

洛阳西苑国有资本投资有限公司

审计报告

亚会审字（2023）第 01220053 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年四月二十七日



目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并股东权益变动表	8-9
资产负债表	10-11
利润表	12
现金流量表	13
股东权益变动表	14-15
财务报表附注	16-106





审计报告

亚会审字（2023）第 01220053 号

洛阳西苑国有资本投资有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了洛阳西苑国有资本投资有限公司（以下简称“西苑国投”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西苑国投 2022 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2022 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

西苑国投管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括西苑国投 2022 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



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

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

治理层负责监督西苑国投的财务报告过程。

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，就可能导致对西苑国投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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西苑国投不能持续经营。



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

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



中国·北京

中国注册会计师：
410000320014

中国注册会计师：
410000270032

二〇二三年四月二十七日



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：洛阳西苑国有资本投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	七、（一）	341,715,001.19	1,015,208,733.82
交易性金融资产	七、（二）	15,641,381.70	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、（三）	3,380,380,317.37	2,620,782,982.32
应收款项融资			
预付款项	七、（四）	563,520,840.36	66,710,600.20
其他应收款	七、（五）	5,857,752,533.12	6,135,178,574.94
其中：应收利息		7,036,672.74	36,536,978.25
应收股利			
存货	七、（六）	1,666,914,266.00	1,445,851,437.30
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、（七）		13,000,000.00
其他流动资产	七、（八）	14,349,482.51	13,913,853.14
流动资产合计		11,840,273,822.25	11,310,646,181.72
非流动资产：			
债权投资	七、（九）	42,300,000.00	42,300,000.00
其他债权投资			
长期应收款	七、（十）	9,750,000.00	9,750,000.00
长期股权投资	七、（十一）	198,614,397.74	117,936,078.50
其他权益工具投资	七、（十二）	386,843,103.33	389,495,455.12
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七、（十三）	2,701,803,806.28	2,597,625,608.45
在建工程	七、（十四）	349,467,595.71	97,508,498.47
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、（十五）	184,879,839.29	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、（十六）	6,288,619.81	10,100,015.44
递延所得税资产	七、（十七）	268.64	65.98
其他非流动资产	七、（十八）	51,330,000.00	144,607,031.36
非流动资产合计		3,931,277,630.80	3,409,322,753.32
资产总计		15,771,551,453.05	14,719,968,935.04

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

肖以



合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：洛阳西苑国有资本投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	七、（十九）	450,000,000.00	400,400,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、（二十）	33,090,489.43	14,842,736.56
预收款项			
合同负债	七、（二十一）	1,346,935.75	130,920,873.88
应付职工薪酬	七、（二十二）	384,724.23	113,772.88
应交税费	七、（二十三）	245,641,156.64	202,274,746.18
其他应付款	七、（二十四）	742,563,184.08	263,613,402.01
其中：应付利息		8,529,332.85	3,864,853.50
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、（二十五）	1,981,650,660.73	2,011,270,102.99
其他流动负债	七、（二十六）	5,430.21	11,765,612.93
流动负债合计		3,454,682,581.07	3,035,201,247.43
非流动负债：			
长期借款	七、（二十七）	1,465,295,000.00	1,262,600,000.00
应付债券	七、（二十八）	3,321,899,676.41	3,489,162,016.57
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、（二十九）	256,378,179.36	489,772,078.77
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、（三十）	260,405,400.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,303,978,255.77	5,241,534,095.34
负债合计		8,758,660,836.84	8,276,735,342.77
股东权益：			
股本	七、（三十一）	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、（三十二）	5,154,430,680.10	5,154,430,680.10
减：库存股			
其他综合收益	七、（三十三）	-4,117,364.17	-1,465,012.38
专项储备			
盈余公积	七、（三十四）	107,673,827.17	95,256,794.80
未分配利润	七、（三十五）	930,675,175.51	787,193,794.97
归属于母公司股东权益合计		6,488,662,318.61	6,335,416,257.49
少数股东权益		524,228,297.60	107,817,334.78
股东权益合计		7,012,890,616.21	6,443,233,592.27
负债和股东权益总计		15,771,551,453.05	14,719,968,935.04

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

陶永



合并利润表

2022年度

编制单位：洛阳西苑国有资产投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		864,303,894.20	836,460,736.23
其中：营业收入	七、（三十六）	864,303,894.20	836,460,736.23
二、营业总成本		1,076,303,016.66	1,008,358,700.08
其中：营业成本	七、（三十六）	686,067,609.29	663,559,084.32
税金及附加	七、（三十七）	9,612,474.07	15,173,813.42
销售费用	七、（三十八）	1,218,804.54	
管理费用	七、（三十九）	50,317,127.78	19,626,515.79
研发费用	七、（四十）	934,846.95	
财务费用	七、（四十一）	328,152,154.03	309,999,286.55
其中：利息费用		276,765,114.41	282,265,299.01
利息收入		8,527,445.37	31,061,089.40
加：其他收益	七、（四十二）	360,808,351.43	306,853,511.82
投资收益（损失以“—”号填列）	七、（四十三）	17,086,870.04	27,623,676.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,878,319.24	21,515,833.90
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）	七、（四十四）	3,078,621.16	
信用减值损失（损失以“—”号填列）	七、（四十五）	-17,800,936.66	-17,210,027.24
资产减值损失（损失以“—”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		151,173,783.51	145,369,197.59
加：营业外收入	七、（四十六）	157,632.74	24,068.77
减：营业外支出	七、（四十七）	129,627.16	76,275.99
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		151,201,789.09	145,316,990.37
减：所得税费用	七、（四十八）	2,413.36	140,421.84
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		151,199,375.73	145,176,568.53
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		151,199,375.73	145,176,568.53
2、终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）		155,898,412.91	145,679,233.75
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		-4,699,037.18	-502,665.22
七、其他综合收益的税后净额		-2,652,351.79	895,133.22
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-2,652,351.79	895,133.22
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-2,652,351.79	895,133.22
（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		-2,652,351.79	895,133.22
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		148,547,023.94	146,071,701.75
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		153,246,061.12	146,574,366.97
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-4,699,037.18	-502,665.22
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

陶凤



合并现金流量表

2022年度

编制单位：洛阳西苑国有资本投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		177,934,024.02	312,709,646.28
收到的税费返还		34,065.07	
收到其他与经营活动有关的现金		2,414,020,887.28	2,302,196,140.37
经营活动现金流入小计		2,591,988,976.37	2,614,905,786.65
购买商品、接受劳务支付的现金		162,907,457.87	115,521,826.99
支付给职工以及为职工支付的现金		44,072,685.19	6,066,358.82
支付的各项税费		2,093,404.62	3,881,089.49
支付其他与经营活动有关的现金		2,480,346,685.94	3,910,505,064.95
经营活动现金流出小计		2,689,420,233.62	4,035,974,340.25
经营活动产生的现金流量净额		-97,431,257.25	-1,421,068,553.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		15,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		9,436,078.58	6,107,842.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		24,436,078.58	6,107,842.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		831,824,895.28	302,872,808.54
投资支付的现金		9,800,000.00	208,110,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		78,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		51,330,000.00	
投资活动现金流出小计		970,954,895.28	510,982,808.54
投资活动产生的现金流量净额		-946,518,816.70	-504,874,965.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		422,110,000.00	108,350,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		422,110,000.00	108,320,000.00
取得借款收到的现金		1,919,330,000.00	2,629,899,245.28
收到其他与筹资活动有关的现金		1,784,675,600.00	1,471,854,908.00
筹资活动现金流入小计		4,126,115,600.00	4,210,104,153.28
偿还债务支付的现金		2,508,266,000.00	1,094,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		370,274,088.83	420,185,209.16
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		418,344,077.85	641,359,415.82
筹资活动现金流出小计		3,296,884,166.68	2,155,674,624.98
筹资活动产生的现金流量净额		829,231,433.32	2,054,429,528.30
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		-214,718,640.63	128,486,009.12
加：期初现金及现金等价物余额		246,433,641.82	117,947,632.70
六、期末现金及现金等价物余额		31,715,001.19	246,433,641.82

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

陶文



2022年度

金额单位：人民币元

亞管
印勤

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

法定代表人:

张羽印 4103150124377





合并股东权益变动表 (续)

2022年度

金额单位: 人民币元

项 目	上期金额												
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	300,000,000.00			5,154,430,680.10		-2,360,145.60		82,724,302.02	654,047,054.00		6,188,841,890.52		6,188,841,890.52
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	300,000,000.00			5,154,430,680.10		-2,360,145.60		82,724,302.02	654,047,054.00		6,188,841,890.52		6,188,841,890.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额						895,133.22		12,532,492.78	133,146,740.97		146,574,366.97	107,817,334.78	254,391,701.75
（二）股东投入和减少资本						895,133.22			145,679,233.75		146,574,366.97	-502,665.22	146,071,701.75
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积								12,532,492.78	-12,532,492.78				
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	300,000,000.00			5,154,430,680.10		-1,465,012.38		95,256,794.80	787,193,794.97		6,335,416,257.49	107,817,334.78	6,443,233,592.27

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

法定代表人:



资产负债表

2022年12月31日

编制单位：洛阳西苑国有资本投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		5,324,953.92	410,474,855.84
交易性金融资产		15,641,381.70	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、（一）	3,380,337,003.20	2,620,752,922.55
应收款项融资			
预付款项		118,593,801.26	17,135,674.00
其他应收款	十三、（二）	7,109,955,951.03	7,329,572,494.46
其中：应收利息			18,530,115.41
应收股利			
存货		1,665,838,731.59	1,445,851,437.30
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			13,000,000.00
其他流动资产			13,835,323.36
流动资产合计		12,295,691,822.70	11,850,622,707.51
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		9,750,000.00	9,750,000.00
长期股权投资	十三、（三）	569,204,397.74	354,866,078.50
其他权益工具投资		386,843,103.33	389,495,455.12
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		2,114,744,690.46	1,992,046,748.34
在建工程		124,516,763.91	96,897,030.57
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		42,550.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,636,758.60	9,758,527.52
递延所得税资产			
其他非流动资产			144,607,031.36
非流动资产合计		3,208,738,264.04	2,997,420,871.41
资产总计		15,504,430,086.74	14,848,043,578.92

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

（Signature of Accounting Officer）



资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：洛阳西苑国有资本投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		145,000,000.00	158,300,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		11,271,325.65	14,527,036.56
预收款项			
合同负债			130,705,052.29
应付职工薪酬		31,500.00	
应交税费		237,018,456.40	193,709,034.62
其他应付款		2,404,450,367.12	1,307,291,197.29
其中：应付利息		4,947,759.06	3,579,083.92
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,938,947,291.17	2,011,064,477.99
其他流动负债			11,763,454.71
流动负债合计		4,736,718,940.34	3,827,360,253.46
非流动负债：			
长期借款		1,313,995,000.00	1,262,600,000.00
应付债券		3,321,899,676.41	3,489,162,016.57
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		228,149,267.93	486,772,078.77
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,864,043,944.34	5,238,534,095.34
负债合计		9,600,762,884.68	9,065,894,348.80
股东权益：			
股本		300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,531,046,294.00	4,531,046,294.00
减：库存股			
其他综合收益		-4,117,364.17	-1,465,012.38
专项储备			
盈余公积		107,673,827.17	95,256,794.80
未分配利润		969,064,445.06	857,311,153.70
股东权益合计		5,903,667,202.06	5,782,149,230.12
负债和股东权益总计		15,504,430,086.74	14,848,043,578.92

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：阮汉



利润表

2022年度

编制单位：洛阳西苑国有资本投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、（四）	816,881,711.54	825,239,200.01
减：营业成本	十三、（四）	619,223,078.35	632,733,693.92
税金及附加		8,852,511.06	10,891,457.14
销售费用			
管理费用		25,335,254.80	17,386,607.08
研发费用			
财务费用		292,527,457.26	301,114,935.64
其中：利息费用		240,316,558.87	274,394,292.65
利息收入		6,843,083.67	19,701,074.47
加：其他收益		249,969,418.45	251,578,478.17
投资收益（损失以“—”号填列）	十三、（五）	17,086,870.04	27,623,676.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			21,515,833.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		3,078,621.16	
信用减值损失（损失以“—”号填列）		-16,834,250.56	-16,949,688.52
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）		124,244,069.16	125,364,972.74
加：营业外收入		54,173.01	20,070.38
减：营业外支出		127,918.44	60,115.29
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		124,170,323.73	125,324,927.83
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		124,170,323.73	125,324,927.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		124,170,323.73	125,324,927.83
（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		-2,652,351.79	895,133.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,652,351.79	895,133.22
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		-2,652,351.79	895,133.22
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		121,517,971.94	126,220,061.05

