041.41	6,016,260,900.00
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	54,985,522,172.11	33,242,264,751.51
收到其他与筹资活动有关的现金	973,000,000.00	1,054,695,503.19
筹资活动现金流入小计	60,235,796,213.52	40,313,221,154.70
偿还债务支付的现金	24,900,972,111.01	21,975,907,861.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,742,461,258.98	3,334,377,677.18
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	201,302,301.28	322,230,907.29
筹资活动现金流出小计	29,844,735,671.27	25,632,516,446.38
筹资活动产生的现金流量净额	30,391,060,542.25	14,680,704,708.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	653.05	-183.53
五、现金及现金等价物净增加额	259,358,207.25	-726,569,206.44
加：期初现金及现金等价物余额	4,895,032,761.49	5,621,601,967.93
六、期末现金及现金等价物余额	5,154,390,968.74	4,895,032,761.49

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

王伟

马莹

宋薇印



母公司现金流量表

2022年度

会企03表

编制单位：济南城市投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
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	549,370.07	5,368,500.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,818,627,798.42	12,267,379,611.74
经营活动现金流入小计	1,819,177,168.49	12,272,748,112.24
购买商品、接受劳务支付的现金	56,434,456.63	22,574,832.23
支付给职工以及为职工支付的现金	1,096,316.55	2,547,877.45
支付的各项税费	7,365,283,564.74	11,946,049,644.04
支付其他与经营活动有关的现金	7,422,814,337.92	11,971,172,353.72
经营活动现金流出小计	7,422,814,337.92	11,971,172,353.72
经营活动产生的现金流量净额	-5,603,637,169.43	301,575,758.52
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		
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	9,456,952,441.73	5,109,322,010.05
投资活动现金流入小计	9,456,952,441.73	5,109,322,010.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,438,002.76	85,327,517.70
投资支付的现金	220,000,000.00	254,000,000.00
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	26,601,546,249.14	20,584,474,604.53
投资活动现金流出小计	26,877,984,251.90	20,923,802,122.23
投资活动产生的现金流量净额	-17,421,031,810.17	-15,814,480,112.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,710,000,000.00	5,400,000,000.00
取得借款收到的现金	50,678,302,412.09	28,515,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,808,599,319.89	871,903,299.00
筹资活动现金流入小计	60,196,901,731.98	34,786,903,299.00
偿还债务支付的现金	20,115,127,032.48	15,489,811,676.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,135,636,066.34	1,658,161,510.04
支付其他与筹资活动有关的现金	13,876,603,311.00	2,378,397,688.29
筹资活动现金流出小计	37,127,366,409.82	19,526,370,874.56
筹资活动产生的现金流量净额	23,069,535,322.16	15,260,532,424.44
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	44,866,342.56	-252,371,929.22
加：期初现金及现金等价物余额	2,340,846,264.90	2,593,218,194.12
六、期末现金及现金等价物余额	2,385,712,607.46	2,340,846,264.90

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

项 目		母公司所有者权益										合并所有者权益									
		实收资本					资本公积					其他综合收益					留存收益				
		股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具	股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具	股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具					
一、上年年末余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22
二、会计政策变更																					
三、前期差错更正																					
四、同一控制下企业合并																					
五、其他																					
六、本年年初余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22
七、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																					
（一）综合收益总额																					
1. 所有者投入的普通股																					
2. 股份支付计入所有者权益的金额																					
3. 其他																					
（二）利润分配																					
1. 提取盈余公积																					
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者（或股东）的分配																					
4. 其他																					
（三）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. 专项储备弥补亏损																					
5. 其他综合收益结转留存收益																					
6. 其他																					
（四）专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
（五）其他																					
八、本年年末余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22

项 目		母公司所有者权益										合并所有者权益									
		实收资本					资本公积					其他综合收益					留存收益				
		股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具	股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具	股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具					
一、上年年末余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22
二、会计政策变更																					
三、前期差错更正																					
四、同一控制下企业合并																					
五、其他																					
六、本年年初余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22
七、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																					
（一）综合收益总额																					
1. 所有者投入的普通股																					
2. 股份支付计入所有者权益的金额																					
3. 其他																					
（二）利润分配																					
1. 提取盈余公积																					
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者（或股东）的分配																					
4. 其他																					
（三）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. 专项储备弥补亏损																					
5. 其他综合收益结转留存收益																					
6. 其他																					
（四）专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
（五）其他																					
八、本年年末余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22

项 目		母公司所有者权益										合并所有者权益									
		实收资本					资本公积					其他综合收益					留存收益				
		股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具	股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具	股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具					
一、上年年末余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22
二、会计政策变更																					
三、前期差错更正																					
四、同一控制下企业合并																					
五、其他																					
六、本年年初余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22
七、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																					
（一）综合收益总额																					
1. 所有者投入的普通股																					
2. 股份支付计入所有者权益的金额																					
3. 其他																					
（二）利润分配																					
1. 提取盈余公积																					
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者（或股东）的分配																					
4. 其他																					
（三）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. 专项储备弥补亏损																					
5. 其他综合收益结转留存收益																					
6. 其他																					
（四）专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
（五）其他																					
八、本年年末余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22

项 目		母公司所有者权益										合并所有者权益									
		实收资本					资本公积					其他综合收益					留存收益				
		股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具	股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具	股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他权益工具					
一、上年年末余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22
二、会计政策变更																					
三、前期差错更正																					
四、同一控制下企业合并																					
五、其他																					
六、本年年初余额	21,100,000.00		5,877,568.14		1,438,718.66						13,476,418.56					35,892,715.22		35,892,715.22			35,892,715.22
七、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																					
（一）综合收益总额																					
1. 所有者投入的普通股																					
2. 股份支付计入所有者权益的金额																					
3. 其他																					
（二）利润分配																					
1. 提取盈余公积																					
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者（或股东）的分配																					
4. 其他																					
（三）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. 专项储备弥补亏损																					
5. 其他综合收益结转留存收益																					

合并所有者权益变动表

共 105 页



济南城市投资集团有限公司

财务报表附注

2022 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

济南城市投资集团有限公司（以下简称公司或本公司）系由济南市人民政府国有资产监督管理委员会投资设立，于 2017 年 6 月 2 日在济南市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91370100MA3DRJFJ4Q 的营业执照，注册资本 235.00 亿元。

本公司经营范围：对城市建设项目投资、运营、管理；对城市基础设施建设开发、运营、管理；土地整理、熟化、开发；物业管理；国内广告业务。（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）。

本公司将济南城市建设投资集团有限公司（以下简称城市建设投资集团公司）、济南旧城开发投资集团有限公司（以下简称旧城集团公司）等 63 家子公司纳入报告期合并财务报表范围，情况详见本合并财务报表附注五、企业合并、合并财务报表范围及在其他主体中的权益。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、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、完整地反映了公司的财务状



况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司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。公司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份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对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以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；



- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。
- (八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

(九) 外币业务

外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易



易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺



在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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



4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期



信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收政府及国企款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——其他组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——应收政府及国企款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——其他组合		



应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款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
合同资产——应收政府及国企款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内（含，下同）	5
1-2年	10
2-3年	20
3-4年	30
4-5年	50
5年以上	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

（十一）存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本、劳务成本、合同履约成本等。



2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用个别计价法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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。

如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围



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. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于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进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于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减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，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。

（十三）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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初始投资成本。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。



(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

1) 在个别财务报表中,按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把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,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。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。对于剩余股权,对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的,转为权益法核算;不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前,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),资本溢价不足冲减的,



冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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。

(十四) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

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	10-35	5	2.71-9.50
专用设备	年限平均法	5	5	19.00
运输工具	年限平均法	6	5	15.83
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

(十六) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。



2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十八）生物资产

生物资产是指有生命的动物和植物，包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。生物资产同时满足下列条件时予以确认：（1）因过去的交易或者事项对其拥有或者控制；（2）与其有关的经济利益很可能流入公司；（3）其成本能够可靠计量时予以确认。

（十九）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预



期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
专利权	10
软件	3-40
土地使用权	40-50

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，



对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 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，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；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，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，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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) 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；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十三) 优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2号），对发行的永续债（例如长期限含权中期票据），公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。



在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

（二十四）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超



过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

(1) 土地熟化业务

公司土地熟化业务属于在某一时点履行的履约义务。在相关政府部门进行招拍挂手续并完成土地摘牌后，公司收到土地熟化返还资金，在扣除拆迁及安置费用等代付支出部分后，余额部分确认土地片区熟化收入。

(2) 房地产开发与经营业务

公司房地产开发与经营业务属于在某一时点履行的履约义务。房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(3) 供水板块相关业务收入

公司供水业务属于在某一时点履行的履约义务。自来水经过用户水表时，用户取得自来水的控制权。公司按照抄表量和当月单价确认收入。

(4) 供水板块工程相关业务收入

公司供水板块工程相关业务属于在某一时段履行的履约义务。按照履约进度在合同期内确认收入，公司按照累计发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司根据已经发生的预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(5) 其他业务收入

公司其他业务收入主要包括物业费等收入，属于在某一时段履行的履约义务。物业费收入按照履约进度在合同期内确认收入，公司按照累计发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司根据已经发生的预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(二十五) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法



政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（二十六）合同资产、合同负债

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。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、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列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十七）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法



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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十八）租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）使用权资产

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

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

（2）租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并



相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额(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)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让



收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

（二十九）重要会计政策

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“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”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 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”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	30%-60%
	未清算前预收房款金额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%



企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
-------	--------	---------

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
济南和怡物业管理有限公司	20%
济南医学中心孵化器有限公司	20%
济南城诺物业管理有限公司	20%
济南市水利工程总公司	20%
济南嘉源水利服务管理有限公司	20%
济南市大禹王水厂	20%
济南信源工程项目管理有限公司	20%
济南田山水务工程有限公司	20%
济南聚源水务有限公司	20%
济南青龙山供水有限公司	20%
济南医学中心综合服务有限公司	20%
济南润惠检测技术有限公司	20%
济南泉娃饮用水有限公司	20%
济南水长清农村公共供水运营有限公司	20%
济南水长清饮用水有限公司	20%
济南长清供水工程安装有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

1. 企业所得税

(1) 根据财政部、国家税务总局《关于专项用途财政性资金有关企业所得税处理问题的通知》(财税〔2009〕87号)以及《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》(财税〔2011〕70号)号规定：本公司从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：

- 1) 企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；
- 2) 财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；



3) 企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

(2) 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)、《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(财政部 税务总局公告2021年第12号)规定,从2021年1月1日至2022年12月31日,若小微企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按12.5%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告〔2022〕第13号),规定自2022年1月1日至2024年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

2. 增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)文件附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第(十九)项第7点规定,统借统还业务中,企业集团或企业集团中的核心企业以及集团所属财务公司按不高于支付给金融机构的借款利率水平或者支付的债券票面利率水平,向企业集团或者集团内下属单位收取的利息,属于免税利息收入。

五、企业合并、合并财务报表范围及在其他主体中的权益

(一) 报告期内纳入合并范围的子公司情况

1. 报告期内纳入合并范围的企业共63家,其中:二级企业19家,三级企业39家,四级企业5家,具体如下:

序号	子公司名称	级次	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例(%)
1	济南城市建设投资集团有限公司	2	城市基础设施及配套项目投资	745,140.00	100.00	100.00
2	济南市城市建设投资有限公司	3	城市建设	700,000.00	100.00	100.00
3	济南医学中心孵化器有限公司	3	商务服务业	1,500.00	100.00	100.00
4	山东艾盟生物科技有限公司	4	其他未列明专业技术服务业	660.37	65.00	65.00
5	济南市国有资产运营有限公司	2	管理政府项目的投融资业务	42,140.00	100.00	100.00



6	济南市城建投资建设服务中心有限公司	2	建筑工程施工、监理、招投标代理	16,000.00	100.00	100.00
7	济南诚诺物业管理有限公司	3	物业管理	100.00	100.00	100.00
8	济南城投置业有限公司	2	房地产开发、经营	100,000.00	100.00	100.00
9	济南立诚置业有限公司	3	房地产开发及经营	70,000.00	100.00	100.00
10	济南立创置业有限公司	3	房地产开发及经营	2,000.00	100.00	100.00
11	济南立园文旅产业发展有限公司	3	房地产开发经营	20,000.00	100.00	100.00
12	济南立冠贸易有限公司	3	零售业	5,000.00	100.00	100.00
13	济南立铭置业有限公司	3	房地产业		100.00	100.00
14	济南立展置业有限公司	3	房地产业		100.00	100.00
15	济南旧城开发投资集团有限公司	2	房地产开发经营	150,000.00	100.00	100.00
16	济南泉城城市更新投资有限公司	2	房地产开发经营	16,000.00	100.00	100.00
17	济南泉城更新租赁住房建设有限公司	3	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
18	济南泉城更新置业有限责任公司	3	房地产开发经营	3,100.00	100.00	100.00
19	济南泉城更新租赁住房管理运营有限公司	3	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
20	济南商埠城市更新投资有限公司	3	房地产开发经营		100.00	100.00
21	山东全竞文化发展有限公司	3	商务服务业		51.00	51.00
22	济南市旧城改造投资服务有限公司	2	房屋销售及出租	500.00	100.00	100.00
23	济南和怡物业管理有限公司	3	物业管理	50.00	100.00	100.00
24	山东和升物业管理有限公司	3	物业管理	5,617.50	100.00	100.00
25	济南城投建设发展有限公司	2	建设项目管理、咨询、策划	16,000.00	100.00	100.00
26	山东新泉城置业有限公司	2	房地产开发经营	32,000.00	100.00	100.00



