

青岛市即墨区城市开发投资有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层

邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京255ELX9X6T



目 录

一、审计报告

二、审计报告附录

1. 合并及母公司资产负债表

2. 合并及母公司利润表

3. 合并及母公司现金流量表

4. 合并所有者权益变动表

5. 母公司所有者权益变动表

6. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件

2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件

3 注册会计师执业证书复印件





中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审 计 报 告

中兴华审字（2025）第 020431 号

青岛市即墨区城市开发投资有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了青岛市即墨区城市开发投资有限公司（以下简称“即墨城投”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了即墨城投 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母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，我们独立于即墨城投，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估即墨城投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算即墨城投、终





止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督即墨城投的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对即墨城投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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即墨城投不能持续经营。

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

（6）就即墨城投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。



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 28 日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	1,094,514,306.52	4,296,076,451.50
交易性金融资产			
衍生金融资产			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、2	250,000,000.00	
应收账款	六、3	2,851,396,142.80	3,133,542,542.95
应收款项融资			
预付款项	六、4	289,295,630.70	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、5	5,559,407,644.71	5,688,386,502.88
买入返售金融资产			
存货	六、6	10,074,352,008.17	9,998,896,491.29
合同资产	六、7		1,259,315,632.74
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、8	30,136,098.24	218,789,181.47
其他流动资产	六、9	122,194,096.18	123,947,933.45
流动资产合计		20,271,295,927.32	24,718,954,736.28
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
债权投资	六、10	4,896,558,511.57	4,145,199,281.72
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	六、11		
长期股权投资	六、12	5,443,120,743.50	3,744,962,150.87
其他权益工具投资	六、13	392,060,521.25	178,683,761.36
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、14	17,214,667,300.46	18,021,579,741.17
固定资产	六、15	890,081,367.03	914,333,279.05
在建工程	六、16	6,716,017,610.56	6,172,253,346.19
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、17	110,926,860.05	180,613,983.91
无形资产	六、18	5,263,762,660.07	5,412,695,651.45
开发支出			
商誉	六、19	13,253,414.72	13,253,414.72
长期待摊费用	六、20	23,496,290.39	27,114,630.66
递延所得税资产	六、21	3,890,225.90	944,348.36
其他非流动资产	六、22	287,552,451.02	260,752,451.02
非流动资产合计		41,255,387,956.52	39,072,386,040.48
资产总计		61,526,683,883.84	63,791,340,776.76

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	六、23	2,652,723,156.29	3,460,681,616.90
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、24	623,500,000.00	144,977,792.82
应付账款	六、25	231,353,288.14	139,350,940.72
预收款项			
合同负债	六、26	14,093,701.60	30,874,021.60
应付职工薪酬	六、27	4,606,922.63	3,270,333.55
应交税费	六、28	368,519,029.72	313,574,254.53
其他应付款	六、29	1,634,962,187.07	688,091,381.53
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、30	6,000,580,155.01	2,987,786,235.69
其他流动负债	六、31	1,686,512,809.11	4,307,251,992.90
流动负债合计		13,216,851,249.57	12,075,858,570.24
非流动负债：			
长期借款	六、32	10,570,248,139.84	10,065,028,139.04
应付债券	六、33	14,130,837,864.07	17,059,324,716.69
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、34	148,496,144.94	218,483,268.80
长期应付款	六、35	566,546,354.06	787,122,585.29
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、21	3,510,955,907.91	3,661,229,631.64
其他非流动负债	六、36	258,500.00	184,811.88
非流动负债合计		28,927,342,910.82	31,791,373,153.34
负债合计		42,144,194,160.39	43,867,231,723.58
所有者权益：			
实收资本	六、37	402,440,000.00	402,440,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、38	12,122,773,890.21	12,754,954,988.20
减：库存股			
其他综合收益	六、39	451,630,159.46	451,630,159.46
专项储备			
盈余公积	六、40	201,220,000.00	201,220,000.00
未分配利润	六、41	6,120,165,879.40	6,025,685,379.41
归属于母公司所有者权益合计		19,298,229,929.07	19,835,930,527.07
少数股东权益		84,259,794.38	88,178,526.11
所有者权益合计		19,382,489,723.45	19,924,109,053.18
负债和所有者权益总计		61,526,683,883.84	63,791,340,776.76