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

（Signature）



现金流量表

2022年度

编制单位：洛阳西苑国有资本投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		126,832,652.51	301,225,282.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		544,798,125.48	2,014,111,305.21
经营活动现金流入小计		671,630,777.99	2,315,336,587.88
购买商品、接受劳务支付的现金		107,045,022.35	100,180,464.93
支付给职工以及为职工支付的现金		7,929,722.20	4,894,099.86
支付的各项税费		651,021.68	3,612,085.54
支付其他与经营活动有关的现金		335,654,992.49	3,823,387,988.50
经营活动现金流出小计		451,280,758.72	3,932,074,638.83
经营活动产生的现金流量净额		220,350,019.27	-1,616,738,050.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		15,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		9,208,550.80	6,107,842.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		24,208,550.80	6,107,842.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		21,829,564.64	260,031,939.74
投资支付的现金			165,810,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		221,460,000.00	86,630,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		243,289,564.64	512,471,939.74
投资活动产生的现金流量净额		-219,081,013.84	-506,364,096.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		633,000,000.00	2,072,579,245.28
收到其他与筹资活动有关的现金		1,513,675,600.00	1,468,854,908.00
筹资活动现金流入小计		2,146,675,600.00	3,541,434,153.28
偿还债务支付的现金		1,458,656,000.00	600,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		336,319,337.50	412,564,422.10
支付其他与筹资活动有关的现金		417,344,077.85	449,036,515.82
筹资活动现金流出小计		2,212,319,415.35	1,461,730,937.92
筹资活动产生的现金流量净额		-65,643,815.35	2,079,703,215.36
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		-64,374,809.92	-43,398,932.37
加：期初现金及现金等价物余额		70,474,855.84	113,873,788.21
六、期末现金及现金等价物余额		6,100,045.92	70,474,855.84

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

陶收





股东权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

编制单位：杭州西苑国有资本投资有限公司

项 目	本期金额					
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股
一、上年年末余额	300,000,000.00	-	-	-	4,531,046,294.00	-
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	300,000,000.00	-	-	-	4,531,046,294.00	-
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						
（二）股东投入和减少资本						
1、股东投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入股东权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对股东的分配						
3、其他						
（四）股东权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	300,000,000.00	-	-	-	4,531,046,294.00	-
其他综合收益						
专项储备						
盈余公积						
未分配利润						
股东权益合计						



法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人： 邵以





股东权益变动表 (续)

2022年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 洛阳西苑国富资本投资有限公司

项	上期金额				专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	
一、上年年末余额	300,000,000.00				4,531,046,294.00		-2,360,145.60	5,655,929,169.07
加: 会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年年初余额	300,000,000.00				4,531,046,294.00		-2,360,145.60	5,655,929,169.07
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								
(一) 综合收益总额							895,133.22	126,220,061.05
(二) 股东投入和减少资本							895,133.22	126,220,061.05
1、股东投入的普通股								-
2、其他权益工具持有者投入资本								-
3、股份支付计入股东权益的金额								-
4、其他								-
(三) 利润分配								-
1、提取盈余公积								-
2、对股东的分配								-
3、其他								-
(四) 股东权益内部结转								-
1、资本公积转增资本								-
2、盈余公积转增资本								-
3、盈余公积弥补亏损								-
4、设定受益计划变动额结转留存收益								-
5、其他综合收益结转留存收益								-
6、其他								-
(五) 专项储备								-
1、本期提取								-
2、本期使用								-
(六) 其他								-
四、本年年末余额	300,000,000.00				4,531,046,294.00		-1,465,012.38	5,782,149,230.12

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张羽印

管亚印



洛阳西苑国有资本投资有限公司

2022年度财务报表附注

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、公司基本情况

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

洛阳西苑国有资本投资有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为洛阳市西苑城市发展投资有限公司，创建于 2009 年 3 月 4 日，总部地址位于洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8#楼商铺裙楼。由洛阳市涧西区市场监督管理局注册登记，统一社会信用代码：914103006856658482，注册资本为 200,000.00 万元。法定代表人：张羽飞。

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

公司设立时的股权结构如下：

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

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

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

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

2012 年 1 月 15 日，涧西区人民政府出具《关于规范和整合洛阳市西苑城市发展投资有限公司的批复》（洛涧政文〔2012〕6 号），同意公司注册资本由 5,000.00 万元增至 30,000.00 万元。根据 2012 年 2 月 5 日西苑城投股东会决议及洛阳市信德



会计师事务所洛信德会事验字【2012】第 037 号验资报告，洛阳市涧西区政府投资评审中心以货币方式增资 4,000.00 万元，洛阳市涧西区国有资产管理中心以实物方式增资 21,000.00 万元。变更后的注册资本为 30,000.00 万元。

本次增资后，公司的股权结构如下：

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

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

本次增资后，公司的股权结构如下：

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

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

本次股权划转后，公司的股权结构如下：

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

国开发展基金有限公司认缴出资 2,000.00 万元，尚未实际出资，公司实收资本



30,000.00 万元。

2021 年 6 月 23 日，洛阳市涧西区人民政府下发《涧西区人民政府关于对洛阳市西苑城市发展投资有限公司变更股权结构的批复》（洛涧政文〔2021〕30 号），将洛阳市涧西区财政投资综合服务中心持有的公司 87.5%的股权、洛阳市涧西区财政国库收付中心持有的公司 6.25%的股权无偿划转给洛阳市涧西区财政局，洛阳市涧西区财政局持有公司 93.75%的股权。

2021 年 6 月 30 日，公司更名为“洛阳西苑国有资本投资有限公司”。

2021 年 8 月 2 日，洛阳市涧西区人民政府下发《涧西区人民政府关于对洛阳西苑国有资本投资有限公司增加公司注册资本金的批复》（洛涧政文〔2021〕44 号），同意公司注册资本金由 3.2 亿元增至 20 亿元。

根据 2021 年 11 月 23 日西苑国投股东会决议，洛阳市涧西区财政局受让国开发展基金有限公司 6.25%的股权共 2000 万元。

本次股权划转和增资后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	洛阳市涧西区财政局	200,000.00	100.00
	合计	200,000.00	100.00

2022 年 6 月 10 日，洛阳市涧西区财政局将持有本公司 100%的股权划转给洛阳国苑投资控股集团有限公司。

本次股权划转后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	洛阳国苑投资控股集团有限公司	200,000.00	100.00
	合计	200,000.00	100.00

截止 2022 年 12 月 31 日，公司实收资本 30,000.00 万元。

本公司是从事政府授权管理的国有资产经营的有限责任公司。本公司最终控制人为洛阳高新技术产业开发区管理委员会。

（二）公司业务性质和主要经营活动

本公司主要经营活动：政府授权管理的国有资产经营；城市及农村基础设施建设项目的投资；保障房项目的投资；房地产项目投资；房地产开发经营（凭有效资质证经营）；开展土地整理投资经营；文化旅游项目开发建设与建设，房屋租赁，物业管理，对银行、证券（严禁炒作股票）、信托、保险、担保、金融机构的投资；股权、项目投资；资产、



股权管理与经营；资产收购、资产处置、债务处置；接收、管理和处置不良资产；企业和资产托管；实业投资；政府引导项目及战略新兴产业的投资；开展政府授权的广告经营业务；人力资源咨询服务；职业指导；职业中介；职业供求信息服务；人才推荐；清洁服务；环境卫生管理（凭有效许可证经营）；园林绿化工程、室内外装修装饰工程、土石方工程的施工（以上凭有效资质证经营）；建筑材料、装饰材料、五金产品、花卉、苗木（不含种子）销售；停车场管理服务。

本财务报表经本公司全体董事会于 2023 年 4 月 27 日批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 19 家，注销 1 家公司为洛阳鼎新新能源科技有限公司，新增 1 公司为洛阳市优禾餐饮管理有限公司，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

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

（二）持续经营

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

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

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

（三）营业周期

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



（四）记账本位币

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

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

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

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

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

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

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

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投



资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延



所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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



（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

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

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

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

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

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

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

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

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司



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

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

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

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

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续



计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融工具的分类

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

2、金融资产的确认和计量

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



金额。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

3、金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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



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

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

（2）其他金融负债

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

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有



权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债终止确认

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

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

6、金融资产和金融负债的抵销

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

7、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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



8、权益工具

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

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

（九）金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、减值准备的确认方法

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

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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



期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

4、金融资产减值的会计处理方法

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

5、各类金融资产信用损失的确定方法

（1）应收账款

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

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

（2）其他应收款

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

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



收款项的账龄进行信用风险组合分类

(3) 长期应收款

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
融资保证金	本公司缴纳的融资业务保证金	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，该组合预期信用损失率为 0%
账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	账龄分析法

(十) 存货

1、存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法个别确认法计价。

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按个别认定法计价。

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

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，



确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(2) 包装物采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

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

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

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

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

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

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、



劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

（十一）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

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

（2）长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（六）；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

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



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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成



本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务



的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十二）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、运输设备、办公设备及



其他。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

（十三）在建工程

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

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

（十四）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：



(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

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

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

3、借款费用暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十五) 长期待摊费用



对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用,包括经营租入固定资产改良支出,作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(十六) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益;

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本,不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产,其成本包括:开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用,以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

本公司的无形资产包括土地使用权、系统软件等。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销;无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产,不予摊销。



无形资产减值测试见本附注“四、（十七）长期资产减值”。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命
软件	2 年
土地使用权	50 年

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

4、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

5、与研究开发项目相关的无形资产的确认、计量

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

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

交易经济实质属于自行开发的，则按照上述自行研究开发支出资本化的条件以及



确认无形资产的标准进行会计处理。

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

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

（十七）长期资产减值

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

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

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

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

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。



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

（十八）合同负债

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

（十九）职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在



职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

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

报告期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,可以在权益范围内转移。

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

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

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型:

- (1) 项目建设



- (2) 提供劳务
- (3) 让渡资产使用权
- (4) 销售商品

1、收入确认的一般原则

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

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

2、收入确认的具体方法

公司主要为项目建设收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入和销售商品收入，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

(1) 项目建设收入的确认依据和方法

本公司承建的政府委托建设的城市基础设施项目及其他建设项目，属于在某一时点履行的履约义务，在项目回购时按照经审核确认的累计投资额及政府确认的回报率计算并确认收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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



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

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

(2) 提供劳务收入的确认依据和方法

本公司提供劳务收入主要为公共管理服务收入, 属于在某一时段内履行的履约义务, 在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的, 按照协议约定的回报比例或金额确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计, 是指同时满足下列条件:

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

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额, 但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

(3) 确认让渡资产使用权收入的依据

本公司让渡资产使用权收入主要为租金收入, 属于在某一时段内履行的履约义务。与交易相关的经济利益很可能流入企业, 收入的金额能够可靠地计量时, 确定让渡资产使用权收入。

(4) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司销售商品收入属于在某一时点履行的履约义务, 在客户领用、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

(二十一) 政府补助

1、类型

政府补助, 是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象, 将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助, 公司根据实际补助对象划分为与资产



相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注六之递延收益/营业外收入项目注释。

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

2、政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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

3、会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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

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



（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1、确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（二十三）租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1、租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则



进行会计处理。

2、租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3、本公司作为承租人的会计处理

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

（1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

4、本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。



2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；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。

(二十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。



五、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售	13%
	不动产租赁服务	9%
	其他现代服务	6%
	简易计税方法	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	从价计征：按房产原值的 70%为纳税基准	1.2%
	从租计征：按租金收入	12%
土地使用税	按土地面积计征	17.00 元/平方米·年

不同纳税主体企业所得税税率说明：

纳税主体名称	企业所得税税率	备注
本公司	25%	
洛阳市西城建设开发有限公司	25%	
洛阳金红叶物业管理有限公司	2.5%	注 1
洛阳和苑停车场管理有限公司	25%	
洛阳鑫苑商贸有限公司	25%	
河南郡孔建筑工程有限公司	25%	
洛阳市西苑凯将体育文化发展有限公司	2.5%	注 1
洛阳市西苑森将体育文化发展有限公司	2.5%	注 1
洛阳市西苑九将体育文化发展有限公司	2.5%	注 1
洛阳景苑物业管理有限公司	2.5%	注 1
洛阳众才人力资源管理有限公司	2.5%	注 1
洛阳达喜商业管理有限公司	2.5%	注 1
廷阳（河南）智能装备科技有限公司	25%	
氢运（河南）新能源科技有限公司	25%	
洛阳市优禾餐厅管理有限公司	2.5%	注 1

注 1：洛阳市金红叶物业管理有限公司、洛阳市西苑凯将体育文化发展有限公司、洛阳市西苑森将体育文化发展有限公司、洛阳市西苑九将体育文化发展有限公司、洛



阳景苑物业管理有限公司、洛阳众才人力资源管理有限公司、洛阳市优禾餐厅管理有限公司和洛阳达喜商业管理有限公司符合小型微利企业条件，享受优惠税率。

根据财政部和国家税务总局《关于合伙企业合伙人所得税问题的通知》（财税[2008]159 号），合伙企业以每一个合伙人为纳税义务人。作为洛阳百富星动投资合伙企业（有限合伙）、洛阳百富廷阳股权投资合伙企业（有限合伙）、洛阳百富氢运股权投资合伙企业（有限合伙）和洛阳百富创新股权投资合伙企业（有限合伙）的合伙人，本公司对按实缴出资比例分配的上述有限合伙企业的利润，并入本公司应纳税所得税额按 25%税率缴纳企业所得税。

（二）税收优惠及批文

1、企业所得税

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

洛阳市金红叶物业管理有限公司、洛阳市西苑凯将体育文化发展有限公司、洛阳市西苑森将体育文化发展有限公司、洛阳市西苑九将体育文化发展有限公司、洛阳景苑物业管理有限公司、洛阳众才人力资源管理有限公司、洛阳市优禾餐厅管理有限公司和洛阳达喜商业管理有限公司系小型微利企业，享受以下税收优惠政策：