27	济南城市投资民间资本管理公司	2	股权投资、债券投资、资本投资咨询、短期财务性投资及受托资产管理业务	100,000.00	100.00	100.00
28	济南市经济开发投资有限公司	2	以自有资金对城市建设投资、资产管理	7,000.00	100.00	100.00
29	山东乐耕城市建设开发有限公司	2	房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务	500.00	100.00	100.00
30	济南国际医学中心产业发展有限公司	2	房地产开发经营	46,000.00	100.00	100.00
31	济南医学中心综合服务有限公司	3	物业管理	500.00	100.00	100.00
32	济南精准医学产业园置业有限公司	3	房地产开发经营	12,200.00	100.00	100.00
33	济南城投停车运营管理有限公司	2	公共停车泊位的收费管理	1,020.00	51.00	51.00
34	济南水务集团有限公司	2	自来水供应和营销服务	74,700.00	100.00	100.00
35	济南润惠检测技术有限公司	3	环境保护监测	300.00	100.00	100.00
36	济南水务集团南部山区供水有限公司	3	自来水生产和供应	1,000.00	100.00	100.00
37	济南普利供水工程有限公司	3	市政公用工程施工及安装工程	14,000.00	100.00	100.00
38	济南普利市政管网工程有限责任公司	3	市政建设工程施工	10,600.00	100.00	100.00
39	济南东区供水有限公司	3	生活饮用水集中式供水及管道工程施工	15,000.00	100.00	100.00
40	济南普利给水工程设计院有限公司	3	市政给水工程规划设计	100.00	100.00	100.00
41	济南普发水务工程有限公司	3	水电暖及绿化工程	1,000.00	100.00	100.00
42	济南普润水务有限公司	3	自来水供应和营销服务	5,000.00	100.00	100.00
43	济南普利电子系统控制工程有限公司	3	电子工程的设计施工	1,010.89	100.00	100.00
44	济南水务集团长清有限公司	3	自来水生产和供应	5,000.00	100.00	100.00
45	济南水长清农村公共供水运营有限公司	4	自来水生产和供应	60.00	100.00	100.00



46	济南水长清饮用水有限公司	4	瓶（罐）装饮用水制造	500.00	51.00	51.00
47	济南长清供水工程安装有限公司	4	其他建筑安装	520.00	96.15	96.15
48	济南鹊华制水有限公司	3	生活饮用水集中式供水	20,050.00	100.00	100.00
49	济南泓泉制水有限公司	3	生产饮用水集中式供水	13,800.00	81.66	81.66
50	济南泉娃饮用水有限公司	4	瓶（罐）装饮用水制造	500.00	70.00	70.00
51	济南玉清制水有限公司	3	生产饮用水集中式供水	21,890.00	59.64	59.64
52	济南华阳供水有限公司	3	自来水生产和供应	100.00	66.00	66.00
53	济南市水利工程总公司	2	水利水电工程施工	350.00	100.00	100.00
54	济南市大禹王水厂	3	桶装天然饮用水的生产、销售	10.00	100.00	100.00
55	济南嘉源水利服务管理有限公司	3	水务项目管理及技术服务	50.00	100.00	100.00
56	济南市清源水务集团有限公司	2	原水及自来水开发、生产、销售及	119,000.00	100.00	100.00
57	济南白云水务有限公司	3	工程建设管理、运行管理和养护	25,000.00	80.00	80.00
58	济南信源工程项目管理有限公司	3	工程项目管理	50.00	100.00	100.00
59	济南聚源水务有限公司	3	工程建设管理、工程运行管理和养护	150.00	100.00	100.00
60	济南青龙山供水有限公司	3	生活饮用水、水库水、地下水开发销售	40.00	100.00	100.00
61	济南田山水务工程有限公司	3	生活饮用水供应	100.00	100.00	100.00
62	济南蓝天航空产业发展服务有限公司	2	商务服务业	200.00	100.00	100.00
63	济南城投排水集团有限公司	2	专业技术服务业	20,000.00	100.00	100.00

（二）特殊情况说明

1. 持股比例 50%以上但未能对其形成控制的，未形成控制的原因说明

序号	公司全称	投资额(万元)	持股比例(%)	减值准备(万元)	未纳入合并范围的原因
----	------	---------	---------	----------	------------



1	济南东郊自来水有限公司	29,149.68	65.00		子公司济南城市建设投资有限公司分别持有济南西郊自来水有限公司、济南南郊自来水有限公司、济南东郊自来水有限公司和济南大杨自来水有限公司 65%的股权,根据济国资评认字〔1998〕第 2 号文件规定,济南市国有资产管理局将西郊水厂资产 704,892,097 元、南郊水厂资产 70,439,471.04 元、东郊水厂资产 291,496,831.72 元和大杨水厂资产 237,478,709.77 元无偿划归本公司用于对济南西郊自来水有限公司、济南南郊自来水有限公司、济南东郊自来水有限公司和济南大杨自来水有限公司进行中外合作项目定向投资,但本公司未参与上述四个公司的的生产经营管理,故未将其纳入合并财务报表范围。
2	济南西郊自来水有限公司	70,489.21	65.00		
3	济南南郊自来水有限公司	7,043.94	65.00		
4	济南大杨自来水有限公司	23,747.87	65.00		
5	济南济商资产运营有限公司	2,600.00	100.00	2,600.00	公司清算,管理人已接管。
6	济南普利实业总公司	46.26	100.00	46.26	济南水务集团有限公司子公司,2005 年工商登记已注销。
7	威海开发区普利实业公司	229.04	100.00	229.04	济南水务集团有限公司子公司,2005 年工商登记已注销。
8	济南普利环境科技发展中心	164.19	100.00	164.19	济南水务集团有限公司子公司,2010 年已吊销。
9	济南市济商供水有限公司	672.35	80.00	672.35	济南水务集团有限公司子公司,2009 年工商登记已吊销。
10	济南普利电子有限公司	30.89	80.00	30.89	济南水务集团有限公司子公司,2005 年已吊销。
11	济南阳光置业	1,825.70	79.38	1,825.70	公司已完成清算。

2. 其他说明

济南普利实业总公司、威海开发区普利实业公司已完成工商注销,但资产尚未清算分配。

六、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	514,414.70	232,052.41
银行存款	5,180,028,800.92	4,901,247,282.63



其他货币资金	328,087,169.53	161,887,358.76
合 计	5,508,630,385.15	5,063,366,693.80

(2) 受限货币资金

项 目	期末数	期初数
银行存款	29,338,639.21	3,539,602.55
监管账户	28,338,639.21	2,539,602.55
法院冻结[注]	1,000,000.00	1,000,000.00
其他货币资金	324,900,777.20	164,794,329.76
劳务工资保证金	109,432,298.65	59,964,519.60
银行承兑保证金	70,986,336.05	41,135,184.67
房地产预售保证金	44,250,086.93	32,171,025.49
土地复垦保证金	61,167,200.00	31,523,600.00
售房款保证金	14,921,872.58	
资金池保证金	22,013,497.49	
保函保证金	2,129,485.50	
小 计	354,239,416.41	168,333,932.31

[注]本公司子公司济南普利市政管网工程有限责任公司（以下简称普利市政管网）将总包业务劳务分包给江苏天力建设集团有限公司（以下简称江苏天力）后，其又将工程私自转包给山东天拓建设有限公司（以下简称山东天拓），普利市政管网已按合同约定将工程款支付给江苏天力，但江苏天力与山东天拓产生合同纠纷后，山东天拓将江苏天力诉至法院，同时将普利市政管网作为第二被告，要求普利市政管网承担连带责任，据此法院冻结了普利市政管网的银行存款 1,000,000.00 元，2023 年 2 月已解除冻结。

(3) 资金集中管理情况

公司通过内部结算中心母公司及成员单位资金实行集中统一管理。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
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	1,389,817,012.50	30,952,300.00
其中：债务工具投资	1,358,864,712.50	



权益工具投资	30,952,300.00	30,952,300.00
合 计	1,389,817,012.50	30,952,300.00

3. 应收票据

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	20,653,377.79	100.00			20,653,377.79
其中：银行承兑汇票	19,448,703.12	94.17			19,448,703.12
商业承兑汇票	1,204,674.67	5.83			1,204,674.67
合 计	20,653,377.79	100.00			20,653,377.79

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	41,974,674.67	100.00			41,974,674.67
其中：银行承兑汇票	40,120,000.00	95.58			40,120,000.00
商业承兑汇票	1,854,674.67	4.42			1,854,674.67
合 计	41,974,674.67	100.00			41,974,674.67

4. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	79,099,453.76	4.91	79,099,453.76	100.00	
按组合计提坏账准备	1,532,075,137.62	95.09	362,790,935.12	23.68	1,169,284,202.50
合 计	1,611,174,591.38	100.00	441,890,388.88	27.43	1,169,284,202.50

(续上表)

种 类	期初数				
-----	-----	--	--	--	--



	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	70,870,928.76	5.27	70,704,576.56	99.77	166,352.20
按组合计提坏账准备	1,275,098,868.82	94.73	390,411,474.06	30.62	884,687,394.76
合 计	1,345,969,797.58	100.00	461,116,050.62	34.26	884,853,746.96

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
长期未缴水费用户	78,957,753.76	78,957,753.76	100.00	长期欠缴水费, 预计无法收回
山东中弘置业有限公司	141,700.00	141,700.00	100.00	账龄较长, 无法收回
小 计	79,099,453.76	79,099,453.76	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	552,457,100.83	343,682,471.61	62.21
应收政府及国企款项组合	597,261,442.28		
其他组合	382,356,594.51	19,108,463.51	5.00
小 计	1,532,075,137.62	362,790,935.12	23.68

4) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	155,730,548.45	7,786,527.42	5.00
1-2 年	20,726,960.90	2,072,696.10	10.00
2-3 年	19,962,772.03	3,992,554.41	20.00
3-4 年	23,901,249.53	7,170,374.86	30.00
4-5 年	18,950,502.19	9,475,251.10	50.00
5 年以上	313,185,067.74	313,185,067.74	100.00
小 计	552,457,100.83	343,682,471.61	62.21

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
-----	--------



1年以内	449,737,708.28
1-2年	237,520,349.05
2-3年	49,492,723.47
3-4年	53,911,892.01
4-5年	43,417,883.45
5年以上	777,094,035.12
合 计	1,611,174,591.38

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	70,704,576.56	8,964,877.20			570,000.00			79,099,453.76
按组合计提坏账准备	390,411,474.06	-27,620,538.94						362,790,935.12
小 计	461,116,050.62	-18,655,661.74			570,000.00			441,890,388.88

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
拆迁居民	186,278,928.80	11.56	9,313,946.44
济南世茂天城置业有限公司	170,000,000.00	10.55	8,500,000.00
中建八局第一建设有限公司	54,855,899.01	3.40	
中国建筑第八工程局有限公司	40,017,361.49	2.48	
济南博韵雅越商业管理有限公司	15,802,670.00	0.98	790,133.50
小 计	466,954,859.30	28.97	18,604,079.94

5. 应收款项融资

项 目	期末数		期初数	
	账面价值	累计确认的信用减值准备	账面价值	累计确认的信用减值准备
银行承兑汇票	300,000.00			
合 计	300,000.00			



6. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,745,036,714.16	94.00		1,745,036,714.16
1-2 年	47,013,245.17	2.53		47,013,245.17
2-3 年	17,429,411.54	0.94		17,429,411.54
3 年以上	47,017,750.72	2.53	3,519,002.18	43,498,748.54
合 计	1,856,497,121.59	100.00	3,519,002.18	1,852,978,119.41

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	55,241,909.53	45.57		55,241,909.53
1-2 年	18,777,708.02	15.49		18,777,708.02
2-3 年	38,694,592.22	31.92		38,694,592.22
3 年以上	8,508,377.19	7.02	3,369,002.18	5,139,375.01
合 计	121,222,586.96	100.00	3,369,002.18	117,853,584.78

2) 期末单项计提坏账准备的预付账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
济南电力集团有限责任公司	1,249,530.48	1,249,530.48	100.00	长期挂账无法转资的预付工程款
济南市槐荫区黄河河务局	1,160,000.00	1,160,000.00	100.00	长期挂账无法转资的预付工程款
山东省水利设计院	200,000.00	200,000.00	100.00	长期挂账无法转资的预付工程款
济南市槐荫区北店子引黄管理处	150,000.00	150,000.00	100.00	长期挂账无法转资的预付工程款
济南市黄河河务局第三工程处	150,000.00	150,000.00	100.00	长期挂账无法转资的预付工程款
济南市槐荫区北店子引黄渠首改造工程指挥部	300,000.00	300,000.00	100.00	长期挂账无法转资的预付工程款
其他	309,471.70	309,471.70	100.00	长期挂账无法转资的预



				付工程款
小 计	3,519,002.18	3,519,002.18	100.00	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
中建八局第二建设有限公司	1,600,297,012.64	86.20
山东陆博建设有限公司	115,616,900.00	6.23
济南金泉房地产开发有限公司	26,332,353.15	1.42
山东济铁设计咨询有限公司	22,133,871.00	1.19
山东省显通安装有限公司	9,200,000.00	0.50
小 计	1,773,580,136.79	95.54

7. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息	177,501,058.44	91,903,291.15
其他应收款	25,371,088,873.57	22,454,705,441.88
合 计	25,548,589,932.01	22,546,608,733.03

(2) 应收利息

项 目	期末数	期初数
拆借款利息	177,419,064.38	91,903,291.15
可转债利息	81,994.06	
小 计	177,501,058.44	91,903,291.15

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,613,264,817.00	6.11	951,531,643.64	58.98	661,733,173.36



按组合计提坏账准备	24,775,296,904.10	93.89	65,941,203.89	0.27	24,709,355,700.21
小 计	26,388,561,721.10	100.00	1,017,472,847.53	3.86	25,371,088,873.57

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	2,049,767,070.59	8.73	951,535,001.96	46.42	1,098,232,068.63
按组合计提坏账准备	21,422,067,150.82	91.27	65,593,777.57	0.31	21,356,473,373.25
小 计	23,471,834,221.41	100.00	1,017,128,779.53	4.33	22,454,705,441.88