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公告》（2019 年第 13 号）第二条，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 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；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%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 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2021 年第 12 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《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）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

2、增值税



洛阳市西苑凯将体育文化发展有限公司、洛阳市西苑森将体育文化发展有限公司、洛阳市西苑九将体育文化发展有限公司、洛阳景苑物业管理有限公司、洛阳和苑停车场管理有限公司、洛阳达喜商业管理有限公司、洛阳市优禾餐厅管理有限公司系增值税小规模纳税人，享受以下税收优惠政策：根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（2021 年第 11 号），自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对月销售额 15 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

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公告》（2019 年第 13 号），对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

六、企业合并及合并财务报表

（一）非同一控制下企业合并

本公司未发生非同一控制下企业合并。

（二）同一控制下企业合并

本公司未发生同一控制下企业合并。

（三）反向购买

本公司未发生反向购买。

（四）处置子公司

本公司未发生处置子公司，注销了 1 家子公司洛阳鼎新新能源科技有限公司，截止注销时本公司尚未对其实际出资。

（五）其他原因的合并范围变动

本公司 2022 年新增 1 家子公司，为投资新设。具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
洛阳市优禾餐厅管理有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8# 楼商铺裙楼 1 楼	餐饮业		100.00	新设

（六）在子公司中的权益

1、企业公司的构成



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
洛阳市西城建设开发有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8#楼商铺裙楼	房屋建筑业	100.00		新设
洛阳金红叶物业管理有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8#楼商铺裙楼	物业管理	100.00		新设
洛阳和苑停车场管理有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区周山路街道周山路 70 号涧西区行政服务中心三楼	其他服务业	100.00		新设
洛阳鑫苑商贸有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8#楼商铺裙楼	其他未列明服务业	100.00		新设
洛阳城投石化有限公司（注 1）	洛阳市	河南省洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8#楼商铺裙楼	批发业	100.00		新设
河南郡孔建筑工程有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区蓬莱路 2 号洛阳国家大学科技园 B 区 26 幢 101 室	房屋建筑业	100.00		新设
洛阳百富星动投资合伙企业（有限合伙）	洛阳市	河南省洛阳市涧西区银川路与乐山路交叉口涧西区行政服务中心三楼	商务服务业	99.9999		新设
洛阳众才人力资源管理有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区蓬莱路 2 号洛阳国家大学科技园 A 区 1 幢 507 室	商务服务业	100.00		新设
洛阳达喜商业管理有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区周山路 70 号涧西区行政服务中心三楼	零售业	100.00		新设
洛阳百富廷阳股权投资合伙企业（有限合伙）	洛阳市	河南省洛阳市涧西区银川路与乐山路交叉口涧西区行政服务中心三楼	资本市场服务	97.4976		新设
洛阳百富氢沅股权投资合伙企业（有限合伙）	洛阳市	河南省洛阳市涧西区银川路与乐山路交叉口涧西区行政服务中心三楼	资本市场服务	51.6362		新设
洛阳百富创新股权投资合伙企业（有限合伙）	洛阳市	河南省洛阳市涧西区银川路与乐山路交叉口涧西区行政服务中心三楼	资本市场服务	94.9967		新设
氢沅（河南）新能源科技有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区蓬莱路 2 号洛阳国家大学科技园 2A2 号楼 217 室	科技推广和应用服务业	5.00	50.00	新设
廷阳（河南）智能装备科技有限公司	洛阳市	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区涧西区蓬莱路 2 号洛阳国家大学科技园 2A2 号楼 203 室	汽车制造业	5.00	50.00	新设



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
洛阳市西苑凯将体育文化发展有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8#楼商铺裙楼	体育		52.38	新设
洛阳市西苑森将体育文化发展有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8#楼商铺裙楼	体育		51.22	新设
洛阳市西苑九将体育文化发展有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8#楼商铺裙楼	体育		51.22	新设
洛阳景苑物业管理有限公司（注 2）	洛阳市	河南省洛阳市涧西区周山路街道周山路 70 号涧西区行政服务中心三楼	房地产业		60.00	新设
洛阳市优禾餐饮管理有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区乐山路与银川路交叉口和顺园小区 8#楼商铺裙楼 1 楼	餐饮业		100.00	新设

注 1：截止 2022 年 12 月 31 日，本公司尚未对洛阳城投石化有限公司实际出资，洛阳城投石化有限公司尚未开展经营活动。

注 2：原洛阳国润物业管理有限公司 2022 年 5 月 17 日更名为洛阳景苑物业管理有限公司

（1）持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

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

（2）子公司股权质押情况

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

（七）在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

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(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
洛阳大学科技园建设有限公司	洛阳市	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区涧	其他房屋建筑业	27.50		权益法



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(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
		西蓬莱路 2 号洛阳国家大学科技园 1-1 幢 501				
河南领聚网络科技有限公司	洛阳市	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区涧西蓬莱路与秦岭路东北角洛阳国家大学科技园 B 区 2 号 204 室	创业空间服务	25.00		权益法
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	洛阳市	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区涧西区蓬莱路 2 号洛阳国家大学科技园 B 区 3 幢 1 层	其他未列明零售业	25.00		权益法
洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）	洛阳市	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区涧西区蓬莱路 2 号洛阳国家大学科技园 1 幢 506 室	金融信息服务	20.00		权益法
洛阳伊洛文化体育创业创新投资基金（有限合伙）	洛阳市	洛阳市涧西区银川路与乐山路交叉口涧西区政务服务中心三楼	资本市场服务	15.45		权益法
洛阳市信息产业投资有限公司	洛阳市	河南省洛阳市涧西区蓬莱路 2 号洛阳国家大学科技园 26 幢 501	商务服务业	49.00		权益法

①持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据：洛阳伊洛文化体育创业创新投资基金（有限合伙）系本公司 2021 年 7 月 19 日与河南厚典股权投资基金管理有限公司（普通合伙人）以及河南邓亚萍体育产业投资基金（有限合伙）等五位有限合伙人签订合伙协议共同出资成立，协议约定合伙人大会需经全体合伙人一致同意方可通过；投资决策委员会由 7 名委员组成，普通合伙人委派 2 名，本公司委派 1 名，所议事项由全体委员中包括普通合伙人委派的委员在内的 5 名或 5 名以上委员同意方可通过。



2、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			上年年末余额/上期发生额		
	洛阳大学科技园建设有限公司	河南领聚网络科技有限公司	国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	洛阳大学科技园建设有限公司	河南领聚网络科技有限公司	国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司
流动资产	1,004,965,555.44	7,269,399.55	24,955,108.04	1,075,664,712.00	9,508,421.88	32,256,138.63
非流动资产	102,296,365.98	4,131,048.82	19,669,375.99	106,441,086.91	4,213,492.14	13,649,573.20
资产合计	1,107,261,921.42	11,400,448.37	44,624,484.03	1,182,105,798.91	13,721,914.02	45,905,711.83
流动负债	599,961,890.80	302,472.03	3,988,615.95	527,139,225.56	3,150,020.76	6,344,239.98
非流动负债	146,000,000.00			363,386,806.99		
负债合计	745,961,890.80	302,472.03	3,988,615.95	890,526,032.55	3,150,020.76	6,344,239.98
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	361,300,030.62	11,097,976.34	40,635,868.08	291,579,766.36	10,571,893.26	39,561,471.85
按持股比例计算的净资产份额	99,357,508.42	5,704,494.09	10,605,450.79	80,184,435.75	5,572,973.32	10,340,367.96
调整事项	-46,023,692.33	-		-36,245,425.27		
—商誉						
—内部交易未实现利润						
—其他	-46,023,692.33			-36,245,425.27		
对联营企业权益	53,333,816.09	5,704,494.09	10,605,450.79	43,939,010.48	5,572,973.32	10,340,367.96



项目	期末余额/本期发生额			上年年末余额/上期发生额		
	洛阳大学科技园建设有限公司	河南领聚网络科技有限公司	国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	洛阳大学科技园建设有限公司	河南领聚网络科技有限公司	国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司
投资的账面价值						
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	97,015,872.68	2,351,514.88	8,091,954.91	1,626,120,243.85	2,184,479.37	4,646,388.06
净利润	65,211,430.77	539,358.04	1,093,745.59	258,434,404.71	553,165.05	890,996.53
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	65,211,430.77	539,358.04	1,093,745.59	258,434,404.71	553,165.05	890,996.53
本年度收到的来自联营企业的股利						



续：

项目	期末余额/本期发生额			上年年末余额/上期发生额		
	洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）	洛阳伊洛文化体育创业创新投资基金（有限合伙）	洛阳市信息产业投资有限公司	洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）	洛阳伊洛文化体育创业创新投资基金（有限合伙）	洛阳市信息产业投资有限公司
流动资产	7,484,935.76	10,148,986.54	16,961,490.36	8,352,775.73	16,741,652.48	10,096,261.91
非流动资产	40,400,000.00	200,093,600.00	684,939.68	40,400,000.00	193,808,000.00	
资产合计	47,884,935.76	210,242,586.54	17,646,430.04	48,752,775.73	210,549,652.48	10,096,261.91
流动负债			2,335,940.15			
非流动负债						
负债合计			2,335,940.15			
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	47,884,935.76	210,242,586.54	15,310,489.89	48,752,775.73	210,549,652.48	10,096,261.91
按持股比例计算的净资产份额	9,595,219.85	32,488,713.39	7,502,140.05	9,768,787.84	32,536,164.18	
调整事项						
—商誉						
—内部交易未实现利润						
—其他						
对联营企业权益投资的账面价值	9,595,219.85	32,488,713.39	7,502,140.05	9,768,787.84	32,536,164.18	



项目	期末余额/本期发生额			上年年末余额/上期发生额		
	洛阳浩正科技创新 投资基金（有限合 伙）	洛阳伊洛文化体育创 业创新投资基金（有 限合伙）	洛阳市信息产业 投资有限公司	洛阳浩正科技创新 投资基金（有限合 伙）	洛阳伊洛文化体育创 业创新投资基金（有 限合伙）	洛阳市信息产业投资 有限公司
存在公开报价的联营 企业权益投资的公允 价值						
营业收入						
净利润	-867,839.97	-6,553,959.49	-3,633,097.58	-791,407.02	101,688.75	-1,056,412.53
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-867,839.97	-6,553,959.49	-3,633,097.58	-791,407.02	101,688.75	-1,056,412.53
本年度收到的来自联 营企业的股利						



3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	1,384,563.48	779,125.32
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-292,092.32	-7,472,571.05
--其他综合收益		
--综合收益总额	-292,092.32	-7,472,571.05

4、合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司	5,685,890.84	-1,354,542.45	4,331,348.39
洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司	459,494.72	69,578.23	529,072.95
合计	6,145,385.56	-1,284,964.22	4,860,421.34

七、合并财务报表主要项目注释

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

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	7,166.87	6,291.20
银行存款	31,414,736.75	246,427,350.62
其他货币资金	310,293,097.57	768,775,092.00
合计	341,715,001.19	1,015,208,733.82

其中,受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	上年年末余额
其他货币资金-质押的定期存款	310,000,000.00	768,000,000.00

(二) 交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中: 债务工具投资		
权益工具投资	15,641,381.70	
合 计	15,641,381.70	



(三) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	759,721,465.99	690,266,541.24
1 至 2 年	690,263,709.60	719,760,050.26
2 至 3 年	719,760,050.26	619,803,897.04
3 至 4 年	619,803,897.04	590,982,810.68
4 至 5 年	590,982,810.68	
小 计	3,380,531,933.57	2,620,813,299.22
减：坏账准备	151,616.20	30,316.90
合 计	3,380,380,317.37	2,620,782,982.32

2、按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	3,380,531,933.57	100.00	151,616.20		3,380,380,317.37
其中：组合 1	3,377,485,743.79	99.91			3,377,485,743.79
组合 2	3,046,189.78	0.09	151,616.20	4.98	2,894,573.58
合 计	3,380,531,933.57	—	151,616.20	—	3,380,380,317.37

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,620,813,299.22	100.00	30,316.90		2,620,782,982.32
其中：组合 1	2,617,781,610.00	99.88			2,617,781,610.00
组合 2	3,031,689.22	0.12	30,316.90	1.00	3,001,372.32
合 计	2,620,813,299.22	100.00	30,316.90	—	2,620,782,982.32



3、按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 组合 1：政府单位及关联方组合

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	759,704,133.69		
1-2 年	687,234,852.12		
2-3 年	719,760,050.26		
3-4 年	619,803,897.04		
4-5 年	590,982,810.68		
合 计	3,377,485,743.79		

(2) 组合 2：账龄组合

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	17,332.30	173.32	1.00
1-2 年	3,028,857.48	151,442.88	5.00
合 计	3,046,189.78	151,616.20	—

4、坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：组合 1					
组合 2	30,316.90	121,299.30			151,616.20
合 计	30,316.90	121,299.30			151,616.20

5、按欠款方归集应收账款的期末余额情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
洛阳市涧西区财政局	3,377,485,743.79	99.90	
中铁十五局集团第四工程有限公司	3,001,325.70	0.09	30,013.26
合 计	3,380,487,069.49	99.99	30,013.26

6、截至 2022 年 12 月 31 日，应收账款质押金额为 781,650,000.00 元，详见本附注七、（五十）所有权或使用权受到限制的资产。

(四) 预付款项

1、预付账款按账龄列示



账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	549,909,918.16	97.58	66,100,300.20	99.08
1-2 年	13,000,622.20	2.31	538,300.00	0.81
2-3 年	538,300.00	0.10	72,000.00	0.11
3 年以上	72,000.00	0.01		
合计	563,520,840.36	100.00	66,710,600.20	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
北京氢云新能源科技有限公司	411,165,375.40	72.96	2022 年 5 月	工程未完工
中铁十五局集团有限公司	110,000,000.00	19.52	2022 年 1 月	工程未完工
河南昇泰祥商贸有限公司	23,103,300.00	4.10	2022 年 1 月	未到货
郑州墨轩商贸有限公司	6,000,000.00	1.06	2022 年 1 月	未到货
中国水利水电第五工程局有限公司	4,000,000.00	0.71	2022 年 11 月	未完工
合计	554,268,675.40	98.35	/	/

(五) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	7,036,672.74	36,536,978.25
其他应收款	5,850,715,860.38	6,098,641,596.69
合 计	5,857,752,533.12	6,135,178,574.94

1、应收利息

项 目	期末余额	上年年末余额
定期存款	7,036,672.74	36,536,978.25
合 计	7,036,672.74	36,536,978.25

2、其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,922,276,859.15	1,024,589,093.43
1 至 2 年	1,014,029,381.18	3,990,269,766.60
2 至 3 年	1,862,233,345.13	1,112,479,093.50
3 至 4 年	98,552,269.12	
5 年以上	50,000,000.00	50,000,000.00



账 龄	期末余额	上年年末余额
小 计	5,947,091,854.58	6,177,337,953.53
减：坏账准备	96,375,994.20	78,696,356.84
合 计	5,850,715,860.38	6,098,641,596.69

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	5,621,362,591.18	5,821,608,690.10
借款	325,729,263.40	355,729,263.43
合 计	5,947,091,854.58	6,177,337,953.53

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	75,378,660.07		3,317,696.77	78,696,356.84
期初余额在本期				
—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	17,679,637.36			17,679,637.36
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	93,058,297.43		3,317,696.77	96,375,994.20

(4) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款	3,317,696.77	0.06	3,317,696.77	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	5,943,774,157.81	99.94	93,058,297.43	1.57	5,850,715,860.38
其中：组合 1	5,277,903,353.76	88.74			5,277,903,353.76
组合 2	665,870,804.05	11.20	93,058,297.43	13.98	572,812,506.62
合计	5,947,091,854.58	100.00	96,375,994.20	——	5,850,715,860.38



续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款	3,317,696.77	0.05	3,317,696.77	100	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	6,174,020,256.76	99.95	75,378,660.07	1.22	6,098,641,596.69
其中：组合 1	5,473,297,562.41	88.60			5,473,297,562.41
组合 2	700,722,694.35	11.35	75,378,660.07	10.76	625,344,034.28
合计	6,177,337,953.53	100.00	78,696,356.84	——	6,098,641,596.69

(5) 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

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

(6) 按组合计提预期信用损失的其他应收款

①组合 1：政府单位及关联方组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,829,749,093.26		
1—2 年	701,665,410.57		
2—3 年	1,678,338,849.93		
3—4 年	68,150,000.00		
合计	5,277,903,353.76		

②组合 2：账龄组合

逾期天数	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	92,527,765.89	925,277.66	1.00
1—2 年	312,363,970.61	15,618,198.53	5.00
2—3 年	183,894,495.20	18,389,449.53	10.00
3—4 年	27,084,572.35	8,125,371.71	30.00
5 年以上	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00



合计	665,870,804.05	93,058,297.43
----	----------------	---------------

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	往来款	2,332,515,720.68	1 年以内、1-2 年、2-3 年	39.22	
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	往来款	1,994,288,381.00	1 年以内、2-3 年	33.53	
洛阳市涧西区财政局	往来款	511,980,057.80	1 年以内	8.61	
洛阳卓弘置业有限公司	借款	256,613,689.14	1-2 年, 2-3 年	4.31	16,267,368.91
洛阳市涧西区工农街道办事处	往来款	193,541,900.00	1 年以内	3.25	
合 计	——	5,288,939,748.62	——	88.92	16,267,368.91

(8) 截至 2022 年 12 月 31 日, 其他应收款质押金额为 2,727,116,000.00 元, 详见本附注七、(五十) 所有权或使用权受到限制的资产。

(六) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	711.00		711.00	31,200.00		31,200.00
开发成本	1,665,255,046.52		1,665,255,046.52	1,445,267,752.23		1,445,267,752.23
低值易耗品	556,800.44		556,800.44	552,485.07		552,485.07
周转材料	31,200.00		31,200.00			
工程施工	903,030.17		903,030.17			
半成品	167,477.87		167,477.87			
合计	1,666,914,266.00		1,666,914,266.00	1,445,851,437.30		1,445,851,437.30

2、开发成本

项目名称	上年年末余额	本期增加	本期结转成本	期末余额
涧西区七里河村安置项目	415,006,729.52	137,032,517.70	552,039,247.22	
坦克路南侧地块	900,000.00			900,000.00
遇架沟项目	794,281,094.83	156,707,139.88		950,988,234.71
尤东项目	39,816,235.37	52,376,201.59		92,192,436.96



项目名称	上年年末余额	本期增加	本期结转成本	期末余额
兴隆寨项目	1,512,644.25	94,981,606.93		96,494,251.18
秦岭防洪渠项目	35,532.67	68,971,822.80		69,007,355.47
东旭地块	5,899,408.94	40,236,779.31		46,136,188.25
谷东村项目	27,322,325.38	14,015,241.00		41,337,566.38
邓亚萍体育馆	665,734.99	279,238.35		944,973.34
符家屯硫酸厂地块	563,207.55			563,207.55
延安路亮化	4,254,832.79	103,963.69		4,358,796.48
28 个小区改造 EPC 工程承包项目	107,155,963.36	191,216,837.34		298,372,800.70
涧西区标准化信息技术产业园	1,216,563.85	6,945,686.40		8,162,250.25
中科慧远	4,637,438.13	44,728.86		4,682,166.99
谷西村项目	23,000,000.00	5,029,472.00		28,029,472.00
工农乡片区土地整理项目	19,000,040.60			19,000,040.60
牡丹花仙项目		980,000.00		980,000.00
大学科技园 C 区		448,362.25		448,362.25
大明渠项目		909,839.42		909,839.42
金鼎环保建材产业基地		1,214,950.00		1,214,950.00
氢能体验馆		152,153.99		152,153.99
三岔口山水隐庐水云涧项目		380,000.00		380,000.00
合计	1,445,267,752.23	772,026,541.51	552,039,247.22	1,665,255,046.52

续：

项目名称	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
涧西区七里河村安置项目	58,913,227.35	30,651,212.57	长期借款
坦克路南侧地块			
遇架沟项目	137,669,005.11	50,441,988.19	债券和长期借款
尤东项目	53,019,492.44	14,909,577.87	债券
兴隆寨项目			
秦岭防洪渠项目			
东旭地块			
谷东村项目			
邓亚萍体育馆			
符家屯硫酸厂地块			
延安路亮化			
28 个小区改造 EPC 工程承包项目			
涧西区标准化信息技术产业园			



项目名称	利息资本化累计 金额	其中：本期利息资本 化金额	资金来源
中科慧远			
谷西村项目			
工农乡片区土地整理项目			
牡丹花仙项目			
大学科技园 C 区			
大明渠项目			
金鼎环保建材产业基地			
氢能体验馆			
三岔口山水隐庐水云涧项目			
合计	249,601,724.90	96,002,778.63	

(七) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
长期非金融机构借款保证金		13,000,000.00
合计		13,000,000.00

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	14,342,019.11	78,529.78
预缴所得税	7,089.12	
预缴其他税费	374.28	
待摊融资咨询服务费		13,835,323.36
合计	14,349,482.51	13,913,853.14

(九) 债权投资

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
洛阳合一文化传媒有限公司	42,300,000.00		42,300,000.00
合 计	42,300,000.00		42,300,000.00

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
洛阳合一文化传媒有限公司	42,300,000.00		42,300,000.00
合 计	42,300,000.00		42,300,000.00



（十）长期应收款

1、长期应收款情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期非金融机构借款业务保证金	9,750,000.00		9,750,000.00	9,750,000.00		9,750,000.00
合 计	9,750,000.00		9,750,000.00	9,750,000.00		9,750,000.00

2、长期应收款明细

债务人名称	期末余额	上年年末余额
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	2,250,000.00	2,250,000.00
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
泰拓融资租赁（上海）有限公司租赁	1,500,000.00	1,500,000.00
合 计	9,750,000.00	9,750,000.00

（十一）长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业					
二、联营企业					
洛阳大学科技园建设有限公司	43,939,010.48			9,394,805.61	
洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司（注1）					
洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司（注1）	1,136,274.75			-33,607.90	
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司					
河南领聚网络科技有限公司	5,572,973.32			131,520.77	
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	10,340,367.96			265,082.83	
洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）（注3）	14,999,649.40		15,000,000.00	350.60	
洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）	9,768,787.84			-173,567.99	



被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
洛阳新智科技发展有限公司	199,091.10			-24,584.90	
洛阳伊洛文化体育创业创新投资基金（有限合伙）	32,536,164.18			-47,450.79	
洛阳市信息产业投资有限公司（注 4）	-517,642.14	9,800,000.00		-1,780,217.81	
洛阳华苑索克物业服务有限公司（注 2）	-34,162.50			-16,797.40	
洛阳合一文化传媒有限公司（注 2）	-4,435.89			162,786.22	
洛阳首泉实业有限公司		78,000,000.00			
小计	117,936,078.50	87,800,000.00	15,000,000.00	7,878,319.24	
合计	117,936,078.50	87,800,000.00	15,000,000.00	7,878,319.24	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业						
二、联营企业						
洛阳大学科技园建设有限公司					53,333,816.09	
洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司（注 1）						
洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司（注 1）					1,102,666.85	
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司						
河南领聚网络科技有限公司					5,704,494.09	
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司					10,605,450.79	
洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）（注 3）						
洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）					9,595,219.85	
洛阳新智科技发展有限公司					174,506.20	
洛阳伊洛文化体育创业创新投资基金（有限合伙）					32,488,713.39	
洛阳市信息产业投资有限公司（注 4）					7,502,140.05	



被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末
洛阳华苑索克物业服务有限公司（注 2）					-50,959.90	
洛阳合一文化传媒有限公司（注 2）					158,350.33	
洛阳首泉实业有限公司					78,000,000.00	
小计					198,614,397.74	
合计					198,614,397.74	

注 1：洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司和洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司因涉及小额融资担保业务存在稳定性风险被暂停营业，公司印章已被涧西区金融局监管。

注 2：本公司对洛阳市洛阳华苑索克物业服务有限公司和洛阳合一文化传媒有限公司截止 2022 年 12 月 31 日尚未出资。

注 3：洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）已于 2022 年 6 月 14 日注销。

注 4：原洛阳市涧西区信息产业投资有限公司于 2023 年 4 月 3 日变更企业名称为洛阳市信息产业投资有限公司

（十二）其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	上年年末余额
鑫融基投资担保有限公司（注 1）	19,139,636.94	21,073,894.60
洛阳中小企业资产管理有限公司	9,117,720.53	9,118,685.87
洛阳天安城市建设发展有限公司	1,447,211.63	1,668,060.75
洛阳大学科技园发展有限公司	2,429,031.62	1,616,472.79
洛阳崇源停车场建设管理有限公司	638,582.59	778,436.25
洛阳西苑医养大健康产业集团有限公司（注 2）		459,455.49
中铁物流（洛阳）有限公司		300,000.00
河南省中豫融资担保有限公司	327,674,825.87	324,994,389.41
洛阳国宏科创产业发展有限公司（注 3）	26,396,094.15	29,486,059.96
合 计	386,843,103.33	389,495,455.12

2、非交易性权益工具投资情况

项 目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
鑫融基投资担保有限公司			3,868,363.06		非交易性目的持有	



项 目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
洛阳中小企业资产管理有限公司			882,279.46		非交易性目的持有	
洛阳天安城市建设发展有限公司			1,070,255.87		非交易性目的持有	
洛阳大学科技园发展有限公司		504,031.62			非交易性目的持有	
洛阳崇源停车场建设管理有限公司			361,417.41		非交易性目的持有	
洛阳盈科智能装备投资管理有限公司			950,000.00		非交易性目的持有	
中铁物流（洛阳）有限公司			300,000.00		非交易性目的持有	
河南省中豫融资担保有限公司	3,610,587.75	8,864,825.86			非交易性目的持有	
洛阳国宏科创产业发展有限公司			6,053,905.85		非交易性目的持有	
合 计	3,610,587.75	9,368,857.48	13,486,221.65			