② 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
济南济商资产运营有限公司	1,523,733,173.36	862,000,000.00	56.57	该公司经商河县人民法院裁定进入破产清算程序
汉唐证券有限责任公司	52,250,000.00	52,250,000.00	100.00	账龄较长, 预计无法收回
山东富达装饰工程有限公司	18,248,538.29	18,248,538.29	100.00	账龄较长, 预计无法收回
邳泉供水公司	5,626,894.86	5,626,894.86	100.00	账龄较长, 预计无法收回
海南瀚博实业有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	100.00	该公司吊销, 预计无法收回
刘世军	3,474,500.00	3,474,500.00	100.00	账龄较长, 预计无法收回
电子水表厂	1,473,132.11	1,473,132.11	100.00	账龄较长, 预计无法收回
其他	3,658,578.38	3,658,578.38	100.00	账龄较长, 预计无法收回
小 计	1,613,264,817.00	951,531,643.64	58.98	

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府及国企款项组合	24,022,164,659.32		
账龄组合	225,774,163.25	60,232,991.82	26.68
其中: 1 年以内	38,838,793.58	1,941,939.68	5.00
1-2 年	138,771,691.28	13,877,169.13	10.00
2-3 年	547,367.12	109,473.42	20.00



3-4 年	1, 497, 653. 73	449, 296. 12	30. 00
4-5 年	4, 527, 088. 14	2, 263, 544. 07	50. 00
5 年以上	41, 591, 569. 40	41, 591, 569. 40	100. 00
其他组合	527, 358, 081. 53	5, 708, 212. 07	1. 08
小 计	24, 775, 296, 904. 10	65, 941, 203. 89	0. 27

2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	2, 942, 757, 514. 41
1-2 年	10, 379, 739, 253. 75
2-3 年	951, 722, 260. 92
3-4 年	2, 309, 888, 142. 81
4-5 年	652, 204, 849. 13
5 年以上	9, 152, 249, 700. 08
小 计	26, 388, 561, 721. 10

3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
期初数	4, 487, 342. 59	865, 553, 053. 41	147, 088, 383. 53	1, 017, 128, 779. 53
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段	-37, 489. 43	37, 489. 43	45, 215. 82	45, 215. 82
—转入第三阶段		-45, 215. 82		-45, 215. 82
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	317, 198. 45	65, 983. 75	-39, 114. 20	344, 068. 00
本期收回				
本期转回				
本期核销				
期末数	4, 767, 051. 61	865, 611, 310. 77	147, 094, 485. 15	1, 017, 472, 847. 53



4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
济南长清城市建设开发有限公司	9,798,760,059.30	38.62	
济南市财政局	2,285,785,715.00	9.01	
济南市历下区财政局	1,175,316,615.97	4.63	
济南市天桥区财政局	1,114,751,761.66	4.39	
济南西城投资开发集团有限公司	988,409,583.33	3.90	
小 计	15,363,023,735.26	60.55	

8. 存货

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	18,470,891,400.20		18,470,891,400.20
开发成本	26,752,718,751.45		26,752,718,751.45
库存商品	7,234,296.81		7,234,296.81
原材料	211,825,035.32	509,517.80	211,315,517.52
合同履约成本	602,990,551.46		602,990,551.46
其他	4,207,496.99		4,207,496.99
合 计	46,049,867,532.23	509,517.80	46,049,358,014.43

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	12,361,672,938.94		12,361,672,938.94
开发成本	29,768,188,304.33		29,768,188,304.33
库存商品	14,106,997.37		14,106,997.37
原材料	148,764,096.12	509,517.80	148,254,578.32
合同履约成本	515,362,796.23		515,362,796.23
其他	4,497,396.94		4,497,396.94
合 计	42,812,592,529.93	509,517.80	42,812,083,012.13



9. 合同资产

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程款	268,043,132.72	47,333,375.92	220,709,756.80
项目管理费	7,200,639.01	370,189.65	6,830,449.36
合 计	275,243,771.73	47,703,565.57	227,540,206.16

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程款	428,015,048.17	47,333,375.92	380,681,672.25
项目管理费	2,981,395.25	92,981.13	2,888,414.12
合 计	430,996,443.42	47,426,357.05	383,570,086.37

(2) 合同资产减值准备计提情况

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	转回	转销或核销	其他	
按组合计提减值准备	47,426,357.05	277,208.52					47,703,565.57
小 计	47,426,357.05	277,208.52					47,703,565.57

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例(%)
账龄组合	273,819,152.12	47,703,565.57	17.42
应收政府及国企款项组合	1,424,619.61		
小 计	275,243,771.73	47,703,565.57	17.33

10. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待抵扣增值税-进项税	1,424,965,982.03	1,162,119,439.12
预缴增值税	166,917,345.91	322,584,357.39



预缴城市维护建设税	16,734,009.19	16,272,435.25
预缴教育费附加	6,416,704.00	6,218,886.62
预缴地方教育附加	2,868,874.89	2,649,726.92
预缴水利建设专项资金	2,173,174.82	2,173,174.82
预缴土地增值税	279,220,852.83	263,682,400.74
预缴营业税	22,605,000.00	22,605,000.00
预缴企业所得税	42,311.21	495,003.73
待处理流动资产损益	458,774.84	452,410.66
其他	52,787.05	57,871.95
合 计	1,922,455,816.77	1,799,310,707.20

11. 债权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
百瑞信托有限责任公司	998,000.00			9,980.00	988,020.00
山东省建设建工(集团)有限责任公司	85,220,000.00			852,200.00	84,367,800.00
天元建设集团有限公司	47,000,000.00			470,000.00	46,530,000.00
渤海国际信托股份有限公司	50,000,000.00			500,000.00	49,500,000.00
山东港基建设集团有限公司	15,727,200.00			157,272.00	15,569,928.00
中铁信托有限责任公司	10,000,000.00			100,000.00	9,900,000.00
济南长兴建设集团有限公司					
济南城市照明工程有限公司					
山东华迅建筑劳务有限公司					
合 计	208,945,200.00			2,089,452.00	206,855,748.00

(续上表)

项 目	期初数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
百瑞信托有限责任公司	1,000,000.00			10,000.00	990,000.00
山东省建设建工(集团)有限责任公司	70,000,000.00			700,000.00	69,300,000.00



天元建设集团有限公司	28,000,000.00			280,000.00	27,720,000.00
渤海国际信托股份有限公司					
山东港基建设集团有限公司					
中铁信托有限责任公司					
济南长兴建设集团有限公司	70,000,000.00			700,000.00	69,300,000.00
济南城市照明工程有限公司	17,000,000.00			170,000.00	16,830,000.00
山东华迅建筑劳务有限公司	3,000,000.00			30,000.00	2,970,000.00
合 计	189,000,000.00			1,890,000.00	187,110,000.00

(2) 债权投资减值准备

项 目	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)	
期初数	1,890,000.00			1,890,000.00
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	199,452.00			199,452.00
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	2,089,452.00			2,089,452.00

12. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值



对其他公司投资[注]	1,359,991,522.72	55,684,413.19	1,304,307,109.53
对合营、联营企业投资	210,720,830.38	9,542,644.27	201,178,186.11
合 计	1,570,712,353.10	65,227,057.46	1,505,485,295.64

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对其他公司投资	1,359,991,522.72	55,684,413.19	1,304,307,109.53
对合营、联营企业投资	200,815,672.49	9,542,644.27	191,273,028.22
合 计	1,560,807,195.21	65,227,057.46	1,495,580,137.75

(2) 对合营、联营企业投资的明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
中慧城通科技发展有限公司	40,292,575.40			-769,822.63	
济南泉达配电有限责任公司	5,980,303.98			20,765.71	
山东城投壹合房地产顾问有限公司	1,900,569.29			440,812.55	
济南东成中航物业管理有限公司	6,141,013.25	1,568,400.00		3,996,810.85	
山东合仁电力工程有限公司		1,470,000.00		463,780.77	
济南玉符河建设管理有限公司	100,000,000.00				
智耘(山东)城市运营科技有限公司	2,998,035.03			1,923,332.60	
山东乐耕土地发展有限公司	4,801,511.19			-2,569,750.36	
乐野乡村(山东)建设发展有限公司		1,000,000.00		-47,269.57	
临沂港华水务有限公司	15,138,561.16			2,527,435.92	
济宁市海源水务有限公司	14,020,458.92			176,404.87	
济南普利水处理设备开发中心	392,644.27				
济南冻英制药有限公司	3,800,000.00				



公司					
济南刀具厂	700,000.00				
济南东联国际贸易有限公司	300,000.00				
济南华泽经贸有限公司	300,000.00				
济南市拍卖总公司	50,000.00				
青岛阳光海湾实业有限公司	4,000,000.00				
合 计	200,815,672.49	4,038,400.00		6,162,500.71	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
中慧城通科技发展有限公司					39,522,752.77	
济南泉达配售电有限责任公司					6,001,069.69	
山东城投壹合房地产顾问有限公司		295,742.82			2,045,639.02	
济南东成中航物业管理有限公司					11,706,224.10	
山东合仁电力工程有限公司					1,933,780.77	
济南玉符河建设管理有限公司					100,000,000.00	
智耘(山东)城市运营科技有限公司					4,921,367.63	
山东乐耕土地发展有限公司					2,231,760.83	
乐野乡村(山东)建设发展有限公司					952,730.43	
临沂港华水务有限公司					17,665,997.08	
济宁市海源水务有限公司					14,196,863.79	
济南普利水处理设备开发中心					392,644.27	392,644.27
济南冻英制药有限公司					3,800,000.00	3,800,000.00
济南刀具厂					700,000.00	700,000.00



济南东联国际贸易有限公司					300,000.00	300,000.00
济南华泽经贸有限公司					300,000.00	300,000.00
济南市拍卖总公司					50,000.00	50,000.00
青岛阳光海湾实业有限公司					4,000,000.00	4,000,000.00
合 计		295,742.82			210,720,830.38	9,542,644.27

[注]对其他公司投资详见本附注五(二)特殊情况说明。

13. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
齐鲁银行股份有限公司	3,343,443,208.14	4,450,176,900.36	146,744,184.53		
交通银行股份有限公司	297,834,254.94	289,665,804.91	22,306,152.01		
济南华置房地产开发有限公司	35,000,000.00	45,000,000.00			
济南万娱发展有限公司	10,000,000.00				
济南华泉房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			
济南财金投资有限公司	365,000,000.00	365,000,000.00			
济南康源置地有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00			
济南冻非经贸有限公司	300,000.00	300,000.00			
山东证券交易中心	1,000,000.00	1,000,000.00			
山东金泰集团股份有限公司	429,500.91	2,252,721.09		-38.99	出售股票



联仁健康医疗大数据科技股份有限公司	260,000,000.00	260,000,000.00			
济南市水利建筑勘测设计研究院有限公司	9,873,225.77	9,873,225.77	1,500,000.00		
济南泉孚置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00			
华融信托保障基金	9,000,000.00	9,000,000.00			
合 计	4,342,380,189.76	5,442,768,652.13	170,550,336.54	-38.99	

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

根据本公司业务特点，并经本公司党委会会议纪要（〔2021〕23号）批准，将上述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。

14. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	1,193,910,875.66	1,193,910,875.66
本期增加金额	978,919,597.20	978,919,597.20
本期减少金额	1,164,347.40	1,164,347.40
期末数	2,171,666,125.46	2,171,666,125.46
累计折旧和累计摊销		
期初数	514,113,745.62	514,113,745.62
本期增加金额	117,098,765.67	117,098,765.67
本期减少金额	873,489.15	873,489.15
期末数	630,339,022.14	630,339,022.14
减值准备		
期初数		
期末数		



账面价值		
期末账面价值	1,541,327,103.32	1,541,327,103.32
期初账面价值	679,797,130.04	679,797,130.04

15. 固定资产

(1) 账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	3,172,642,146.85	120,175,714.42	116,844,314.48	3,175,973,546.79
专用设备	4,220,810,868.10	266,023,622.88	23,628,031.51	4,463,206,459.47
运输工具	100,936,017.59	5,856,089.11	2,726,187.00	104,065,919.70
电子设备及其他	419,893,956.31	12,466,510.07	2,157,267.71	430,203,198.67
合 计	7,914,282,988.87	404,521,936.48	145,355,800.70	8,173,449,124.65

(2) 累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	905,065,983.72	91,748,417.57	15,629,835.15	981,184,566.14
专用设备	1,804,867,555.07	209,084,527.37	21,152,498.68	1,992,799,583.76
运输工具	59,001,881.01	6,230,163.28	2,521,459.98	62,710,584.31
电子设备及其他	157,741,046.52	10,958,337.42	1,044,745.79	167,654,638.15
合 计	2,926,676,466.32	318,021,445.64	40,348,539.60	3,204,349,372.36

(3) 减值准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	2,947,867.62			2,947,867.62
专用设备	22,000,000.00			22,000,000.00
电子设备及其他	31,338.92			31,338.92
合 计	24,979,206.54			24,979,206.54

(4) 账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	2,264,628,295.51	2,191,841,113.03
专用设备	2,393,943,313.05	2,448,406,875.71



运输工具	41,934,136.58	41,355,335.39
电子设备及其他	262,121,570.87	262,517,221.60
合 计	4,962,627,316.01	4,944,120,545.73

16. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
城市供水管网工程改造	4,429,601,204.89		4,429,601,204.89	3,844,255,183.54		3,844,255,183.54
白云水库	1,573,464,288.08		1,573,464,288.08	1,481,739,212.37		1,481,739,212.37
玉清湖水库至鹤华水厂调水工程	455,842,688.49		455,842,688.49	306,648,004.76		306,648,004.76
四库连通调水工程	560,098,162.60		560,098,162.60	253,988,111.05		253,988,111.05
龙洞片区前期	446,223,888.24		446,223,888.24	445,906,398.75		445,906,398.75
东区项目	2,068,234,776.29		2,068,234,776.29	2,068,234,776.29		2,068,234,776.29
拆迁地块	237,419,130.23		237,419,130.23	219,687,300.64		219,687,300.64
雪山项目	848,934,881.44		848,934,881.44	1,011,799,967.46		1,011,799,967.46
西蒋峪片区	674,156,251.13		674,156,251.13	648,616,813.61		648,616,813.61
奥体文博中央商务区	735,081,750.37		735,081,750.37	878,488,845.02		878,488,845.02
长岭片区	258,128,624.36		258,128,624.36	258,128,624.36		258,128,624.36
转山片区	737,315,660.17		737,315,660.17	737,315,660.17		737,315,660.17
济钢片区	26,222,367,615.70		26,222,367,615.70	12,038,677,015.96		12,038,677,015.96
东沙片区《美里新居》九年一贯制学校	280,155,057.03		280,155,057.03	266,213,082.74		266,213,082.74
树兰医院项目	1,649,006,225.59		1,649,006,225.59	967,488,466.22		967,488,466.22
医疗硅谷项目	912,355,415.36		912,355,415.36	382,401,434.63		382,401,434.63
文庄片区项目	18,246,114.10		18,246,114.10	373,121,583.81		373,121,583.81
火车站北场站	798,760,746.75		798,760,746.75	764,724,616.62		764,724,616.62



小梁庄项目	2,786,270,526.15		2,786,270,526.15	2,587,704,560.64		2,587,704,560.64
水利厅宿舍	209,530,533.03		209,530,533.03	180,809,621.73		180,809,621.73
鲁艺剧院东片区	687,787,474.11		687,787,474.11	659,497,820.88		659,497,820.88
历山路二期	222,520,332.56		222,520,332.56	201,920,547.36		201,920,547.36
北关片区	149,302,217.06		149,302,217.06	141,692,543.06		141,692,543.06
北大槐树	1,427,891,628.25		1,427,891,628.25	561,807,755.36		561,807,755.36
济南国际医学 科学中心土地 熟化项目	19,649,422,810.78		19,649,422,810.78	16,126,053,216.08		16,126,053,216.08
医学中心安置 一区、二区教 育配套	302,253,285.61		302,253,285.61	264,400,738.64		264,400,738.64
大数据存储中 心项目	1,166,266,951.69		1,166,266,951.69	1,141,909,692.56		1,141,909,692.56
山东第一医科 大学	14,049,485,184.01		14,049,485,184.01	13,739,428,565.69		13,739,428,565.69
医学中心市政 道路	1,402,037,176.32		1,402,037,176.32	1,156,103,725.02		1,156,103,725.02
肿瘤医院转换 平台	1,223,813,893.22		1,223,813,893.22	1,178,243,892.11		1,178,243,892.11
经十一路	1,619,532,609.17		1,619,532,609.17			
其他	2,909,701,057.51		2,909,701,057.51	1,195,605,045.43		1,195,605,045.43
合 计	90,711,208,160.29		90,711,208,160.29	66,082,612,822.56		66,082,612,822.56

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固 定资产	其他减少	期末数
奥体文博中央 商务区	878,488,845.02	1,667,846,791.34		1,811,253,885.98	735,081,750.38
济钢片区	12,038,677,015.96	14,183,690,599.74			26,222,367,615.70
济南国际医学 科学中心土地 熟化项目	16,126,053,216.08	4,351,973,070.28		828,603,475.58	19,649,422,810.78
龙洞片区前期	445,906,398.75	317,489.49			446,223,888.24
西蒋峪片区	648,616,813.61	25,539,437.52			674,156,251.13
雪山项目	1,011,799,967.46	1,123,164,390.05		1,286,029,476.07	848,934,881.44



长岭片区	258,128,624.36				258,128,624.36
转山片区	737,315,660.17				737,315,660.17
文庄片区	373,121,583.81	135,658,222.62		490,533,692.33	18,246,114.10
火车站北广场	764,724,616.62	66,530,045.14		32,493,915.01	798,760,746.75
小 计	33,282,832,741.84	21,554,720,046.18		4,448,914,444.97	50,388,638,343.05

(3) 本期借款利息资本化金额为 2,794,141,428.37 元。

17. 生产性生物资产

项 目	未成熟生产性生物资产 -比格犬	合 计
账面原值		
期初数		
本期增加金额	1,670,795.17	1,670,795.17
期末数	1,670,795.17	1,670,795.17
累计折旧		
期初数		
期末数		
减值准备		
期初数		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	1,670,795.17	1,670,795.17
期初账面价值		

18. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	9,689,334.09	9,689,334.09
期末数	9,689,334.09	9,689,334.09



累计折旧		
期初数	1,076,592.68	1,076,592.68
本期增加金额	1,076,592.68	1,076,592.68
期末数	2,153,185.36	2,153,185.36
账面价值		
期末账面价值	7,536,148.73	7,536,148.73
期初账面价值	8,612,741.41	8,612,741.41

19. 无形资产

(1) 账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
专利权	268,276.60	31,500.00		299,776.60
软件	62,601,467.65	14,360,230.65	199,999.99	76,761,698.31
土地使用权	1,491,425,755.20	1,197,011,243.78		2,688,436,998.98
小 计	1,554,295,499.45	1,211,402,974.43	199,999.99	2,765,498,473.89

(2) 累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
专利权	36,174.64	32,934.59		69,109.23
软件	27,845,364.06	6,955,509.93	14,088.05	34,786,785.94
土地使用权	71,737,959.27	48,170,640.56		119,908,599.83
小 计	99,619,497.97	55,159,085.08	14,088.05	154,764,495.00

(3) 减值准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
专利权				
软件				
土地使用权				
小 计				

(4) 账面价值

项 目	期初数	期末数
-----	-----	-----



专利权	232,101.96	230,667.37
软件	34,756,103.59	41,974,912.37
土地使用权	1,419,687,795.93	2,568,528,399.15
小 计	1,454,676,001.48	2,610,733,978.89

20. 开发支出

项 目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
济南市泉域水井调查	1,696,717.00						1,696,717.00
济南泉水喷涌的动力响应模型与地下水采补方案	879,422.41						879,422.41
物资管理软件开发	462,264.14	12,560.77					474,824.91
合 计	3,038,403.55	12,560.77					3,050,964.32

21. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
济南鹊华制水有限公司	57,309,866.70		57,309,866.70	57,309,866.70		57,309,866.70
济南玉清制水有限公司	59,112,923.76		59,112,923.76	59,112,923.76		59,112,923.76
济南泓泉制水有限公司	33,984,787.82		33,984,787.82	33,984,787.82		33,984,787.82
合 计	150,407,578.28		150,407,578.28	150,407,578.28		150,407,578.28

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
济南鹊华制水有限公司	57,309,866.70				57,309,866.70
济南玉清制水有限公司	59,112,923.76				59,112,923.76
济南泓泉制水有限	33,984,787.82				33,984,787.82



公司					
合 计	150,407,578.28				150,407,578.28

22. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
房屋装修费	4,511,725.55	5,952,966.10	1,511,679.73		8,953,011.92
手续费	52,989,360.10	500,000.00	22,735,253.93		30,754,106.17
活性炭材料更换	14,744,635.83		3,050,614.32		11,694,021.51
水厂论证费	1,165,151.67		236,980.00		928,171.67
其他待摊费用	295,103.12	350,645.75	122,209.39		523,539.48
合 计	73,705,976.27	6,803,611.85	27,656,737.37		52,852,850.75

23. 递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	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
资产减值准备	346,335,813.32	86,583,953.33	346,764,113.32	86,691,028.33
交易性金融资产公允价值变动	45,858,774.50	11,464,693.63		
合 计	392,194,587.82	98,048,646.96	346,764,113.32	86,691,028.33

24. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
公共设施	1,352,216,576.17	1,352,216,576.17
园林广场等	9,153,857,607.75	9,153,857,607.75
文庄公租房	2,232,821,377.53	2,232,821,377.53
长期资产购置款	106,615,950.05	106,615,950.05
待处理财产损益	49,071.50	49,071.50
其他	2,624,654.75	1,427,169.78



合 计	12,848,185,237.75	12,846,987,752.78
-----	-------------------	-------------------

25. 短期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
信用借款	8,710,688,354.54	3,473,788,000.00
质押借款	647,851,179.10	
保证借款	3,072,813,477.01	2,524,000,000.00
抵押借款	11,976,371.80	
短期借款利息	34,756,143.49	7,764,644.82
合 计	12,478,085,525.94	6,005,552,644.82

(2) 质押借款

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	质押物
本公司	浙商银行济南分行	500,000,000.00	资产池保证金
济南泓泉制水有限公司	招商银行经七路支行	139,452,060.08	国内信用证
济南普利市政管网工程有限责任公司	中国银行天桥支行	8,399,119.02	国内信用证
小 计		647,851,179.10	

(3) 保证借款

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	保证人
本公司	莱商银行济南分行	370,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
本公司	莱商银行济南分行	600,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
本公司	北京银行济南分行	500,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
本公司	北京银行济南分行	500,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
本公司	广发银行济南分行	200,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
本公司	中国建设银行济南经七路支行	500,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司



本公司	齐鲁银行济南历城支行	400,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
济南普润水务有限公司	齐鲁银行济南民生大街支行	2,813,477.01	济南水务集团有限公司
小 计		3,072,813,477.01	

(4) 抵押借款

借款单位	贷款银行或其他金融机构	借款金额	抵押物
济南城投建设发展有限公司	齐鲁银行股份有限公司济南北坦支行	11,976,371.80	鲁 2022 济南市不动产第 0063558 号
小 计		11,976,371.80	

26. 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	154,675,034.85	103,539,800.00
商业承兑汇票	1,247,402,482.06	
合 计	1,402,077,516.91	103,539,800.00

27. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款	6,391,595,633.71	4,396,442,152.91
应付材料等货款	738,068,264.96	72,665,308.22
应付房源款	315,709,270.81	315,708,780.57
应付拆迁补偿费	193,177,106.17	205,523,300.46
应付质保金	15,780,826.85	12,582.50
其他	65,543,084.38	1,980,994.18
合 计	7,719,874,186.88	4,992,333,118.84

(2) 账龄分析

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	4,373,331,307.78	1,525,957,883.71



1-2 年	581,340,585.68	995,789,487.30
2-3 年	583,796,604.43	260,827,406.08
3 年以上	2,181,405,688.99	2,209,758,341.75
小 计	7,719,874,186.88	4,992,333,118.84

(3) 主要债权人

债权人名称	账面余额
中国建筑第八工程局有限公司	528,116,240.10
中建八局第二建设有限公司	285,148,299.78
中建八局第一建设有限公司	252,114,921.97
山东平安建设集团有限公司	152,057,809.95
山东汇富建设集团有限公司马山分公司	82,730,000.00
小 计	1,300,167,271.80

28. 预收款项

(1) 明细情况

款项性质	期末数	期初数
租赁费	5,673,617.25	9,954,578.69
合 计	5,673,617.25	9,954,578.69

(2) 账龄分析

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	4,245,638.46	7,974,768.55
1-2 年	1,012,184.30	1,751,638.77
2-3 年	208,456.45	210,244.65
3 年以上	207,338.04	17,926.72
合 计	5,673,617.25	9,954,578.69

(3) 主要债权人

债权人名称	账面余额
济南名森四季酒店有限公司	800,000.00
山东大舜鸿德文旅产业发展有限公司	504,098.92



济南产权交易服务有限公司	458,145.26
山东邳晟商贸有限公司	452,913.21
山东产业技术研究院	440,366.97
小 计	2,655,524.36

29. 合同负债

项 目	期末数	期初数
土地熟化资金	8,099,915,657.07	12,492,543,779.16
房源款	2,337,933,560.31	2,611,945,306.21
工程款	1,082,171,119.45	1,174,688,530.33
材料款		2,855,805.31
水费	78,124,815.81	33,642,249.84
其他	1,261,383.08	1,479,728.52
合 计	11,599,406,535.72	16,317,155,399.37

30. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	177,232,588.36	783,472,907.79	805,023,542.97	155,681,953.18
离职后福利—设定提存计划	5,939,944.20	133,871,083.90	129,783,973.92	10,027,054.18
合 计	183,172,532.56	917,343,991.69	934,807,516.89	165,709,007.36

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	122,348,437.56	603,547,978.21	630,818,992.47	95,077,423.30
职工福利费	1,443,567.26	41,455,144.51	41,310,625.35	1,588,086.42
社会保险费	277,153.00	48,440,994.97	48,666,492.54	51,655.43
其中：医疗及生育保险费	276,052.79	44,259,055.40	44,517,299.70	17,808.49



工伤保险费	1,100.21	2,559,601.71	2,560,167.26	534.66
其他		1,622,337.86	1,589,025.58	33,312.28
住房公积金	116,072.78	66,076,142.53	66,192,215.31	
工会经费和职工教育经费	49,096,544.57	18,834,612.32	13,887,595.57	54,043,561.32
其他短期薪酬	3,950,813.19	5,118,035.25	4,147,621.73	4,921,226.71
小 计	177,232,588.36	783,472,907.79	805,023,542.97	155,681,953.18

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	510,243.05	94,413,071.46	94,895,363.39	27,951.12
失业保险费	19,763.31	4,097,776.67	4,116,491.93	1,048.05
补充养老保险		32,533,083.95	27,852,452.15	4,680,631.8
企业年金缴费	5,409,937.84	2,827,151.82	2,919,666.45	5,317,423.21
小 计	5,939,944.20	133,871,083.90	129,783,973.92	10,027,054.18

31. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	19,622,807.90	12,097,305.87
城市维护建设税	1,167,915.25	722,783.05
教育费附加	475,003.75	353,043.38
地方教育附加	447,210.67	220,318.26
企业所得税	135,249,673.99	99,330,529.86
土地增值税	59,895,722.10	3,016,512.90
土地使用税	16,345,341.28	12,564,673.91
资源税	37,744,631.14	33,824,569.61
房产税	18,536,718.42	8,562,648.36
个人所得税	4,097,221.00	2,985,329.33
印花税	8,632,344.25	7,452,361.87
其他	232,390.35	279,056.87



合 计	302, 446, 980. 10	181, 409, 133. 27
-----	-------------------	-------------------

32. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利		458, 219. 23
其他应付款	13, 959, 771, 228. 66	12, 267, 580, 639. 27
合 计	13, 959, 771, 228. 66	12, 268, 038, 858. 50

(2) 应付股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
现金股利		458, 219. 23
小 计		458, 219. 23

(3) 其他应付款

1) 账龄分析

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	3, 891, 937, 340. 89	1, 304, 404, 853. 35
1-2 年	819, 636, 335. 79	2, 730, 928, 536. 90
2-3 年	1, 507, 885, 610. 92	1, 109, 758, 170. 33
3 年以上	7, 740, 311, 941. 06	7, 122, 489, 078. 69
小 计	13, 959, 771, 228. 66	12, 267, 580, 639. 27

2) 主要债权人

债务人名称	账面余额	款项性质
济南西城投资开发集团有限公司	1, 658, 020, 000. 00	暂借款
济南市财政局	1, 114, 433, 904. 71	济钢搬迁资金借款
声赫（深圳）商业保理有限公司	973, 000, 000. 00	暂借款
济南智慧城置业发展有限公司	920, 000, 000. 00	土地熟化保证金
济南市建设委员会	500, 000, 000. 00	暂借款
小 计	5, 165, 453, 904. 71	



33. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	24,128,107,789.01	7,073,140,808.15
一年内到期的应付债券	10,000,000,000.00	
一年内到期的长期应付款	65,000,000.00	22,500,000.00
一年内到期的租赁负债	1,584,318.82	1,629,060.04
长期借款利息	161,252,817.53	244,351,569.16
应付债券利息	602,182,630.14	576,123,041.10
合 计	34,958,127,555.50	7,917,744,478.45

34. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	192,478,017.42	163,378,192.69
已背书未到期的商业承兑汇票	721,835,659.63	
短期应付债券	700,000,000.00	
合 计	1,614,313,677.05	163,378,192.69

(2) 短期应付债券本期增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
22 济南城投 PPN001	700,000,000.00	2022.12.27	1 年	700,000,000.00	
小 计	700,000,000.00			700,000,000.00	

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
22 济南城投 PPN001	700,000,000.00				700,000,000.00
小 计	700,000,000.00				700,000,000.00

35. 长期借款

(1) 明细情况



项 目	期末数	期初数
信用借款	11,354,948,644.47	10,398,715,378.28
抵押借款	225,000,000.00	
保证借款	11,225,305,811.92	14,107,390,724.00
抵押及保证借款	80,000,000.00	
质押借款	3,581,110,000.00	3,831,650,000.00
融资租赁借款	1,373,912,251.61	2,303,776,802.39
合 计	27,840,276,708.00	30,641,532,904.67

(2) 抵押借款

借款单位	贷款银行或其他金融机构	长期借款金额	一年内到期的非流动负债	抵押物
济南泉城更新租赁住房建设有限公司	中国工商银行股份有限公司济南天桥支行	200,000,000.00		雪山B-3地块租赁住房试点项目土地使用权
济南泉城更新租赁住房建设有限公司	北京银行股份有限公司济南千佛山支行	25,000,000.00		文庄片区B-7-1土地使用权及在建存贷
小 计		225,000,000.00		

(3) 保证借款

借款单位	贷款银行或其他金融机构	长期借款金额	一年内到期的非流动负债(本金)	保证人
本公司	中信信托有限责任公司	1,500,000,000.00		济南城市建设集团有限公司
本公司	齐鲁银行济南历城支行		195,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
本公司	国开行山东省分行		200,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
本公司	中意资产管理有限公司	750,000,000.00		济南城市建设投资集团有限公司
本公司	中意资产管理有限公司	710,000,000.00		济南市城市建设投资有限公司
本公司	齐鲁银行济南历城支行		299,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
济南城市建设投资集团有限公司	齐鲁银行股份有限公司		894,000,000.00	济南西城投资开发集团有限公司



济南城市建设投资集团有限公司	齐鲁银行股份有限公司	600,000,000.00		济南旧城开发投资集团有限公司
济南城市建设投资集团有限公司	威海市商业银行济南燕山支行		99,900,000.00	济南滨河新区建设投资集团有限公司
济南城市建设投资集团有限公司	华泰资产管理有限公司		2,200,000,000.00	本公司
济南城市建设投资集团有限公司	华泰资产管理有限公司		600,000,000.00	本公司
济南城市建设投资集团有限公司	齐鲁银行济南历城支行		694,000,000.00	本公司
济南城市建设投资集团有限公司	北京银行股份有限公司济南分行	495,000,000.00	2,000,000.00	本公司
济南城市建设投资集团有限公司	北京银行股份有限公司济南分行	496,000,000.00	2,000,000.00	本公司
济南市城市建设投资有限公司	太平洋资产管理有限责任公司	500,000,000.00	500,000,000.00	中国农业银行股份有限公司山东省分行
济南市城市建设投资有限公司	齐鲁银行济南历城支行	1,497,000,000.00	2,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
济南精准医学产业园置业有限公司	交通银行股份有限公司山东省分行	266,650,000.00	10,000,000.00	本公司
济南国际医学中心产业发展有限公司	交通银行股份有限公司山东省分行	184,275,000.00	2,775,000.00	本公司
济南市清源水务集团有限公司	中国工商银行（泰国）股份有限公司		160,566,128.00	北京银行股份有限公司济南分行
济南市清源水务集团有限公司	中国建设银行济南市中支行	64,000,000.00	21,000,000.00	济南城市建设投资集团有限公司
济南白云水务有限公司	中国工商银行股份有限公司	650,000,000.00		济南城市建设投资集团有限公司
济南城投置业有限公司	民生通惠资产管理有限公司	2,000,000,000.00		本公司
济南城投置业有限公司	长江养老保险股份有限公司	1,000,000,000.00		本公司
济南城投置业有限公司	长江养老保险股份有限公司	300,000,000.00		本公司
济南城投置业有限公司	中英益利资产管理股份有限公司	200,000,000.00		本公司



济南普润水务有限公司	济南农村商业银行股份有限公司历下支行	12,380,811.92		济南水务集团有限公司
小 计		11,225,305,811.92	5,882,241,128.00	

(4) 抵押及保证借款

借款单位	贷款银行或其他金融机构	长期借款金额	一年内到期的非流动负	抵押物	保证人
济南泉城更新租赁住房建设有限公司	工商银行股份有限公司济南天桥支行	80,000,000.00		文庄片区租赁住房试点项目B-7-3地块土地使用权	济南泉城城市更新投资有限公司

(5) 质押借款

借款单位	贷款银行或其他金融机	长期借款金额	一年内到期的非流动负债(本金)	质押物
济南城市建设投资集团有限公司	国家开发银行山东省分行	1,077,000,000.00	39,000,000.00	2016年8月26日与济南市财政局、济南市城市更新局签订的《政府采购合同》约定所享有的全部权益和收益提供质押
济南城市建设投资集团有限公司	国家开发银行山东省分行	864,000,000.00	29,000,000.00	2017年3月17日与济南市城市更新局、济南市财政局签订《政府购买服务协议》项下享有的全部权益政局签订《政府购买服务协议》项下享有的全部权益与收益
济南泉城城市更新投资有限公司	国家开发银行山东省分行	1,305,110,000.000	70,540,000.00	济南泉城城市更新投资有限公司与济南市住房保障和房产管理局、济南市财政局于2017年6月6日签订的《政府购买协议》项下享有的全部权益与收益。
济南市国有资产运营有限公司	国家开发银行山东省分行	12,000,000.00	94,000,000.00	政府补贴收益权
济南市旧城改造投资服务有限公司	国家开发银行山东省分行	323,000,000.000	18,000,000.00	济南市旧城改造投资服务有限公司与济南市住房保障和房产管理局、济南市财政局于2016年8月26日签订的《政府采购合同》项下享有的全部权益与收益。
小 计		3,581,110,000.00	250,540,000.00	



36. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
20 济城 01	1,999,896,954.81	1,992,430,576.73
20 济城 02	3,998,629,802.88	3,984,253,364.55
20 济城 03	2,298,573,844.19	2,290,615,107.62
20 济城 04	1,698,356,363.73	1,692,708,958.74
20 济城 G1	2,982,809,656.23	2,976,996,157.81
21 济城 G1	2,980,922,365.40	2,975,181,817.17
21 济城 G2	1,986,688,977.29	1,982,888,227.32
21 济城 G3	1,985,976,751.90	1,982,188,968.79
21 济南城投 PRN001	597,559,635.34	596,870,855.05
21 济南城投 MTN001A(项目收益)	998,789,143.71	998,503,116.76
21 济南城投 MTN001B(项目收益)	499,393,617.91	499,251,476.11
22 济南城投 MTN001A	997,705,412.03	
22 济南城投 MTN001B	498,791,323.25	
渤海汇金-济南城投-泉城更新 1 期租赁住房资产支持专项计划(22 泉更优)	100,000,000.00	
渤海汇金-济南城投-泉城更新 1 期租赁住房资产支持专项计划(23 泉更次)	20,000,000.00	
减：一年内到期的应付债券	10,000,000,000.00	
合 计	13,644,093,848.67	21,971,888,626.65

(2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
20 济城 01	2,000,000,000.00	2020.1.10	5 年(3+2)	2,000,000,000.00	1,992,430,576.73
20 济城 02	4,000,000,000.00	2020.3.2	5 年(3+2)	4,000,000,000.00	3,984,253,364.55
20 济城 03	2,300,000,000.00	2020.4.20	5 年(3+2)	2,300,000,000.00	2,290,615,107.62
20 济城 04	1,700,000,000.00	2020.6.19	5 年(3+2)	1,700,000,000.00	1,692,708,958.74
20 济城 G1	3,000,000,000.00	2020.9.24	5 年	3,000,000,000.00	2,976,996,157.81
21 济城 G1	3,000,000,000.00	2021.1.19	5 年	3,000,000,000.00	2,975,181,817.17



21 济城 G2	2,000,000,000.00	2021.3.16	5 年	2,000,000,000.00	1,982,888,227.32
21 济城 G3	2,000,000,000.00	2021.5.26	5 年	2,000,000,000.00	1,982,188,968.79
21 济南城投 PRN001	600,000,000.00	2021.3.30	5 年(3+2)	600,000,000.00	596,870,855.05
21 济南城投 MTN001A(项目收益)	1,000,000,000.00	2021.11.29	5 年(3+2)	1,000,000,000.00	998,503,116.76
21 济南城投 MTN001B(项目收益)	500,000,000.00	2021.11.29	5 年	500,000,000.00	499,251,476.11
22 济南城投 MTN001A(项目收益)	1,000,000,000.00	2022.7.13	5 年	1,000,000,000.00	
22 济南城投 MTN001B(项目收益)	500,000,000.00	2022.7.13	10 年	500,000,000.00	
泉城更新 1 期租赁住房资产支持专项计划 (22 泉更优)	100,000,000.00	2022.4.28	18 年	100,000,000.00	
泉城更新 1 期租赁住房资产支持专项计划 (23 泉更次)	20,000,000.00	2022.4.28	18 年	20,000,000.00	
减：一年内到期的应付债券					
小 计	23,720,000,000.00			23,720,000,000.00	21,971,888,626.65

(续上表)

债券名称	本期 发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
20 济城 01		79,400,000.00	86,866,378.08		1,999,896,954.81
20 济城 02		147,200,000.00	161,576,438.33		3,998,629,802.88
20 济城 03		75,900,000.00	83,858,736.57		2,298,573,844.19
20 济城 04		66,300,000.00	71,947,404.99		1,698,356,363.73
20 济城 G1		127,200,000.00	133,013,498.42		2,982,809,656.23
21 济城 G1		123,000,000.00	128,740,548.23		2,980,922,365.40
21 济城 G2		82,800,000.00	86,600,749.97		1,986,688,977.29
21 济城 G3		76,000,000.00	79,787,783.11		1,985,976,751.90
21 济南城投 PRN001		25,080,000.00	25,768,780.29		597,559,635.34
21 济南城投 MTN001A(项目收益)		32,500,000.00	32,786,026.95		998,789,143.71
21 济南城投 MTN001B(项目收益)		17,850,000.00	17,992,141.80		499,393,617.91
22 济南城投	1,000,000,000.00	16,163,287.67	13,868,699.70		997,705,412.03



MTN001A(项目收益)					
22 济南城投 MTN001B(项目收益)	500,000,000.00	9,542,465.75	8,333,789.00		498,791,323.25
泉城更新1期租赁 住房资产支持专项 计划(22 泉更优)	100,000,000.00				100,000,000.00
泉城更新1期租赁 住房资产支持专项 计划(23 泉更次)	20,000,000.00				20,000,000.00
减：一年内到期的应 付债券					10,000,000,000.00
小 计	1,620,000,000.00	878,935,753.42	931,140,975.44		13,644,093,848.67

37. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	7,823,579.53	9,092,654.72
减：未确认融资费用	1,626,294.31	2,037,349.94
合 计	6,197,285.22	7,055,304.78

38. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期应付款	18,209,981,895.87	14,710,794,677.75
专项应付款	994,892,033.81	1,257,461,333.81
合 计	19,204,873,929.68	15,968,256,011.56

(2) 长期应付款

项 目	期末数	期初数
济南市土地储备市中中心	1,450,000,000.00	1,230,000,000.00
政府置换债	9,117,980,000.00	13,047,890,000.00
山东省国有资产投资控股有限公司	1,001,895.87	1,001,895.87
政府专项债	7,530,000,000.00	190,000,000.00
抗疫特别国债	111,000,000.00	111,000,000.00