注 1：鑫融基投资担保有限公司和洛阳中小企业资产管理有限公司因涉及小额融资担保业务存在稳定性风险被暂停营业，公司印章已被涧西区金融局监管；

注 2：原洛阳盈科智能装备投资管理有限公司 2022 年 6 月 10 日更名为洛阳西苑创业投资有限公司，2023 年 1 月 20 日再次更名为洛阳西苑医养大健康产业集团有限公司。

注 3：原洛阳国宏科创产业发展有限公司 2022 年 3 月 11 日洛阳国宏科创产业发展有限公司。

（十三）固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1.上年年末余额	2,684,551,632.39	26,044,152.22	4,755,232.65	2,715,351,017.26
2.本期增加金额	191,376,540.75	479,022.13	4,149,906.38	196,005,469.26
(1)购置	191,376,540.75	479,022.13	4,149,906.38	196,005,469.26
3.本期减少金额			5,809.74	5,809.74
(1)处置或报废			5,809.74	5,809.74
4.期末余额	2,875,928,173.14	26,523,174.35	8,899,329.29	2,911,350,676.78
二、累计折旧				
1.上年年末余额	111,988,524.54	5,107,272.47	629,611.80	117,725,408.81
2.本期增加金额	87,952,909.89	2,598,829.96	1,269,721.84	91,821,461.69



项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
(1) 计提	87,952,909.89	2,598,829.96	1,269,721.84	91,821,461.69
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	199,941,434.43	7,706,102.43	1,899,333.64	209,546,870.50
三、账面价值				
1. 期末账面价值	2,675,986,738.71	18,817,071.92	6,999,995.65	2,701,803,806.28
2. 上年年末账面价值	2,572,563,107.85	20,936,879.75	4,125,620.85	2,597,625,608.45

2、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	2,468,969,379.89	正在办理中
运输设备	17,612,728.87	正在办理中
合计	2,486,582,108.76	

截止 2022 年 12 月 31 日，固定资产-房屋建筑物抵押净值为 188,393,003.47 元，详见七、（五十）所有权或使用权受到限制的资产。

（十四）在建工程

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
停车场项目	1,401,473.87		1,401,473.87	1,302,463.97		1,302,463.97
豫北一路整体改造	30,255,702.11		30,255,702.11	2,755,702.11		2,755,702.11
电竞乐园项目	77,346,128.65		77,346,128.65	77,346,128.65		77,346,128.65
一拖废料线	15,513,459.28		15,513,459.28	15,492,735.84		15,492,735.84
洛阳氢能发动机项目设备产线				50,000.00		50,000.00
新装 2*800kVA 箱变				561,467.90		561,467.90
洛阳氢能电机装备产业园项目	116,279,015.00		116,279,015.00			
洛阳市社区健身中心项目	17,831,602.58		17,831,602.58			
西苑九将体育综合体项目	15,855,514.84		15,855,514.84			
涧西信息技术产业园标准化厂房项目	48,155,959.71		48,155,959.71			
中科慧远总部基地标准化厂房项目	26,828,739.67		26,828,739.67			



项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
目						
合计	349,467,595.71		349,467,595.71	97,508,498.47		97,508,498.47

(十五) 无形资产

	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 上年年末余额			
2. 本期增加金额			
(1) 购置	188,267,394.30	44,400.00	188,311,794.30
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	188,267,394.30	44,400.00	188,311,794.30
二、累计摊销			
1. 上年年末余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提	3,430,105.01	1,850.00	3,431,955.01
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	3,430,105.01	1,850.00	3,431,955.01
三、账面价值			
1. 期末账面价值	184,837,289.29	42,550.00	184,879,839.29
2. 上年年末账面价值			

注：上述无形资产中土地使用权为洛阳市西城建设开发有限公司所有，已办理土地权证，产权证号为豫（2022）洛阳市不动产权第 0030318 号、豫（2022）洛阳市不动产权第 0030383 号，截至 2022 年 12 月 31 日，无形资产质押金额为 24,920,021.61 元，详见本附注七、（五十）所有权或使用权受到限制的资产。

(十六) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
办公室装修费	341,487.92	684,930.29	217,783.85	808,634.36
融资咨询服务费	9,758,527.52		6,121,768.92	3,636,758.60
春光党群服务中心前期建设费用		1,772,509.00	196,945.44	1,575,563.56
洛阳市青年人才公寓乒乓球室		344,138.57	76,475.28	267,663.29
合计	10,100,015.44	2,801,577.86	6,612,973.49	6,288,619.81

(十七) 递延所得税资产



1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,074.56	268.64	263.91	65.98
合计	1,074.56	268.64	263.91	65.98

2、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
资产减值准备	96,526,535.84	78,769,891.89
可抵扣亏损	1,100,470,645.97	546,789,259.96
合计	1,202,330,537.37	625,559,151.85

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
中信-洛阳银行资产权益		144,607,031.36
农商行抵债资产	51,330,000.00	
合计	51,330,000.00	144,607,031.36

其他说明：1、洛阳农村商业银行股份有限公司涧西支行与本公司下属子公司洛阳市西城建设开发有限公司签订抵债资产转让协议，将三处抵债资产(抵债资产一：根据《河南省洛阳市涧西区人民法院执行裁定书》((2022)豫0305执恢160号之二)河南嘉达棉业有限公司所持有的中原银行股权共17500000股；抵债资产二：根据《河南省洛阳市涧西区人民法院执行裁定书》((2021)豫0305执恢625号之二)获得的位于河南省洛阳市洛龙区滨河南路61号商4幢101、102号房产，面积1102.65平方米+441.06平方米；抵债资产三：根据《河南省洛阳市涧西区人民法完执行裁定书》((2021)豫0305执恢555号之三)获得的位于河南省洛阳市涧西区中州西路397号1幢101、201、301、401号房产，建筑面积7926.99m2)转让给本公司，转让价款5133万元为法院裁定抵债价。

2、2022年3月28日河南省洛阳市中级人民法院根据(2022)豫03执恢38号执行裁定书，将被执行人河南新恒顺地产有限公司名下位于河南省洛阳市涧西区九都西路北侧加州花园2幢商业楼负101、101、102、103、104、105、106、107、108、201、301,5号商业楼负1层6、负2层1、负3层1共计十四套房产，作价163,591,872.11元交付本公司，抵偿(2020)豫03民初118号民事调解书所确定的债务。上述财产所有权自本裁定送达本公司时起转移。

(十九) 短期借款

1、短期借款分类



项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	300,000,000.00	216,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	150,000,000.00
抵押+保证借款		34,400,000.00
合计	450,000,000.00	400,400,000.00

短期借款分类的说明:

借款单位	借款期限	年末余额	借款性质	保证人/质押抵押物
中信银行股份有限公司洛阳分行	2022.12.1 至 2023.12.1	95,000,000.00	保证借款	洛阳高新创汇集团有限公司及洛阳国苑投资控股集团有限公司
中信银行股份有限公司洛阳分行	2022.12.1 至 2023.12.13	50,000,000.00	保证借款	洛阳高新创汇集团有限公司及洛阳国苑投资控股集团有限公司
中信银行股份有限公司郑州分行	2022.12.02 至 2023.12.02	45,000,000.00	质押借款	河南省中豫融资担保有限公司-4700万元定期存单
中信银行股份有限公司郑州分行	2022.12.28 至 2023.03.28	105,000,000.00	质押借款	河南省中豫融资担保有限公司-10600万元定期存单
中信银行股份有限公司洛阳分行	2022.1.10 至 2023.1.7	45,000,000.00	质押借款	河南省中豫融资担保有限公司-4700万元定期存单
中原银行股份有限公司洛阳分行	2022.5.11 至 2023.4.25	5,000,000.00	保证借款	洛阳西苑国有资本投资有限公司、洛阳市西城建设开发有限公司
恒丰银行股份有限公司郑州分行营业部	2022.11.1 至 2023.1.31	105,000,000.00	质押借款	河南省中豫融资担保有限公司-10600万元定期存单
合计		450,000,000.00		

(二十) 应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付代管费		2,378,374.84
应付工程款	25,189,421.49	315,700.00
应付服务费	1,210,000.00	46,000.00
应付劳务费		5,738,727.78
应付公租房成本	6,363,933.94	6,363,933.94
应收货款	327,134.00	
合 计	33,090,489.43	14,842,736.56

(二十一) 合同负债



项目	期末余额	期初余额
预收保障房建设款		130,705,052.29
预收物业费	951,834.42	215,821.59
其他	395,101.33	
合计	1,346,935.75	130,920,873.88

（二十二）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	113,772.88	43,248,118.88	42,986,466.88	375,424.88
二、离职后福利-设定提存计划		930,326.79	921,027.44	9,299.35
合计	113,772.88	44,178,445.67	43,907,494.32	384,724.23

2、短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	77,515.97	41,888,030.29	41,633,840.29	331,705.97
二、职工福利费		158,429.27	158,429.27	
三、社会保险费	36,256.91	427,455.02	419,993.02	43,718.91
其中：医疗保险费	36,256.91	382,181.39	374,942.19	43,496.11
工伤保险费		45,273.63	45,050.83	222.80
生育保险费				
四、住房公积金		590,532.00	590,532.00	
五、工会经费和职工教育经费		183,672.30	183,672.30	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	113,772.88	43,248,118.88	42,986,466.88	375,424.88

3、设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		902,310.99	893,401.39	8,909.60
2.失业保险费		28,015.80	27,626.05	389.75
合计		930,326.79	921,027.44	9,299.35

（二十三）应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	202,443,905.29	167,692,212.25



项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	6.68	5,193.90
个人所得税	208,010.82	3,711.38
城市维护建设税	18,829,132.09	13,952,966.75
教育费附加	13,449,514.27	9,966,404.82
地方教育费附加	100.94	
房产税	10,055,906.01	10,131,529.81
城镇土地使用税	89,508.29	10,049.68
印花税	510,661.57	510,661.57
其他	54,410.68	2,016.02
合计	245,641,156.64	202,274,746.18

(二十四) 其他应付款

1、总表情况

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	8,529,332.85	3,864,853.50
其他应付款	734,033,851.23	259,748,548.51
合计	742,563,184.08	263,613,402.01

2、应付利息

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,587,402.74	3,311,407.40
短期借款应付利息	900,012.08	553,446.10
长期应付款应付利息	524,125.00	
合计	8,529,332.85	3,864,853.50

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	731,541,129.23	259,748,548.51
押金保证金	2,240,499.11	
其他	252,222.89	
合计	734,033,851.23	259,748,548.51

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------



项目	期末余额	未偿还或结转的原因
洛阳中洛城市建设有限公司	25,880,000.00	双方正在协商减免息事宜

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	444,170,000.00	891,400,000.00
一年内到期的应付债券	308,974,102.11	315,508,767.12
一年内到期的长期应付款	1,228,506,558.62	804,361,335.87
合计	1,981,650,660.73	2,011,270,102.99

(二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	5,430.21	11,765,612.93
合计	5,430.21	11,765,612.93

(二十七) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	755,500,000.00	1,029,000,000.00
抵押借款	347,145,000.00	354,000,000.00
保证借款	496,820,000.00	406,000,000.00
抵押+保证借款	75,000,000.00	365,000,000.00
质押+保证借款	235,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	444,170,000.00	891,400,000.00
合计	1,465,295,000.00	1,262,600,000.00

长期借款分类的说明：

借款单位	借款期限	年末余额	借款性质	保证人/质押抵押物
中国光大银行股份有限公司洛阳西苑路支行	2017.3.2 至 2027.2.28	235,000,000.00	保证借款+质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司信用担保、本公司应收账款 64,415.00 万元质押担保
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2017.6.12 至 2035.6.11	91,500,000.00	质押借款	质押《政府购买服务协议》项下本公司对涧西区人民政府分 19 年足额支付涧西区遇驾沟棚户区改造项目购买款形成的应收账款
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2021.6.4 至 2035.6.3	97,000,000.00	质押借款	质押《政府购买服务协议》项下本公司对涧西区人民政府分 19 年足额支付涧西区遇驾沟棚户区改造项目购买款形成的应收账款



借款单位	借款期限	年末余额	借款性质	保证人/质押抵押物
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2021.6.30 至 2035.6.3	52,000,000.00	质押借款	质押《政府购买服务协议》项下本公司对涧西区人民政府分 19 年足额支付涧西区遇驾沟棚户区改造项目购买款形成的应收账款
中原银行股份有限公司洛阳分行	2020.1.8 至 2023.1.6	138,000,000.00	保证借款	洛阳市西城建设开发有限公司信用担保，追加洛阳市涧西区工农乡尤东村村民委员会土地使用权质押
中原银行股份有限公司洛阳分行	2020.4.27 至 2023.4.27	28,000,000.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司质押定期存单 3,000.00 万元
中原银行股份有限公司洛阳分行	2020.12.22 至 2025.12.21	180,000,000.00	抵押借款	本公司所有的豫（2020）洛阳市不动产权第 00050732 号-00050739 号不动产抵押担保；洛阳市涧西区工农乡七里河村民委员会房产抵押。
中原银行股份有限公司洛阳分行	2020.12.23 至 2023.12.23	142,100,000.00	质押借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司定期存单质押
中原银行股份有限公司洛阳分行	2020.12.25 至 2023.12.24	30,000,000.00	抵押借款	洛阳市远宏房地产载发有限公司土地使用权抵押，权属证书编号：洛市国用（2006）第 04010181 号
中原银行股份有限公司洛阳分行	2021.4.22 至 2024.4.22	65,000,000.00	抵押借款	洛阳大学科技园建设有限公司所有的豫（2019）洛阳市不动产权第 00020327 号不动产中的 15 幢和 00030865 号不动产、洛房权证市字第 00420807 号中的 5 幢和 00420804 号不动产抵押担保；洛阳铜加工集团房地产开发有限责任公司所有的豫（2019）洛阳市不动产权第 00057129 号中的 4 幢和 00057133 号中的 4 幢不动产抵押担保
中原银行股份有限公司洛阳分行	2021.4.23 至 2024.4.23	70,950,000.00	质押借款	洛阳市西城建设开发有限公司 7500.00 万元定期存单质押
中原银行股份有限公司洛阳分行	2021.6.10 至 2024.6.10	127,950,000.00	质押借款	洛阳市西城建设开发有限公司 13500.00 万元定期存单质押
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2022.01.01 至 2035.06.11	78,000,000.00	质押借款	质押《政府购买服务协议》项下本公司对涧西区人民政府分 19 年足额支付涧西区遇驾沟棚户区改造项目购买款形成的应收账款
中国农业银行股份有限公司洛阳分行	2022.02.01 至 2035.06.11	68,000,000.00	质押借款	质押《政府购买服务协议》项下本公司对涧西区人民政府分 19 年足额支付涧西区遇



借款单位	借款期限	年末余额	借款性质	保证人/质押抵押物
				驾沟棚户区改造项目购买款形成的应收账款
中原银行股份有限公司洛阳分行	2022.12.8 至 2025.12.7	83,000,000.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司
中原银行股份有限公司洛阳分行	2022.12.9 至 2025.12.9	87,000,000.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司
中原银行股份有限公司洛阳分行	2022.12.9 至 2025.12.9	90,000,000.00	保证借款	洛阳高新实业集团有限公司
洛阳农村商业银行股份有限公司	2022.6.30 至 2024.6.30	72,145,000.00	抵押借款	洛阳首泉实业有限公司所有的豫(2021)洛阳市不动产权第 0017847 号不动产抵押担保;评估价值 3.18 亿元,设定抵押金额 8000 万元
郑州银行洛阳牡丹城支行	2022.5.20 至 2024.5.19	47,500,000.00	保证借款	洛阳西苑国有资本投资有限公司
洛阳农商银行涧西支行	2022.6.30 至 2024.6.30	51,320,000.00	保证借款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司
郑州银行洛阳牡丹城支行	2022.12.13 至 2030.12.8	75,000,000.00	保证借款+抵押借款	洛阳西苑国有资本投资有限公司信用担保;西城建设自有的豫(2022)洛阳市不动产权第 0030383 号不动产抵押担保
合计		1,909,465,000.00		

(二十八) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
其他应付债券	3,630,873,778.52	3,804,670,783.69
减:一年内到期的应付债券	308,974,102.11	315,508,767.12
合计	3,321,899,676.41	3,489,162,016.57

2、应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额	期初余额
18 西苑城投债 01	600,000,000.00	2018/11/15	7	7.50%	600,000,000.00	479,389,184.54
19 西苑城投债	400,000,000.00	2019/1/29	7	7.80%	400,000,000.00	425,272,910.09
19 西苑 01	400,000,000.00	2019/9/25	5	7.50%	400,000,000.00	403,793,850.57
20 西苑 01	300,000,000.00	2020/1/20	5	6.50%	300,000,000.00	313,443,258.70
20 西苑 02	300,000,000.00	2020/3/27	5	5.80%	300,000,000.00	309,115,596.71
20 西苑 03	400,000,000.00	2020/5/19	5	7.50%	400,000,000.00	412,090,830.26
21 西苑 01	400,000,000.00	2021/6/8	3	7.00%	400,000,000.00	388,036,120.18
21 西苑 02	700,000,000.00	2021/11/8	3	7.60%	700,000,000.00	699,640,912.20
21 西苑 03	400,000,000.00	2021/12/10	5	6.00%	400,000,000.00	373,888,120.44



债券名称	面值	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额	期初余额
合计	3,900,000,000.00				3,900,000,000.00	3,804,670,783.69

续：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 西苑城投债 01		35,226,650.07	2,047,294.61	-156,000,000.00	360,663,129.22
19 西苑城投债		25,438,684.92	1,333,278.14	-111,200,000.00	340,844,873.15
19 西苑 01		30,000,000.00	1,462,166.80	-30,000,000.00	405,256,017.37
20 西苑 01		17,700,000.00	1,073,132.69	-17,700,000.00	314,516,391.39
20 西苑 02		17,400,000.00	1,238,177.34	-17,400,000.00	310,353,774.05
20 西苑 03		30,000,000.00	1,796,909.41	-30,000,000.00	413,887,739.67
21 西苑 01		28,000,000.00	10,699,948.78	-28,000,000.00	398,736,068.96
21 西苑 02		53,200,000.00	2,635,416.91	-53,200,000.00	702,276,329.11
21 西苑 03		24,000,000.00	10,451,335.16	-24,000,000.00	384,339,455.60
合计		260,965,334.99	32,737,659.84	-467,500,000.00	3,630,873,778.52

（二十九）长期应付款

1、总表情况

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	256,378,179.36	489,772,078.77
专项应付款		
合计	256,378,179.36	489,772,078.77

2、长期应付款

（1）按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期非金融机构借款	1,484,884,737.98	1,294,133,414.64
减：一年内到期的长期应付款	1,228,506,558.62	804,361,335.87
合计	256,378,179.36	489,772,078.77

（2）长期应付款明细

债权人名称	期末余额	上年年末余额
中远海运租赁有限公司	9,379,561.89	17,202,385.34
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	17,781,754.21	32,405,350.24
中经开泰（北京）投资控股有限公司	101,086,762.55	152,828,548.76
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	98,862,954.91	123,519,143.71
河南九鼎金融租赁股份有限公司	45,412,280.99	187,227,281.98
浙江世茂投资管理有限公司	26,219,092.11	99,993,151.13



债权人名称	期末余额	上年年末余额
深圳万创达信息科技有限公司	202,321,874.59	345,531,874.59
漫钱（厦门）资产管理有限公司	139,104,592.00	64,162,728.73
北银丰业（北京）资产管理有限公司	3,000,000.00	3,205,625.00
砺岩投资（青岛）有限公司	200,822,872.72	
中证鼎津投资管理（青岛）有限公司	100,405,840.57	
洛阳万越企业管理咨询有限公司	39,746,621.54	
江苏顺捷商务秘书有限公司	290,192,526.39	
上海锑恒投资管理有限公司	1,300,000.00	
中航国际租赁有限公司		23,285,340.04
远东宏信（天津）融资租赁有限公司		16,673,683.80
平安国际融资租赁（天津）有限公司		7,729,967.99
长期非金融机构借款小计	1,275,636,734.47	1,073,765,081.31
中原信托有限公司	209,248,003.51	220,368,333.33
信托公司小计	209,248,003.51	220,368,333.33
减：一年内到期的长期应付款	1,228,506,558.62	804,361,335.87
合计	256,378,179.36	489,772,078.77

（三十）递延收益

1、递延收益情况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		371,230,000.00	110,824,600.00	260,405,400.00	见注
合计		371,230,000.00	110,824,600.00	260,405,400.00	/

2、涉及政府补助的项目明细

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期减少				其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
			冲减营业成本	冲减管理费用	计入其他收益	计入营业外收入			
涧西信息产业技术产业园标准化厂房项目		185,000,000.00			61,666,666.67			123,333,333.33	与资产相关
中科慧远总部基地标准化厂房项目		145,000,000.00			48,333,333.33			96,666,666.67	与资产相关



负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期减少				其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
			冲减营业成本	冲减管理费用	计入其他收益	计入营业外收入			
智能装备产业园项目土地出让金返还		41,230,000.00			824,600.00			40,405,400.00	与资产相关
合计		371,230,000.00			110,824,600.00			260,405,400.00	

(三十一) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
洛阳国苑投资控股集团有限公司			300,000,000.00		300,000,000.00	100.00
洛阳市涧西区财政局	300,000,000.00	100.00		300,000,000.00		
合计	300,000,000.00	100.00			300,000,000.00	100.00

(三十二) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	5,154,430,680.10			5,154,430,680.10
合计	5,154,430,680.10			5,154,430,680.10

(三十三) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期发生金额					期末余额
		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：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-1,465,012.38	-2,652,351.79			-2,652,351.79		-4,117,364.17
其他权益工具投资公允价值变动	-1,465,012.38	-2,652,351.79			-2,652,351.79		-4,117,364.17
其他综合收益合计	-1,465,012.38	-2,652,351.79			-2,652,351.79		-4,117,364.17

(三十四) 盈余公积



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	95,256,794.80	12,417,032.37		107,673,827.17
合计	95,256,794.80	12,417,032.37		107,673,827.17

(三十五) 未分配利润

项目	期末余额	期末余额
调整前上期末未分配利润	787,193,794.97	654,047,054.00
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	787,193,794.97	654,047,054.00
加:本期归属于母公司所有者的净利润	155,898,412.91	145,679,233.75
减:提取法定盈余公积	12,417,032.37	12,532,492.78
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	930,675,175.51	787,193,794.97

(三十六) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	862,946,155.42	686,065,509.29	819,018,371.96	646,307,537.28
其他业务	1,357,738.78	2,100.00	17,442,364.27	17,251,547.04
合计	864,303,894.20	686,067,609.29	836,460,736.23	663,559,084.32

2、合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额	上期发生额
一、商品/服务类型		
保障房建设	690,049,059.03	630,153,544.20
其他房租	988,330.02	7,555,540.98
公租房房租		19,913,155.91
劳务费		24,927,439.86
公共管理服务费	125,844,322.49	125,844,322.49
物业	5,789,528.70	6,124,226.58
劳务派遣	29,598,459.61	4,294,306.31
运营管理服务	103,524.75	190,099.00
停车场收费	9,730.17	15,736.63



合同分类	本期发生额	上期发生额
涧西追梦音乐嘉年华活动		14,183,651.44
钢材销售		2,656,040.54
其他业务	1,540,265.40	602,672.29
工程收入	9,545,711.90	
氢能源产品\氢燃料发动机	309,734.52	
健身房收入	525,227.61	
合计	864,303,894.20	836,460,736.23

(三十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,908,020.70	4,612,765.52
教育费附加	3,505,784.55	3,294,832.51
房产税	315,619.69	6,785,487.15
土地使用税	535,893.20	57,050.14
车船使用税	3,550.00	1,270.00
印花税	343,605.93	422,408.10
合计	9,612,474.07	15,173,813.42

(三十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
促销活动费用	275.00	
工资福利保险	58,415.76	
寄运费	741.46	
差旅费	200.00	
业务招待费	3,850.00	
汽车费	114.86	
广告宣传费	1,146,810.68	
折旧费	8,396.78	
合计	1,218,804.54	

(三十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
中介机构费	25,129,006.43	4,671,002.17
职工薪酬	12,141,280.42	5,720,943.17
折旧费	2,813,469.33	1,807,426.56
劳务费	2,741,813.59	2,269,093.53
无形资产摊销费	1,926,407.08	



项目	本期发生额	上期发生额
其他	2,036,673.16	2,593,167.54
普通合伙人管理报酬	1,219,542.19	33,814.53
开办费	1,109,619.07	
办公费用	484,799.57	336,495.57
长期待摊摊销	406,587.73	
业务招待费	231,200.97	173,233.40
差旅费	76,728.24	130,666.86
广告宣传费		1,890,672.46
合计	50,317,127.78	19,626,515.79

(四十) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利保险	203,714.86	
其它费用	377,358.49	
质检认证费	353,773.60	
合计	934,846.95	

(四十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	276,765,114.41	282,265,299.01
减：利息收入	8,527,445.37	31,061,089.40
银行手续费及其他	59,914,484.99	58,795,076.94
合计	328,152,154.03	309,999,286.55

(四十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	360,807,190.83	306,853,511.82	与收益相关
个税手续费返还	1,160.60		与收益相关
合计	360,808,351.43	306,853,511.82	/

计入其他收益的政府补助：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
经营性财政补贴	235,462,590.83	115,250,000.00	与收益相关
涧西信息产业技术产业园标准化厂房项目	61,666,666.67		与资产相关
中科慧远总部基地标准化厂房项目	48,333,333.33		与资产相关



洛阳氢能电机土地出让金返还款	14,520,000.00		与收益相关
智能装备产业园项目土地出让金返还	824,600.00		与资产相关
增值税及附加政府补贴		191,578,478.17	与收益相关
减免增值税等税款		25,033.65	与收益相关
合计	360,807,190.83	306,853,511.82	

(四十三) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,878,319.24	21,515,833.90
处置长期股权投资产生的投资收益	6,300,000.00	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	3,610,587.75	6,107,842.96
其他投资收益	-702,036.95	
合 计	17,086,870.04	27,623,676.86

(四十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	3,078,621.16	
合 计	3,078,621.16	

(四十五) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-17,800,936.66	-17,210,027.24
合 计	-17,800,936.66	-17,210,027.24