山东发展投资控股集团		87,500,000.00
其他		43,402,781.88
小 计	18,209,981,895.87	14,710,794,677.75

(3) 专项应付款

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
公共租赁住房建设	357,554,600.00			357,554,600.00
保障性住房建设专项资金	167,003,546.88			167,003,546.88
中央商务区专项资金	526,870,000.00		242,450,000.00	284,420,000.00
国际金融城省新旧动能转换项目	5,000,000.00			5,000,000.00
树兰医院项目	20,000,000.00		20,000,000.00	
西蒋峪市级水土保持补助基金	4,014,000.00			4,014,000.00
管道工程配套资金	98,373,356.91			98,373,356.91
市供排水监测中心水体污染控制与治理科技重大专项资金	4,576,810.00		119,300.00	4,457,510.00
济南市长孝水源地抽水试验项目研究	100,000.00			100,000.00
李庄水源地水井迁建工程	2,800,000.00			2,800,000.00
白泉水源地水源井及原水管线迁建	12,524,200.00			12,524,200.00
长孝水源地抽水试验工程	18,789,620.02			18,789,620.02
济南市太平水库可研编制	6,555,200.00			6,555,200.00
财政拨款	33,300,000.00			33,300,000.00
小 计	1,257,461,333.81		262,569,300.00	994,892,033.81

39. 递延收益

项 目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益或冲减相关成本金额	期末数
2019 年中央、省城镇保障性安居工程专项	4,710,000.00			4,710,000.00



资金				
文庄基础配套中央预算资金	11,200,000.00			11,200,000.00
文庄市政道路建设工程省级水污染防治专项资金	10,000,000.00			10,000,000.00
经十一路中央城镇保障性安居工程专项资金	24,660,000.00		24,660,000.00	
经十一路保障性安居工程补助资金	9,450,000.00		9,450,000.00	
济南财金棚改投资有限公司城镇保障性安居工程专项资金	18,850,000.00		18,850,000.00	
北大槐树片区基础配套中央预算资金	3,800,000.00			3,800,000.00
鲁艺剧院配套基础设施中央预算补助资金	8,300,000.00			8,300,000.00
南辛片区中央保证性安居工程配套基础设施建设费	77,830,000.00			77,830,000.00
中央财政城镇保障安居工程专项补助	58,510,000.00		2,780,000.00	55,730,000.00
火车站北广场交通部财政补助	85,000,000.00			85,000,000.00
供水基础设施配套费	3,220,958,926.02	454,448,768.36	79,886,470.73	3,595,521,223.65
西客站国债补助	4,000,000.00			4,000,000.00
国家水专项研究经费	11,180,000.00			11,180,000.00
济西应急调水补助	3,200,000.00			3,200,000.00
济西二期供水工程补助	25,000,000.00			25,000,000.00
地表水转换地下水工程资金	5,000,000.00			5,000,000.00
2011年低压片区改造工程补助	271,976,495.68	1,000,000.00	4,994,026.08	267,982,469.60
济南受水区市政管网龙头水达标工程示范与优化评估研究经费	5,850,000.00			5,850,000.00
二次供水改造配套费	64,370,000.00	4,400,000.00		68,770,000.00
东区水厂配套管网工	47,810,000.00			47,810,000.00



程				
东区水厂建设	70,306,952.70		2,903,646.41	67,403,306.29
鹊华一厂电路改造	6,719,000.00			6,719,000.00
玉清水厂提升泵站建设	17,000,000.00			17,000,000.00
凤凰路北段东区水厂 配套源水管线工程	64,540,000.00			64,540,000.00
黄河埝头湿地水源地 项目	10,000,000.00			10,000,000.00
东区水厂全流程水质 监测建设工程	1,000,000.00			1,000,000.00
城市供水全过程监管 平台整合及业务化运 行示范课题研究经费	146,093.25		3,730.50	142,362.75
南康水厂	44,856,245.74		2,126,039.92	42,730,205.82
东湖水厂	47,000,000.00		1,657,669.07	45,342,330.93
趵突泉先观后用	25,962,438.35		1,458,070.10	24,504,368.25
济钢生活净水厂改造 及济钢新村供水管网 改造	14,400,000.00			14,400,000.00
鹊华水厂工艺改造财 政拨款	40,244,458.98		2,198,790.21	38,045,668.77
玉清水厂工艺改造财 政拨款	9,388,033.18		951,551.57	8,436,481.61
中试基地国家拨款	938,157.97		273,670.48	664,487.49
应急供水安全保障工 程	48,136,409.58		1,092,086.45	47,044,323.13
水专项建设	12,766,470.59		749,246.23	12,017,224.36
水厂改造	6,413,588.75		396,602.81	6,016,985.94
鹊华、南郊水厂二级泵 房设备升级改造	15,000,000.00			15,000,000.00
鹊华水厂高低配电气 设备升级改造	7,600,000.00		324,329.52	7,275,670.48
南郊水厂配电设备升 级改造	2,307,199.20		92,800.80	2,214,398.40
鹊华活性炭池改造	14,491,564.28		2,999,998.53	11,491,565.75
玉清水厂等技改工程 优化研究	9,000,000.00		200,668.27	8,799,331.73



市财政项目扶持资金	30,000,000.00			30,000,000.00
雪山水厂和东源水厂示范工程建设	8,824,797.00		375,362.55	8,449,434.45
水体污染控制与治理科技重大专项资金	3,423,190.00			3,423,190.00
轨道交通集团 R3 线一期工程管线迁改补偿费	2,576,445.95			2,576,445.95
南水北调工程补偿款	350,587.06			350,587.06
济南市财政局拨付 2020 年国有资本经营预算支出资金	40,000,000.00			40,000,000.00
租赁住房试点项目奖励资金	535,600,000.00		76,437,600.00	459,162,400.00
生态补偿金	20,000,000.00			20,000,000.00
玉清湖生物浮床项目	65,299.02		16,174.50	49,124.52
济南泉水喷涌模型与地下水采补方案优化研究	1,600,000.00			1,600,000.00
鹊山水库 35KV 变电站增容改造工程	9,554,915.43		444,333.12	9,110,582.31
济南市泉域水井调查	1,734,943.24			1,734,943.24
玉符河综合治理玉清湖 2 项工程		12,200,348.69		12,200,348.69
济南市章丘区白云水库工程	160,000,000.00	54,610,000.00		214,610,000.00
合 计	5,253,602,211.97	526,659,117.05	235,322,867.85	5,544,938,461.17

40. 递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	1,055,513,015.13	263,878,253.79	2,174,321,158.24	543,580,289.56
固定资产一次性税前扣除	87,034.05	21,758.50	223,709.88	55,927.47



合 计	1,055,600,049.18	263,900,012.29	2,174,544,868.12	543,636,217.03
-----	------------------	----------------	------------------	----------------

41. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	21,150,000,000.00			21,150,000,000.00
山东省财欣资产运营有限公司	2,350,000,000.00			2,350,000,000.00
合 计	23,500,000,000.00			23,500,000,000.00

42. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

其他权益工具系可续期债券投资，截至 2022 年 12 月 31 日，公司其他权益工具共计 9,110,000,000.00 元，其中：云南国际信托有限公司 2,100,000,000.00 元，中原信托有限公司 3,200,000,000.00 元，中铁信托有限责任公司 510,000,000.00 元，中诚信托有限责任公司 300,000,000.00 元，中期票据 3,000,000,000.00 元。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

项 目	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		5,400,000,000.00		6,010,000,000.00		2,300,000,000.00		9,110,000,000.00
合 计		5,400,000,000.00		6,010,000,000.00		2,300,000,000.00		9,110,000,000.00

43. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	6,077,580,144.93	3,976,330,389.91		10,053,910,534.84
合 计	6,077,580,144.93	3,976,330,389.91		10,053,910,534.84

(2) 其他说明

1) 依据济南市财政局济财债〔2022〕48 号文件，为进一步支持国际医学科学中心发展，根据 2022 年十二届市委常委会第 29 次会议研究确定，对本公司二级子公司济南城市建设投



资集团有限公司所属 7 个项目使用的置换债及再融资债券形成的政府债 3,378,960,000.00 元,进行债务关系和偿还责任调整,后续政府债券还本付息改由济南市财政局承担,公司据此调整账务,转入资本公积。

2) 依据济南市财政局济财资〔2021〕15 号文件,拨付的树兰国际医学院项目国有资本经营预算支出 20,000,000.00 元,并根据本公司党委会会议纪要〔2022〕20 号的要求,将上述拨款转入资本公积。

3) 根据发改委出具的批复文件,四库联通调水工程项目、玉清湖水库至鹊华水厂调水工程项目,立项单位均为济南市城乡水务局,济南市清源水务集团有限公司为项目建设法人单位,项目建设资金全部由政府直接投资,济南市清源水务集团有限公司本年收到项目建设资金 577,370,389.91 元计入增加资本公积。

上述事项共使本年资本公积增加 3,976,330,389.91 元。

44. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额		
		其他综合收益的税后净额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用
不能重分类进损益的其他综合收益	1,630,740,868.68	-1,118,808,143.11		-279,702,035.77
其中：其他权益工具投资公允价值变动	1,630,740,868.68	-1,118,808,143.11		-279,702,035.77
其他综合收益合计	1,630,740,868.68	-1,118,808,143.11		-279,702,035.77

(续上表)

项目	本期发生额			期末数
	其他综合收益的税后净额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	-839,106,107.34		38.99	791,634,722.35
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-839,106,107.34		38.99	791,634,722.35
其他综合收益合计	-839,106,107.34		38.99	791,634,722.35

45. 未分配利润



(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	7,888,634,512.26	6,234,199,565.31
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-4,671,530.85	-4,671,530.85
调整后期初未分配利润	7,883,962,981.41	6,229,528,034.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,029,586,800.70	1,840,817,880.86
其他	-1.40	-8,594,967.24
减：应付现金股利或利润	500,875,281.07	177,787,966.67
期末未分配利润	8,412,674,499.64	7,883,962,981.41

(2) 调整期初未分配利润明细

由于重要的前期差错更正，影响期初未分配利润-4,671,530.85元，详见本财务报表附注十（一）重要前期会计差错更正之说明。

(3) 其他说明

公司对所有者分配利润 500,875,281.07 元，其中：向济南市人民政府国有资产监督管理委员会上缴国有资本收益 156,397,000.00 元，向山东省财欣资产运营有限公司上缴国有资本收益 17,377,447.72 元，支付永续债权益工具利息 327,100,833.35 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,830,326,449.26	9,588,195,072.98	9,567,366,599.66	7,169,674,045.85
其他业务	377,169,863.62	199,691,949.69	326,482,789.46	157,613,075.28
合 计	11,207,496,312.88	9,787,887,022.67	9,893,849,389.12	7,327,287,121.13

(2) 主营业务收入

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
土地熟化业务	5,672,345,326.04	5,058,010,211.88	6,458,927,297.53	4,452,441,229.99
房地产开发与	2,206,904,323.60	1,729,500,673.49	433,480,161.02	308,502,902.19



经营业务				
供水板块相关业务	1,047,452,754.22	1,032,950,849.74	985,990,014.79	971,987,885.50
供水板块工程相关业务	1,596,752,807.23	1,461,669,491.75	1,565,572,298.82	1,330,817,057.11
其他业务	306,871,238.17	306,063,846.12	123,396,827.50	105,924,971.06
小 计	10,830,326,449.26	9,588,195,072.98	9,567,366,599.66	7,169,674,045.85

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	71,232,373.22	29,151,565.42
城市维护建设税	10,571,725.65	7,850,485.67
教育费附加	4,515,414.20	3,372,943.73
地方教育附加	3,023,144.30	2,248,471.56
印花税	11,435,568.53	23,748,403.84
房产税	34,849,202.10	28,048,630.54
土地使用税	37,056,453.66	31,303,337.09
车船税	325,644.29	328,060.85
资源税	38,523,384.09	36,353,311.98
地方水利建设基金	217.84	46,083.17
环境保护税	91,217.02	80,606.43
其他税费	631.67	120,246.67
合 计	211,624,976.57	162,652,146.95

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	109,440,461.84	105,009,945.93
修理费	46,208,785.46	43,757,880.72
折旧及摊销	21,631,497.22	17,802,239.10
物业管理费	20,115,177.78	14,894,491.41
广告费	7,117,223.39	11,363,106.37



销售佣金	7,713,949.09	8,161,834.20
办公费	3,524,775.17	3,071,691.49
其他	18,945,033.51	17,470,466.87
合 计	234,696,903.46	221,531,656.09

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	306,019,859.90	317,332,792.90
折旧费及摊销	33,262,897.48	39,682,970.11
中介机构费	20,008,377.66	18,966,951.38
修理费	13,669,338.18	15,185,775.97
办公费	11,796,623.16	11,207,617.47
物业及水电费	6,656,417.55	5,773,324.69
劳动保护费	2,005,685.56	5,047,235.65
党组织工作经费	2,117,423.31	3,028,006.56
租赁费	2,770,728.97	2,708,900.43
其他	36,914,697.94	84,735,221.60
合 计	435,222,049.71	503,668,796.76

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	2,531,601.46	
材料费	1,175,733.88	
知识产权事务费	212,296.96	
设计费	104,901.94	
其他	160,324.86	
合 计	4,184,859.10	

6. 财务费用



项 目	本期数	上年同期数
利息支出	370,584,469.83	377,397,317.34
减：利息收入	70,373,996.39	74,128,788.98
汇兑净损失	8,126,529.40	-31,161,803.65
手续费	5,488,266.54	8,601,018.89
合 计	313,825,269.38	280,707,743.60

7. 其他收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
与资产相关的政府补助	335,445,766.13	101,676,277.27
与收益相关的政府补助	528,141,611.02	268,939,082.38
代扣个人所得税手续费返还	169,417.66	178,632.06
增值税加计抵减	66,957.90	5,184,463.40
合 计	863,823,752.71	375,978,455.11

(2) 与资产相关的政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数
中央商务区基础设施配套资金返还	234,450,000.00	
供水基础设施配套费	79,882,913.93	75,462,616.76
地表水转换地下水工程资金	4,994,026.08	4,994,026.08
鹊华活性炭池改造	2,999,998.53	
东区水厂建设	2,903,646.41	2,903,646.41
鹊华水厂工艺改造财政拨款	2,198,790.21	
东湖水厂	1,657,669.07	
趵突泉先观后用	1,458,070.10	
应急供水安全保障工程	1,092,086.45	873,026.64
玉清水厂工艺改造财政拨款	951,551.57	1,746,114.69
水专项建设	749,246.23	
鹊山水库 35KV 变电站增容改造工程	444,333.12	445,084.57



水厂改造	396,602.81	92,800.80
雪山水厂和东源水厂示范工程建设	375,362.55	
鹊华水厂高低配电电气设备升级改造	324,329.52	
中试基地国家拨款	273,670.48	308,997.63
玉清水厂等技改工程优化研究	200,668.27	
南郊水厂配电设备升级改造	92,800.80	
南康水厂		1,955,934.81
铁职二期基础配套中央预算资金		12,800,000.00
其他		94,028.88
小 计	335,445,766.13	101,676,277.27

(3) 与收益相关政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数
扭亏补贴	305,050,010.91	204,834,931.35
原水供水补贴	144,890,948.23	18,005,526.11
经十一路中央城镇保障性安居工程专项资金	24,660,000.00	
济南财金棚改投资有限公司城镇保障性安居工程专项资金	18,850,000.00	
水资源税增加政府补贴	11,321,432.93	32,163,194.05
经十一路保障性安居工程补助资金	9,450,000.00	
消防用水和消防设施维护费	3,600,000.00	3,600,000.00
济南城乡水务局解决资金困难补贴	5,400,000.00	
中央财政城镇保障安居工程专项补助	2,780,000.00	
稳岗补贴	1,123,658.09	411,013.70
济南市槐荫区科学技术局众创空间补贴	400,000.00	
济南市槐荫区人民政府青年公园街道办事处众创空间奖励	200,000.00	
驻区企业高管奖励	300,000.00	
财政奖励资金		7,000,000.00
济南市创新发展经济贡献奖励		1,580,000.00



债务融资奖励资金		640,000.00
其他	115,560.86	704,417.17
小 计	528,141,611.02	268,939,082.38

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	6,162,500.71	15,130,614.74
交易性金融资产在持有期间的投资收益	81,994.06	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	170,550,336.54	170,042,544.79
债权投资在持有期间取得的利息收入	272,192.13	21,128,478.58
合 计	177,067,023.44	206,301,638.11

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	-53,610,287.50	
合 计	-53,610,287.50	

10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	18,697,806.27	15,426,895.68
债权投资减值损失	-199,452.00	-1,890,000.00
合 计	18,498,354.27	13,536,895.68

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
合同资产减值损失	-277,208.52	-92,981.13
合 计	-277,208.52	-92,981.13

12. 资产处置收益



项 目	本期数	上年同期数
固定资产处置收益	1,067,494.45	1,199,393.30
合 计	1,067,494.45	1,199,393.30

13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
罚没收入	3,510,471.72	6,603,578.02
无法支付款项	163,938.04	736,401.06
非流动资产毁损报废利得	94,312.10	1,806,633.04
接受捐赠		2,359,005.41
政府补助		135,000.00
无偿划入		1,608,562.13
其他	347,005.05	2,007,556.34
合 计	4,115,726.91	15,256,736.00

14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
捐赠支出	6,086,200.00	589,912.71
违约金支出	341,049.34	567,870.45
非流动资产毁损报废损失	5,613,959.68	3,422,974.17
税款滞纳金	1,634,918.48	160,322.40
诉讼赔偿	146,192.82	20,218,010.94
其他	2,328,442.20	567,845.56
合 计	16,150,762.52	25,526,936.23

15. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	205,432,837.40	145,283,426.24
递延所得税费用	-11,356,067.78	1,122,029.30



合 计	194,076,769.62	146,405,455.54
-----	----------------	----------------

16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)44之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,020,512,555.61	1,838,249,669.89
加: 资产减值准备	-18,221,145.75	-13,443,914.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	435,120,211.31	352,208,586.10
使用权资产折旧	1,076,592.68	1,076,592.68
无形资产摊销	25,467,876.16	20,918,899.21
长期待摊费用摊销	11,701,654.33	32,171,573.98
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)	-1,067,494.45	-1,199,393.30
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	5,519,647.58	1,616,341.13
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	53,610,287.50	
财务费用(收益以“-”号填列)	378,710,999.23	346,235,513.69
投资损失(收益以“-”号填列)	-177,067,023.44	-206,301,638.11
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-11,356,067.78	1,122,029.30
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)	-15,302,043,631.85	-7,990,853,284.04
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,400,087,203.61	-1,163,226,190.81
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-4,646,107,593.68	3,267,587,216.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-21,624,230,336.16	-3,513,837,998.18
2) 现金及现金等价物净变动情况:		



现金的期末余额	5,154,390,968.74	4,895,032,761.49
减：现金的期初余额	4,895,032,761.49	5,621,601,967.93
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	259,358,207.25	-726,569,206.44

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	5,154,390,968.74	4,895,032,761.49
其中：库存现金	514,414.70	230,122.05
可随时用于支付的银行存款	5,150,690,161.71	4,894,786,325.77
可随时用于支付的其他货币资金	3,186,392.33	16,313.67
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	5,154,390,968.74	4,895,032,761.49

2. 现金流量表补充资料的说明

(1) 2022 年 12 月 31 日现金和现金等价物与货币资金的差异：银行存款中监管账户资金 28,338,639.21 元，法院冻结资金 1,000,000.00 元；其他货币资金中银行承兑保证金 70,986,336.05 元，劳务工资保证金 109,432,298.65 元，土地复垦保证金 61,167,200.00 元，资产池保证金 22,013,497.49 元，房屋预售保证金 44,250,086.93 元，使用受限的售房款 14,921,872.58 元，保函保证金 2,129,485.50 元，共计 354,239,416.41 元。

(2) 2021 年 12 月 31 日现金和现金等价物与货币资金的差异：银行存款中使用受限制的资金 3,539,602.55 ；其他货币资金中银行承兑保证金 41,135,184.67 元，土地复垦保证金 31,523,600.00 元，劳务工资保证金 59,964,519.60 元，房地产预售保证金 32,171,025.49 元，共计 168,333,932.31 元。

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	354,239,416.41	1. 本公司发债资金监管账户 105,351.50 元，资产池保证金 22,013,497.49 元。



		2. 济南市城市建设投资有限公司银行存款中受监管的售房款 1,545,826.43 元, 房地产预售保证金 44,250,086.93 元, 劳务工资保证金 33,461,446.69 元, 保函保证金 2,051,749.50 元, 使用受限的售房款 14,921,872.58 元。 3. 济南城市建设投资集团有限公司监管账户 23,083,894.68 元, 资金使用受限, 劳务工资保证金 13,516,660.91 元。 4. 济南水务集团有限公司及其子公司承兑汇票保证金 58,986,336.05 元; 劳务工资保证金 483,316.52 元; 齐鲁银行济南槐荫支行涉诉冻结资金 1,000,000.00 元。 5. 济南市旧城改造投资服务有限公司建筑劳务工资保证金 3,687,755.66 元。 6. 济南清源水务集团有限公司土地复垦保证金 61,167,200.00 元。 7. 济南城投置业有限公司劳务工资 5,893,333.79 元。 8. 济南城投建设发展有限公司银行承兑保证金 12,000,000.00 元, 保函保证金 77,736.00 元 9. 济南精准医学产业园置业有限公司劳务工资保证金 6,061,391.86 元。 10. 济南国际医学中心产业发展有限公司劳务工资保证金 5,372,579.06 元。 11. 山东乐耕城市建设开发有限公司劳务工资 37,437,264.41 元。 12. 济南市城市建设投资服务中心有限公司劳务工资保证金 3,518,549.75 元。 13. 济南泉城更新租赁住房管理运营有限公司监管账户 3,603,566.60 元。
投资性房地产	11,101,929.78	济南城投建设发展有限公司本年取得齐鲁银行股份有限公司借款 11,976,371.80 元, 借款期限为 2022 年 11 月 10 日至 2023 年 11 月 9 日, 抵押物为房产, 不动产权证书编号: 鲁(2022)济南市不动产权第 0063558 号。
存货	237,350,857.01	济南泉城更新租赁住房建设有限公司取得北京银行济南千佛山支行借款 2,500.00 万元, 借款期限为 2022 年 10 月 11 日至 2041 年 12 月 31 日, 抵押物为文庄片区 B-7-1 土地使用权及在建工程, 土地使用权号为鲁(2022)济南市不动产权第 0038061 号; 取得工商银行天桥支行 8,000.00 万元, 借款期限为 2022 年 10 月 20 日至 2047 年 10 月 9 日, 抵押物为文庄片区租赁住房试点项目 B-7-3 地块土地使用权, 土地使用权号为鲁(2022)济南市不动产



		权第 0016339 号；取得工商银行天桥支行借款 20,000.00 万元，借款期限为 2022 年 3 月 31 日至 2046 年 12 月 31 日，抵押物为雪山 B-3 地块租赁住房试点项目土地使用权，土地使用权号为鲁(2021)济南市不动产权第 0029021 号。
其他权益工具投资	312,750,000.00	2022 年 9 月 22 日，山东省济南市中级人民法院经审查裁定，冻结济南市经济开发投资有限公司名下持有的齐鲁银行股份有限公司 75,000,000.00 股股份。此事项由山东新里程置业有限公司与济南市经济开发投资有限公司和中国民生银行股份有限公司济南分行合同纠纷导致，具体见本附注八（二）或有事项说明。
其他非流动资产	3,213,554,745.76	2013 年 12 月，太平洋资产管理有限公司与济南市城市建设投资有限公司签订济南市公租房 10 年期 25 亿元的债权投资计划，由中国农业银行股份有限公司山东省分行提供担保，本公司将奥林匹克体育中心资产抵押做为反担保。
合 计	4,128,996,948.96	

2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金	16,115.36		112,228.63
其中：美元	16,115.36	6.9646	112,228.63
短期借款	40,000,000.00		296,916,000.00
其中：欧元	40,000,000.00	7.4229	296,916,000.00

（五）合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

公司名称	出资人	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
济南城投排水集团有限公司	济南城市投资集团有限公司	100.00	100.00	投资设立
济南立冠贸易有限公司	济南城投置业有限公司	100.00	100.00	投资设立
济南立铭置业有限公司	济南城投置业有限公司	100.00	100.00	投资设立
济南立展置业有限公司	济南城投置业有限公司	100.00	100.00	投资设立
济南商埠城市更新有限公司	济南泉城城市更新投资有限公司	100.00	100.00	投资设立
山东全竞文化发展有限	济南泉城城市更新投资	51.00	51.00	投资设立



公司	有限公司			
山东艾盟生物科技有限公司	济南医学中心孵化器有限公司	65.00	65.00	投资设立

2. 报告期减少的子公司

无。

(六) 在合营企业或联营企业中的权益

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
济南玉符河建设管理有限公司	济南	济南	水利工程、市政工程、园林工程、土木工程等	41.67		41.67	权益法
临沂港华水务有限公司	临沂	临沂	生态保护和环境治理业	49.00		49.00	权益法
济宁市海源水务有限公司	济宁	济宁	水的生产和供应业	30.00		30.00	权益法
济南普利水处理设备开发中心	济南	济南	水处理设备开发	47.00		47.00	权益法
济南冻英制药有限公司	济南	济南	制造一次性塑料瓶装大液体、销售产品	25.00		25.00	权益法
济南刀具厂	济南	济南	刀刃设计、制造、销售	25.00		25.00	权益法
济南华泽经贸有限公司	济南	济南	受市进出口公司委托开展有关业务；批发、零售	21.43		21.43	权益法
青岛阳光海湾实业有限公司	青岛	青岛	房屋租赁、房屋中介服务	40.00		40.00	权益法
山东城投壹合产业发展有限公司	济南	济南	房地产业	45.00		45.00	权益法
智耘(山东)城市运营科技有限公司	济南	济南	水利、环境和公共设施管理业	39.20		39.20	权益法
山东乐耕土地发展有限公司	济南	济南	批发和零售业	49.00		49.00	权益法
中慧城通科技发展有限公司	济南	济南	软件和信息技术服务业	46.24		46.24	权益法
济南泉达配售电有限责任公司	济南	济南	供电业务、电器设备销售业	30.00		30.00	权益法
济南东成中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理业	49.00		49.00	权益法



山东合仁电力工程有限公司	济南	济南	其他建筑安装	49.00		49.00	权益法
乐野乡村(山东)建设发展有限公司	济南	济南	土木工程建筑业	40.00		40.00	权益法

七、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的股东情况

(1) 本公司的股东

股东名称	注册地	股东对本公司的持股比例(%)	股东对本公司的表决权比例(%)
济南市人民政府国有资产监督管理委员会	济南	90.00	90.00
山东省财欣资产运营有限公司	济南	10.00	10.00

(2) 本公司最终控制方是济南市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注五之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况详见本财务报表附注六之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
济南华置房地产开发有限公司	参股公司
济南华泉房地产开发有限公司	参股公司
济南泉孚置业有限公司	参股公司

(二) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息	济南泉孚置业有限公司			13,675,794.75	
小 计				13,675,794.75	
其他应收款	济南华泉房地产开发有限公司	71,554,995.67		52,266,525.78	
其他应收款	济南华置房地产开发有限公司	44,628,205.56			
其他应收款	济南泉孚置业有限公司	608,527.91		262,186.07	