(四十六) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
赞助款	148,890.50	20,000.00
其他	8,742.24	4,068.77
合计	157,632.74	24,068.77

(四十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠支出	6,205.00	10,000.00
罚没支出	21,088.28	55,855.70
其他	449.00	10,420.29
防疫补助	100,000.00	
滞纳金及行政罚款	1,884.88	
合计	129,627.16	76,275.99



(四十八) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,616.02	140,370.31
递延所得税费用	-202.66	51.53
合计	2,413.36	140,421.84

(四十九) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	151,199,375.73	145,176,568.53
加: 资产减值准备		
信用减值损失	17,800,936.66	17,210,027.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,821,461.69	85,414,648.98
使用权资产折旧		
无形资产摊销	3,431,955.01	
长期待摊费用摊销	6,612,973.49	2,537,733.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	276,765,114.41	448,201,321.59
投资损失(收益以“-”号填列)	-112,500.00	-27,623,676.86
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-202.66	-51.53
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)	-221,062,828.70	-108,425,489.09
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-236,148,061.21	-1,980,188,044.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-187,739,481.67	-3,371,591.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-97,431,257.25	-1,421,068,553.60
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		



补充资料	本期金额	上期金额
现金的期末余额	31,715,001.19	246,433,641.82
减：现金的上年年末余额	246,433,641.82	117,947,632.70
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-214,718,640.63	128,486,009.12

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	31,715,001.19	246,433,641.82
其中：库存现金	7,166.87	6,291.20
可随时用于支付的银行存款	31,414,736.75	246,427,350.62
可随时用于支付的其他货币资金	293,097.57	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	31,715,001.19	246,433,641.82
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（五十）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	310,000,000.00	用于本公司长期借款 2.1 亿；关联方借款 1 亿
固定资产	188,393,003.47	抵押于洛阳银行股份有限公司中州支行；抵押于河南省中豫融资担保有限公司
无形资产	24,920,021.61	抵押于郑州银行股份有限公司洛阳牡丹城支行
应收账款	644,150,000.00	质押于中国光大银行股份有限公司洛阳西苑路支行
应收账款	137,500,000.00	抵押于中国农业银行股份有限公司洛阳分行
其他应收款	326,586,000.00	本公司与中经开泰（北京）投资控股有限公司签署了《应收账款转让收益权转让协议》，将本公司对洛阳市西苑城市开发建设有限公司其他应收款的收益权转让给中经开泰（北京）投资控股有限公司，用于融资
其他应收款	140,000,000.00	本公司与浙江世茂投资管理有限公司签署了《应收账款质押协议》，将本公司对洛阳市西苑城市开发建设有限公司持有的 14000 万元债权质押给全体认购人或权益持有人，用于融资
其他应收款	200,000,000.00	本公司与中政鼎津投资管理（青岛）有限公司签署了《最高额应收账款质押合同》，将本公司对龙腾文化开发建设有限公司持有的 200,000,000.00 元应收账款质押给中政鼎津投资管理（青岛）有限公司，用于融



项目	期末账面价值	受限原因
		资。
其他应收款	200,000,000.00	本公司与漫钱（厦门）资产管理有限公司签署了《最高额应收账款质押合同》，将本公司对龙腾文化开发建设有限公司持有的 2 亿元应收账款质押给漫钱（厦门）资产管理有限公司，用于融资
其他应收款	731,200,000.00	受限资产：本公司与深圳万创达信息科技有限公司签署了《应收账款质押协议》，将本公司持有的洛阳市西苑城市开发建设有限公司 731,200,000.00 元应收账款质押给全体认购人或权益持有人，用于融资
其他应收款	95,000,000.00	本公司与洛阳万越企业管理咨询有限公司签署了《最高额应收账款质押合同》，将本公司对龙腾文化开发建设有限公司持有的 95,000,000.00 元应收账款质押给洛阳万越企业管理咨询有限公司，用于融资。
其他应收款	426,230,000.00	本公司与江苏顺捷商务秘书有限公司签署了《最高额应收账款质押合同》，将本公司对龙腾文化开发建设有限公司 426,230,000.00 元应收账款质押给江苏顺捷商务秘书有限公司，用于融资
其他应收款	408,100,000.00	本公司与上海锑恒投资管理有限公司签署了《最高额应收账款质押合同》，将本公司对洛阳市西苑城市开发建设有限公司 268,000,000.00 元应收账款、洛阳市龙腾文化开发建设有限公司 140,100,000.00 元应收账款质押给上海锑恒投资管理有限公司，用于融资
其他应收款	200,000,000.00	本公司与砺岩投资（青岛）有限公司签署了《最高额应收账款质押合同》，将本公司对龙腾文化开发建设有限公司持有的 200,000,000.00 元应收账款质押给砺岩投资（青岛）有限公司，用于融资
合计	4,032,079,025.08	

八、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的金融工具

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2022 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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；

第 2 层次：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；

第二层次输入值包括：1）活跃市场中类似资产或负债的报价；2）非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3）除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4）市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。



(二) 期末公允价值计量

持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
其他权益工具投资			384,162,666.87	384,162,666.87
资产合计			384,162,666.87	384,162,666.87

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

其他权益工具投资公允价值为相关资产或负债的不可观察输入值。

(四) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、债权投资、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、应付债券、长期应付款。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

九、关联方及关联交易**(一) 本企业的母公司情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
洛阳国苑投资控股集团有限公司	中国(河南)自由贸易试验区洛阳片区高新区河洛路与凌波路交叉口自贸大厦六楼	商业服务业	500,000.00	100.00	100.00

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注八、(一)。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本附注八、(二)。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
洛阳大学科技园建设有限公司	联营公司
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司	联营公司



合营或联营企业名称	与本企业关系
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	联营公司
洛阳首泉实业有限公司	联营公司
洛阳合一文化传媒有限公司	联营公司

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
洛阳市涧西区财政局	2021 年 12 月 31 日至 2022 年 6 月 10 日为母公司
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	由洛阳市涧西区财政局所控制
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	洛阳市西苑城市开发建设有限公司子公司
中铁物流（洛阳）有限公司	参股股东
河南省中豫融资担保有限公司	参股股东
洛阳高新实业集团有限公司	与本公司由同一实际控制人所控制
洛阳高新创汇集团有限公司	洛阳高新实业集团有限公司子公司
洛阳城苑文化旅游投资集团有限公司	与本公司由同一实际控制人所控制
洛阳创达创业服务有限公司	与本公司由同一实际控制人所控制
洛阳创瑞实业有限公司	与本公司由同一实际控制人所控制

（五）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额金额	上期发生金额
洛阳市涧西区财政局	保障房建设收入	690,049,059.03	630,153,544.20
洛阳市涧西区财政局	公共管理服务收入	125,844,322.49	125,844,322.49
合计		815,893,381.52	755,997,866.69

2、关联担保情况

（1）本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
洛阳高新实业集团有限公司	300,000,000.00	2020/9/7	2025/9/7	否
洛阳大学科技园建设有限公司	600,000,000.00	2017/1/3	2025/11/26	否
洛阳高新实业集团有限公司	280,000,000.00	2020/11/19	2023/11/18	否
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	130,000,000.00	2022/11/24	2023/11/24	否
洛阳高新实业集团有限公司	218,750,000.00	2022/12/26	2024/12/25	否
洛阳高新实业集团有限公司	218,750,000.00	2022/12/27	2024/12/26	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	105,000,000.00	2022/1/18	2024/1/10	否
洛阳高新实业集团有限公司	280,000,000.00	2020/12/7	2023/11/18	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	90,000,000.00	2022/9/21	2026/9/21	否
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	90,000,000.00	2022/11/8	2025/11/8	否
洛阳市西城建设开发有限公司	75,000,000.00	2022/12/13	2030/12/9	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	70,000,000.00	2021/12/22	2023/12/21	否
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	60,000,000.00	2022/11/24	2023/11/24	否
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	50,000,000.00	2022/12/15	2023/12/15	否
洛阳市西城建设开发有限公司	50,000,000.00	2022/5/20	2024/5/19	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	150,000,000.00	2019/5/29	2024/5/29	否
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	50,000,000.00	2020/8/28	2023/8/27	否
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	50,000,000.00	2020/6/22	2023/6/21	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	150,000,000.00	2019/6/19	2024/6/19	否
洛阳市西城建设开发有限公司	45,000,000.00	2022/11/18	2025/11/18	否
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	60,000,000.00	2022/11/18	2025/11/18	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	30,000,000.00	2022/8/31	2025/8/31	否
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	10,000,000.00	2022/12/23	2023/12/20	否
洛阳鑫苑商贸有限公司	5,000,000.00	2022/5/11	2023/4/25	否
合计	3,167,500,000.00			

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
洛阳高新创汇集团有限公司及洛阳国苑投资控股集团有限公司	95,000,000.00	2022/12/1	2023/12/1	否
洛阳高新创汇集团有限公司及洛阳国苑投资控股集团有限公司	50,000,000.00	2022/12/13	2023/12/13	否
河南省中豫融资担保有限公司	45,000,000.00	2022/12/02	2023/12/02	否
河南省中豫融资担保有限公司	105,000,000.00	2022/12/28	2023/03/28	否
河南省中豫融资担保有限公司	45,000,000.00	2022/1/10	2023/1/7	否
河南省中豫融资担保有限公司	105,000,000.00	2022/11/1	2023/1/31	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	235,000,000.00	2017/3/2	2027/2/28	否
洛阳市西城建设开发有限公司	138,000,000.00	2020/1/8	2023/1/6	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	28,000,000.00	2020/4/27	2023/4/27	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	142,100,000.00	2020/12/23	2023/12/23	否
洛阳大学科技园建设有限公司	65,000,000.00	2021/4/22	2024/4/22	否
洛阳市西城建设开发有限公司	70,950,000.00	2021/4/23	2024/4/23	否
洛阳市西城建设开发有限公司	127,950,000.00	2021/6/10	2024/6/10	否



担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
洛阳高新实业集团有限公司	83,000,000.00	2022/12/8	2025/12/7	否
洛阳高新实业集团有限公司	87,000,000.00	2022/12/9	2025/12/9	否
洛阳高新实业集团有限公司	90,000,000.00	2022/12/9	2025/12/9	否
洛阳首泉实业有限公司	72,145,000.00	2022/6/30	2024/6/30	否
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	51,320,000.00	2022/6/30	2024/6/30	否
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	153,142,105.89	2021/4/1	2026/4/19	否
合计	1,788,607,105.89			

3、其他关联交易

交易类型	关联方名称	本期发生额	上期发生额
债权投资	洛阳合一文化传媒有限公司	42,300,000.00	42,300,000.00
合计		42,300,000.00	42,300,000.00

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	洛阳市涧西区财政局	3,377,485,743.79		2,617,781,610.00	
其他应收款	洛阳市涧西区财政局	511,980,057.78		687,116,192.64	
其他应收款	洛阳市西苑城市开发建设有限公司	2,332,515,720.68		2,517,868,320.02	
其他应收款	洛阳龙腾文化开发建设有限公司	1,994,288,381.00		2,195,667,744.27	
其他应收款	洛阳大学科技园建设有限公司	83,003,000.00		62,500,000.00	
其他应收款	洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司	1,935,205.48		2,135,205.48	
其他应收款	洛阳城苑文化旅游投资集团有限公司	30,000,000.00			
其他应收款	洛阳创瑞实业有限公司	10,000,000.00			
其他应收款	洛阳创达创业服务有限公司	10,000,000.00			
其他应收款	洛阳首泉实业有限公司	2,921,208.74			

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	洛阳高新实业集团有限公司	48,600,000.00	



项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	洛阳国苑投资控股集团有限公司	25,000,000.00	
其他应付款	国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	中铁物流（洛阳）有限公司	3,100,000.00	3,100,000.00
合同负债	洛阳市涧西区财政局		49,604,134.86

十、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的未决诉讼或仲裁形成的或有事项。

2、对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“本附注十、关联方及关联交易”

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司为非关联方单位提供保证情况如下：

被担保单位名称	金额	期限
洛阳创盟发展有限公司、中交一公局第六工程有限公司	95,470,000.00	2022/11/12 至 2023/11/1
洛阳金元古城文化建设有限公司	18,000,000.00	2022/11/1 至 2025/11/1
洛阳金元古城文化建设有限公司	18,000,000.00	2022/7/27 至 2025/7/27
洛阳古都发展集团有限公司	200,000,000.00	2022/8/10 至 2024/8/10

除存在上述或有事项外，截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十一、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1、企业合并或处置重要子公司

根据 2022 年 2 月 21 日中共洛阳市涧西区委办公室第 1 期会议纪要《关于西苑国投对外投资及权益变动事宜会议纪要》第三项关于基金份额转让事宜“会议原则同意西苑国投将其持有的百富星动 99.99% 的份额及其对应的权利义务按照实缴出资额 4240 万元的对价转让给城苑文投。城苑文投在 6 个月内向西苑国投支付 4240 万元的价款或交付权属清晰可变现的等额有效资产，过



户所产生费用由城苑文投承担”，本公司拟转让所持有子公司洛阳百富星动投资合伙企业（有限合伙）99.99%的股权。相应的通过洛阳合一文化传媒有限公司投资的债权投资 4230 万元也进行平价转让。截至报告批准报出日，纪要所述交易尚未完成。