小 计		116,791,729.14		52,528,711.85	
-----	--	----------------	--	---------------	--

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	济南华置房地产开发有限公司	206,257,680.54	160,404,950.68
其他应付款	济南华泉房地产开发有限公司	16,000,000.00	
小 计		222,257,680.54	160,404,950.68

八、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1. 山东新里程置业有限公司（以下简称新里程公司）与济南市经济开发投资有限公司（以下简称经开投公司）和中国民生银行股份有限公司济南分行（以下简称民生济南分行）合同纠纷

原告新里程公司与被告经开投公司及民生济南分行合同纠纷一案于2022年9月被济南市中级人民法院立案。新里程公司的诉讼请求为：(1) 判令经开投向其支付3亿元，并按照日利率万分之二支付利息，自2019年6月1日起计算至支付完毕，至起诉时为7,068.00万元。(2) 判令民生济南分行向其支付1亿元，按照日利率万分之二支付利息自2017年3月31日起计算至支付完毕，至起诉时为3,980.00万元。(3) 判令经开投公司及民生济南分行对前述两项诉讼请求对新里程公司承担连带责任。

2009年经开投公司购买济南鲁泰物流有限公司（以下简称鲁泰公司）持有中银大厦资产包，支付金额共计3.1亿元，后期又将其转让给民生济南分行，中银大厦二期系济南市历下区烂尾楼之一，存在大量的债务纠纷、手续不全等历史遗留问题，该起诉讼中新里程公司对经开投公司的债权、经开投公司对鲁泰公司债权均系中银大厦二期资产包购买后又解除产生的。2017年3月，民生济南分行与新里程公司签订《债权转让协议书》，约定将其持有的对经开投公司的债权3亿元转让给新里程公司，协议约定的债权转让价格为4亿元，转让价款中的3亿元用于民生济南分行购买新里程开发的博鳌（山东）大厦项目商品房购房款，该笔金额由经开投公司直接支付给新里程公司，剩余1亿元债权转让款，由新里程公司在民



生济南分行采购博鳌（山东）大厦商品房项目中以提供 1 亿元价格优惠的形式向民生济南分行予以支付。2017 年 4 月，新里程公司与经开投公司签订的《债务清偿协议书》明确约定：经开投公司向新里程公司返还 3 亿元购房款债务的前提条件是收到鲁泰公司的欠款 3.1 亿元，因截至目前该笔款项尚未收回，因此也未履行向新里程公司还款的约定。目前经开投公司账面应付账款中挂账对民生济南分行的欠款 3 亿元。

2. 潍坊展嘉经贸有限公司与山东省文化艺术产业促进会、山东中锦文投控股有限公司、济南城投置业有限公司借款纠纷

山东省文化艺术产业促进会向潍坊展嘉经贸有限公司借款 7,000.00 万元，由山东中锦文投控股有限公司、孙建中、孙彦平作为保证人为该笔借款的本息、违约金、为实现债权产生的费用等承担连带保证责任。借款到期后山东省文化艺术产业促进会未履行还款义务，山东中锦文投控股有限公司、孙建中、孙彦平亦未履行连带保证义务。山东省文化艺术产业促进会以其全资子公司山东中锦文投控股有限公司名义将该笔借款全部投入济南城投置业有限公司“园博园水之门东南地块”开发项目，潍坊展嘉经贸有限公司提起法律诉讼，申请济南城投置业有限公司将山东省文化艺术产业促进会、山东中锦文投控股有限公司的投资款退还，截至报告报出日，该事项尚未判决。

3. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

公司及子公司为非关联方提供的担保事项

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额 (万元)	借款到期日
济南城市建设集团有限公司	长城财富资产管理股份有限公司	120,000.00	2027.10.31
济南城市建设集团有限公司	长城财富资产管理股份有限公司	60,000.00	2028.1.11
济南城市建设集团有限公司	长城财富资产管理股份有限公司	120,000.00	2029.2.1
济南城市建设集团有限公司	长城财富资产管理股份有限公司	180,000.00	2030.1.16
济南滨河新区建设投资集团有限公司	中国农业发展银行历城支行	30,000.00	2039.2.25
济南西城投资开发集团有限公司	英大保险资产管理有限公司	30,000.00	2023.5.24
济南公共交通集团有限公司	中国建设银行股份有限公司	15,000.00	2023.1.11
济南公共交通集团有限公司	广发银行股份有限公司	4,891.81	2023.4.25
小 计		559,891.81	

九、资产负债表日后事项



(一) 本公司于 2022 年 12 月 15 日取得中国银行间市场交易商协会文件(中市协注(2022) PPN542 号) 接受注册通知书, 本公司定向债务融资工具注册金额为 20.00 亿元。截至本财务报表经董事会批准报出日, 已发行二期。第一期于 2022 年 12 月 27 日发行, 共募集资金 7.00 亿元; 第二期与 2023 年 1 月 5 日发行, 共募集资金 13.00 亿元。

(二) 本公司于 2021 年 9 月 23 日取得中国证券监督管理委员会《关于同意济南城市投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》(证监许可(2021) 3127 号), 同意本公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 60.00 亿元的公司债券的注册申请。截至本财务报表经董事会批准报出日, 已发行二期。第一期于 2023 年 1 月 5 日发行, 共募集资金 20.00 亿元; 第二期于 2023 年 2 月 24 日发行, 共募集资金 28.80 亿元。

(三) 本公司于 2022 年 4 月 8 日取得中国银行间市场交易商协会文件(中市协注(2022) MTN264 号) 接受注册通知书, 本公司中期票据注册金额为 20.00 亿元。截至本财务报表经董事会批准报出日, 已发行二期。第一期于 2023 年 1 月 13 日发行, 共募集资金 15.00 亿元; 第二期于 2023 年 2 月 13 日发行, 共募集资金 5.00 亿元。

(四) 本公司于 2022 年 12 月 15 日取得中国银行间市场交易商协会文件(中市协注(2022) PPN543 号) 接受注册通知书, 本公司定向债务融资工具注册金额为 30.00 亿元。截至本财务报表经董事会批准报出日, 已发行二期。第一期于 2023 年 2 月 10 日发行, 共募集资金 15.00 亿元; 第二期于 2023 年 3 月 10 日发行, 共募集资金 15.00 亿元。

(五) 本公司于 2022 年 11 月 29 日取得上海证券交易所《关于对济南城市投资集团有限公司非公开发行可续期公司债券挂牌转让无异议的函》(上证函(2022) 2226 号), 同意本公司向专业投资者非公开发行面值总额不超过 40.00 亿元的可续期公司债券。截至本财务报表经董事会批准报出日, 已发行二期。第一期于 2023 年 2 月 17 日发行, 共募集资金 7.00 亿元; 第二期于 2023 年 4 月 7 日发行, 共募集资金 15.00 亿。

十、其他重要事项

(一) 重要前期会计差错更正

追溯重述法

1. 明细情况

项 目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2022 年 1 月 1 日/2022 年度	更正影响额
其他流动资产	1,803,806,045.52	1,799,310,707.20	-4,495,338.32



在建工程	66,082,789,015.09	66,082,612,822.56	-176,192.53
长期应付款	15,718,256,011.56	15,968,256,011.56	250,000,000.00
资本公积	6,327,580,144.93	6,077,580,144.93	-250,000,000.00
未分配利润	7,888,634,512.26	7,883,962,981.41	-4,671,530.85

2. 其他说明

(1) 济南市国有资产运营有限公司对 2017-2019 年对外租赁房屋适用简易计税方法，相应成本的进项税额 4,495,338.32 元不得抵扣，将其调整转入应交增值税-进项税额转出中，不予抵扣进项税额，调整减少其他流动资产 4,495,338.32 元，调整减少年初未分配利润 4,495,338.32 元。

(2) 济南市国有资产运营有限公司 2018-2020 年将渣土整治费用、设计费等 176,192.53 元计入在建工程，由于项目停滞，将其转出。调整减少在建工程 176,192.53 元，调整减少年初未分配利润 176,192.53 元。

(3) 2021 年根据济南市自然资源和规划局出具的关于济南市土地储备市中心资产及债权债务清理完结的说明，济南市土地储备市中心债权债务全部清算完成，除开办费及资金利息外，其他债权债务由旧城集团公司承接，债务中有对着济南市土地储备交易中心的 250,000,000.00 元，已不再支付，作为资本性投入由长期应付款计入资本公积项目。2022 年度经旧城集团公司与济南市财政局沟通确认，该笔债务仍需支付给济南市财政局。调整增加长期应付款 250,000,000.00 元，调整减少资本公积 250,000,000.00 元。

(二) 租赁

1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注六(一)18 之说明；

(2) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数
租赁负债的利息费用	366,685.83
与租赁相关的总现金流出	1,379,842.35

(3) 租赁负债的到期期限分析

剩余期限	未折现合同金额
1 年以内	1,269,075.19
1-2 年	1,303,887.72



剩余期限	未折现合同金额
2-3 年	1,303,887.72
3-4 年	1,307,147.44
4-5 年	1,343,004.36
5 年以上	2,574,091.68
合 计	9,101,094.12

2. 公司作为出租人

经营租赁

项 目	本期数
租赁收入	204,168,723.83

十一、母公司财务报表主要项目注释

母公司资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	28,010.39	18,153.50
银行存款	2,385,789,948.57	2,340,916,414.11
其他货币资金	22,013,497.49	
合 计	2,407,831,456.45	2,340,934,567.61

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息	1,312,862,082.76	639,959,038.19
其他应收款	83,943,579,810.05	63,125,220,289.27
合 计	85,256,441,892.81	63,765,179,327.46

(2) 应收利息

项 目	期末数	期初数
关联方借款利息	1,135,443,018.38	561,731,541.79



非关联方借款利息	177,419,064.38	78,227,496.40
小 计	1,312,862,082.76	639,959,038.19

(3) 其他应收款

1) 明细情况

①类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	83,943,579,810.05	100.00			83,943,579,810.05
小 计	83,943,579,810.05	100.00			83,943,579,810.05

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	63, 125, 220, 289. 27	100. 00			63, 125, 220, 289. 27
小 计	63, 125, 220, 289. 27	100. 00			63, 125, 220, 289. 27

②采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收国企及政府款项组合	83,586,393,737.34		
其他组合	357,186,072.71		
小 计	83,943,579,810.05		

2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
1年以内	27,292,908,805.94
1-2年	18,525,939,473.71
2-3年	9,710,591,624.66
3-4年	24,259,232,800.00
4-5年	4,154,917,105.74
小 计	83,943,579,810.05



3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
山东新泉城置业有限公司	40,855,050,326.35	48.67	
济南长清城市建设开发有限公司	9,798,760,059.30	11.67	
山东乐耕城市建设开发有限公司	7,104,978,834.49	8.46	
济南市国有资产运营有限公司	4,972,931,590.83	5.92	
济南城投置业有限公司	3,862,160,276.30	4.60	
小 计	66,593,881,087.27	79.32	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	33,459,678,332.08	26,000,000.00	33,433,678,332.08
合 计	33,459,678,332.08	26,000,000.00	33,433,678,332.08

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末数
济南城市建设投资集团有限公司	100.00	100.00	19,938,615,563.39
济南旧城开发投资集团有限公司	100.00	100.00	1,865,299,634.15
济南市城市建设投资服务中心有限公司	100.00	100.00	159,530,147.85
山东乐耕城市建设开发有限公司	100.00	100.00	5,000,000.00
济南市国有资产运营有限公司	100.00	100.00	6,724,578,122.87
济南城投民间资本管理有限公司	100.00	100.00	1,000,000,000.00
济南城投置业有限公司	100.00	100.00	101,212,534.62
济南水务集团有限公司	100.00	100.00	1,362,049,139.21
济南清源水务集团有限公司	100.00	100.00	1,000,956,200.11
济南国际医学中心产业发展有限公司	100.00	100.00	449,014,446.19
济南市经济开发投资有限公司	100.00	100.00	114,743,580.00



济南城投建设发展有限公司	100.00	100.00	15,478,963.69
济南市旧城改造投资服务有限公司	100.00	100.00	5,000,000.00
山东新泉城置业有限公司	100.00	100.00	320,000,000.00
济南泉城城市更新投资有限公司	100.00	100.00	160,000,000.00
济南城投停车运营管理有限公司	100.00	100.00	10,200,000.00
济南蓝天航空产业发展服务有限公司	100.00	100.00	2,000,000.00
济南城投排水集团有限公司	100.00	100.00	200,000,000.00
小 计			33,433,678,332.08

济南城市投资集团有限公司

二〇二三年四月十日





会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年1月28日改制



证书序号：0015310

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》。



中华人民共和国财政部制

仅为出具济南城市投资集团有限公司2022年度审计报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质。未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传递或披露。





扫描二维码
下载“国家企业信用信息公示系统”APP
或登录“国家企业信用信息公示系统”网站
进行查询、公示、年报

SCJDGL

营业执照

SCJDGL (副本)

统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

名称
天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型
特殊普通合伙企业

经营范围
审计企业会计报表、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、基本建设年度决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训、信息系统审计、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)

出资额
壹亿捌仟壹佰伍拾伍万元整

成立日期
2011年07月18日

主要经营场所
浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

登记机关
杭州市市场监督管理局

2023年02月28日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制

仅为出具济南城市投资集团有限公司2022年度审计报告之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 合法经营, 未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传递或披露。

赛宗鹏



仅为出具济南城市投资集团有限公司 2022 年度审计报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明赛宗鹏是中国注册会计师，未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



赵宇



姓名 赵宇
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1982-11-27
Date of birth
工作单位 天健会计师事务所(特殊普
Working unit 通合伙)山东分所
身份证号码 370104198211270336
Identity card No.



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.

证书编号: 330000012698
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2023 年 02 月 01 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d

仅为出具济南城市投资集团有限公司 2022 年度审计报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明赵宇是中国注册会计师，未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