2、对外重要投资

2022 年 6 月 24 日，本公司收购洛阳首泉实业有限公司 20%的股权；2022 年 7 月 15 日，本公司持有洛阳首泉实业有限公司的股权比例增加至 90%。截止报告批准报出日，尚未完成全部收购，仅变更工商信息。

3、重大资产划转

根据 2022 年 2 月 21 日中共洛阳市涧西区委办公室第 1 期会议纪要《关于西苑国投对外投资及权益变动事宜会议纪要》第一项关于已支付协议款项变更事宜“会议原则上同意‘涧西区 SOREAL 电竞乐园项目设计施工及设备一体化协议’甲方由西苑国投变更为城苑文投。西苑国投将其已支付的 8400 万元及所属权益以 8400 万元的对价转让给城苑文投”，本公司拟将在建工程-电竞乐园项目转让给城苑文投，并于 2022 年 5 月 20 日签订了“涧西区 SoReal 电竞乐园项目设计施工及设备一体化协议补充协议 2”，约定城苑文投在协议签署之日起 6 个月内将原协议已支付的 8400 万元项目费用支付给本公司，或交付权属清晰可交易变现的等额有效资产并完成资产过户登记，资产过户产生的费用由城苑文投承担，资产价值以经双方认可的评估结果为准。截至报告批准报出日，协议约定的交易尚未完成。

4、法人变更

2023 年 03 月 25 日本公司变更法人，法人由白喜涛变更为张羽飞。

（二）其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

1、洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司和洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司因涉及小额融资担保业务存在稳定性风险被暂停营业，公司印章已被涧西区金融局监管，公司按其提供的财务报表确认投资收益。

2、鑫融基投资担保有限公司和洛阳中小企业资产管理有限公司因涉及小额融资担保业务存在稳定性风险被暂停营业，公司印章已被涧西区金融局监管，公司按持股比例计算其账面净资产所占份额确认为其他权益工具的公允价值。



十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	759,704,133.69	690,236,177.83
1 至 2 年	690,236,177.82	719,760,050.26
2 至 3 年	719,760,050.26	619,803,897.04
3 至 4 年	619,803,897.04	590,982,810.68
4 至 5 年	590,982,810.68	
小 计	3,380,487,069.49	2,620,782,935.81
减：坏账准备	150,066.29	30,013.26
合 计	3,380,337,003.20	2,620,752,922.55

2、按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	3,380,487,069.49	100.00	150,066.29		3,380,337,003.20
其中：组合 1	3,377,485,743.79	99.91			3,377,485,743.79
组合 2	3,001,325.70	0.09	150,066.29	5.00	2,851,259.41
合 计	3,380,487,069.49	100.00	150,066.29	——	3,380,337,003.20

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,620,782,935.81	100.00	30,013.26		2,620,752,922.55
其中：组合 1	2,617,781,610.00	99.89			2,617,781,610.00
组合 2	3,001,325.81	0.11	30,013.26	1.00	2,971,312.55
合 计	2,620,782,935.81	100.00	30,013.26	——	2,620,752,922.55



3、按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 组合 1：政府单位及关联方组合

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	759,704,133.69		
1—2 年	687,234,852.12		
2—3 年	719,760,050.26		
3—4 年	619,803,897.04		
4 至 5 年	590,982,810.68		
合 计	3,377,485,743.79		

(2) 组合 2，账龄组合

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1—2 年	3,001,325.70	150,066.29	5.00
合 计	3,001,325.70	150,066.29	5.00

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
洛阳市涧西区财政局	3,377,485,743.79	99.91	
中铁十五局集团第四工程有限公司	3,001,325.70	0.09	150,066.29
合 计	3,380,487,069.49	100.00	150,066.29

5、截至 2022 年 12 月 31 日，应收账款质押金额为 781,650,000.00 元，详见本附注七、（五十）所有权或使用权受到限制的资产。

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		18,530,115.41
其他应收款	7,109,955,951.03	7,311,042,379.05
合 计	7,109,955,951.03	7,329,572,494.46

1、应收利息

项 目	期末余额	上年年末余额
定期存款利息		18,530,115.41
合 计		18,530,115.41



2、其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,495,820,491.46	1,923,788,258.59
1 至 2 年	1,014,026,081.18	4,307,276,118.04
2 至 3 年	3,550,772,397.88	1,104,870,699.38
3 至 4 年	90,943,875.00	
小 计	7,151,562,845.52	7,335,935,076.01
减：坏账准备	41,606,894.49	24,892,696.96
合 计	7,109,955,951.03	7,311,042,379.05

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	6,825,833,582.12	6,980,205,812.58
借款	325,729,263.40	355,729,263.43
合 计	7,151,562,845.52	7,335,935,076.01

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	24,892,696.96			24,892,696.96
期初余额在本期				
—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	16,714,197.53			16,714,197.53
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	41,606,894.49			41,606,894.49

(4) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例	



				(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	7,151,562,845.52	100.00	41,606,894.49	——	7,109,955,951.03
其中：组合 1	6,546,187,095.09	91.54			6,546,187,095.09
组合 2	605,375,750.43	8.46	41,606,894.49	6.87	563,768,855.94
合计	7,151,562,845.52	100.00	41,606,894.49	——	7,109,955,951.03

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	7,335,935,076.01	100.00	24,892,696.96	——	7,311,042,379.05
其中：组合 1	6,690,658,274.90	91.20			6,690,658,274.90
组合 2	645,276,801.11	8.80	24,892,696.96	3.86	620,384,104.15
合计	7,335,935,076.01	100.00	24,892,696.96	——	7,311,042,379.05

(5) 按组合计提预期信用损失的其他应收款

①组合 1：政府单位及关联方组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,408,360,246.77		
1—2 年	701,665,410.57		
2—3 年	3,368,011,437.75		
3—4 年	68,150,000.00		
合计	6,546,187,095.09		

②组合 2：账龄组合

逾期天数	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	87,460,244.69	874,602.45	1.00
1—2 年	312,360,670.61	15,618,033.53	5.00
2—3 年	182,760,960.13	18,276,096.01	10.00
3—4 年	22,793,875.00	6,838,162.50	30.00
合计	605,375,750.43	41,606,894.49	——



(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
洛阳龙腾文化开发建设有限公司	往来款	2,817,267,627.42	1 年以内、2-3 年	39.39	
洛阳市西苑城市开发建设有限公司	往来款	2,711,339,062.05	1 年以内、1-2 年、2-3 年	37.91	
洛阳市涧西区财政局	往来款	511,980,057.78	1 年以内	7.16	
洛阳鑫苑商贸有限公司	往来款	284,632,000.00	1 年以内	3.98	16,267,368.91
洛阳卓弘置业有限公司	借款	256,613,689.14	1-2 年、2-3 年	3.59	
合 计	——	6,581,832,436.39	——	92.03	16,267,368.91

(7) 截至 2022 年 12 月 31 日, 其他应收款质押金额为 2,727,116,000.00 元, 详见本七、(五十) 所有权或使用权受到限制的资产。

(三) 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	370,590,000.00		370,590,000.00	236,930,000.00		236,930,000.00
对联营、合营企业投资	198,614,397.74		198,614,397.74	117,785,061.15		117,785,061.15
合 计	569,204,397.74		569,204,397.74	354,715,061.15		354,715,061.15

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
洛阳市西城建设开发有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
洛阳金红叶物业管理有限公司	300,000.00			300,000.00		
洛阳和苑停车场管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
河南郡孔建筑工程有限公司	1,000,000.00	200,000.00		1,200,000.00		
洛阳鑫苑商贸有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
洛阳百富星动投资合伙企业(有限合伙)	42,400,000.00			42,400,000.00		
洛阳众才人力资源管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
洛阳达喜商业管理有限公司						
洛阳城投石化有限公司						
洛阳百富廷阳股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00		
洛阳百富氢沄股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	102,600,000.00		103,600,000.00		
洛阳百富创新股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00		
氢沄（河南）新能源科技有限公司	13,180,000.00	26,820,000.00		40,000,000.00		
廷阳（河南）智能装备科技有限公司	14,550,000.00	4,040,000.00		18,590,000.00		
合计	236,930,000.00	133,660,000.00		370,590,000.00		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业					
二、联营企业					
洛阳大学科技园建设有限公司	43,939,010.48			9,394,805.61	
洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司					
洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司	1,136,274.75			-33,607.90	
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司					
河南领聚网络科技有限公司	5,572,973.32			131,520.77	
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司	10,340,367.96			265,082.83	
洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）	14,999,649.40		15,000,000.00	350.60	
洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）	9,768,787.84			-173,567.99	



被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
洛阳新智科技发展有限公司	199,091.10			-24,584.90	
洛阳伊洛文化体育创业创新投资基金（有限合伙）	32,536,164.18			-47,450.79	
洛阳市信息产业投资有限公司	-517,642.14	9,800,000.00		-1,780,217.81	
洛阳华苑索克物业服务服务有限公司	-34,162.50			-16,797.40	
洛阳合一文化传媒有限公司	-4,435.89			162,786.22	
洛阳首泉实业有限公司		78,000,000.00			
小计	117,936,078.50	87,800,000.00	15,000,000.00	7,878,319.24	
合计	117,936,078.50	87,800,000.00	15,000,000.00	7,878,319.24	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业						
二、联营企业						
洛阳大学科技园建设有限公司					53,333,816.09	
洛阳市涧西民间借贷服务中心有限公司						
洛阳市涧西中小企业金融超市有限公司					1,102,666.85	
洛阳市广州市场步行街投资管理有限公司						
河南领聚网络科技有限公司					5,704,494.09	
国创（洛阳）轴承产业技术研究院有限公司					10,605,450.79	
洛阳盈科自动化技术投资管理中心（有限合伙）						
洛阳浩正科技创新投资基金（有限合伙）					9,595,219.85	
洛阳新智科技发展有限公司					174,506.20	



被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
洛阳伊洛文化体育创业创新投资基金（有限合伙）					32,488,713.39	
洛阳市涧西区信息产业投资有限公司					7,502,140.05	
洛阳华苑索克物业服务有限公司					-50,959.90	
洛阳合一文化传媒有限公司					158,350.33	
洛阳首泉实业有限公司					78,000,000.00	
小计					198,614,397.74	
合计					198,614,397.74	

（四）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	816,881,711.54	619,223,078.35	808,394,003.44	615,482,678.25
其他业务			16,845,196.57	17,251,015.67
合计	816,881,711.54	619,223,078.35	825,239,200.01	632,733,693.92

2、合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额	上期发生额
一、商品/服务类型		
保障房建设	690,049,059.03	630,153,544.20
其他房租	988,330.02	7,555,540.98
公租房房租		19,913,155.91
劳务费		24,927,439.86
公共管理服务费	125,844,322.49	125,844,322.49
涧西追梦音乐嘉年华活动		14,183,651.44
钢材销售		2,656,040.54
其他		5,504.59
合计	816,881,711.54	825,239,200.01

（五）投资收益

权益法核算的长期股权投资收益	7,878,319.24	21,515,833.90
----------------	--------------	---------------



洛阳西苑国有资本投资有限公司 2022 年度财务报表附注

权益法核算的长期股权投资收益	7,878,319.24	21,515,833.90
处置长期股权投资产生的投资收益	6,300,000.00	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	3,610,587.75	6,107,842.96
其他投资收益	-702,036.95	
合 计	17,086,870.04	27,623,676.86

洛阳西苑国有资本投资有限公司

(公章)

二〇二三年四月二十七日





统一社会信用代码

911100000785632412

营业执照

(副本) (6-1)



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

名称 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 周含军

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

成立日期 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至 长期

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

登记机关





会计师事务所 执业证书

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

组织形式： 特殊普通合伙
执业证书编号： 11010075
批准执业文号： 京财会许可[2013]0052号
批准执业日期： 2013年08月09日

证书序号 0017230

说明

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

发证机关： 北京市财政局

二〇一三年五月二十日

中华人民共和国财政部制

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: 410000320014
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2001 11 15
Date of Issuance



2014.03.23日

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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs
2018年10月28日
Stamp of the transferor Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
2018年10月31日
Stamp of the transferee Institute of CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs
2018年9月9日
Stamp of the transferor Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
2018年12月13日
Stamp of the transferee Institute of CPAs



超的年检二维码.ppt



姓名: 刘超
证书编号: 410000320014

姓名 刘超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-09-16
Date of birth
工作单位 河南金奕源会计师事务所有限
Working unit
身份证号码 412327760916201
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:
No. of Certificate

41010273062

执业注册会计师
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
2011 10 10



中国注册会计师



姓名: 宋湘莲
证书编号: 410000270062

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

同意调入
Agree to be taken into

河南金安源
Henan Jin'an Yuan

事务所
CPA

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

注册会计师协会
Institute of CPAs

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

2011 年 10 月 10 日

姓名
Full name

宋湘莲

性别
Sex

男

出生日期
Date of Birth

1973-05-15

工作单位
Working unit

京都天华会计师事务所有限公司

身份证号
Identity card No.

520201197305150415



NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of notice after making an announcement of loss on the newspaper.

宋湘莲(宋湘) 2011.10.15