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2024年

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,740,507,234.27	2,350,634,467.13
其中：营业收入	六、42	1,740,507,234.27	2,350,634,467.13
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,334,123,983.10	2,704,407,115.38
其中：营业成本	六、42	1,613,458,498.26	2,134,197,088.92
税金及附加	六、43	222,574,042.74	101,270,131.24
销售费用	六、44	12,260,481.73	20,254,053.01
管理费用	六、45	186,784,210.68	182,746,184.12
研发费用			
财务费用	六、46	299,046,749.69	265,939,658.09
其中：利息费用		272,442,243.56	255,704,065.28
利息收入		5,323,737.56	51,802,798.83
加：其他收益	六、47	653,608,647.67	399,851,666.88
投资收益（损失以“-”号填列）	六、48	90,050,314.41	97,788,545.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,546,391.31	24,748,747.62
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、49		19,344,190.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	-11,783,510.16	-56,602.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、51		7,685,812.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		138,258,703.09	170,840,964.47
加：营业外收入	六、52	346,081.57	150,804.13
减：营业外支出	六、53	12,042,020.82	12,724,119.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		126,562,763.84	158,267,648.66
减：所得税费用	六、54	34,348,572.30	58,045,867.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		92,214,191.54	100,221,781.52
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		92,214,191.54	100,221,781.52
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）		94,480,499.99	98,929,158.73
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,266,308.45	1,292,622.79
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（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）可供出售金融资产公允价值变动			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		92,214,191.54	100,221,781.52
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		94,480,499.99	98,929,158.73
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-2,266,308.45	1,292,622.79

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	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		2,162,518,965.50	1,716,552,030.86
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、55	2,064,477,905.07	940,488,415.26
经营活动现金流入小计		4,226,996,870.57	2,657,040,446.12
购买商品、接受劳务支付的现金		1,376,346,982.20	2,823,405,956.60
支付给职工以及为职工支付的现金		111,083,913.54	115,355,605.09
支付的各项税费		201,296,884.49	306,115,493.78
支付其他与经营活动有关的现金	六、55	429,913,731.64	244,122,771.03
经营活动现金流出小计		2,118,641,511.87	3,488,999,826.50
经营活动产生的现金流量净额		2,108,355,358.70	-831,959,380.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		16,701,057.51	12,935,841.63
取得投资收益收到的现金		59,683,947.61	4,386,151.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,179.96	9,987,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		76,406,185.08	27,308,993.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		646,110,226.01	727,175,196.15
投资支付的现金		1,198,510,813.06	3,796,508,441.83
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、55	1,171,339.51	
投资活动现金流出小计		1,845,792,378.58	4,523,683,637.98
投资活动产生的现金流量净额		-1,769,386,193.50	-4,496,374,644.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,459,341,264.27	15,486,010,519.77
收到其他与筹资活动有关的现金	六、55	290,511,536.81	264,343,748.05
筹资活动现金流入小计		1,749,852,801.08	15,750,354,267.82
偿还债务支付的现金		3,769,895,494.36	6,847,820,669.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,052,787,485.54	1,046,662,695.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,800,379.29	
支付其他与筹资活动有关的现金	六、55	602,624,258.90	346,658,893.21
筹资活动现金流出小计		5,425,307,238.80	8,241,142,258.54
筹资活动产生的现金流量净额		-3,675,454,437.72	7,509,212,009.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		27,587,104.41	-59,859,780.30
五、现金及现金等价物净增加额		-3,308,898,168.11	2,121,018,203.85
加：期初现金及现金等价物余额		3,849,069,884.50	1,728,051,680.65
六、期末现金及现金等价物余额		540,171,716.39	3,849,069,884.50

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2024年1-12月

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年度发生额											所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	
		优先股	永续债 其他									
一、上年年末余额	402,440,000.00			12,754,954,988.20		451,630,159.46		201,220,000.00	6,025,685,379.41	19,835,930,527.07	88,178,526.11	19,924,109,053.18
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	402,440,000.00			12,754,954,988.20		451,630,159.46		201,220,000.00	6,025,685,379.41	19,835,930,527.07	88,178,526.11	19,924,109,053.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-632,181,097.99					94,480,499.99	-537,700,598.00	-3,918,731.73	-541,619,329.73
（一）综合收益总额									94,480,499.99	94,480,499.99	-2,266,308.45	92,214,191.54
（二）所有者投入和减少资本				-632,181,097.99						-632,181,097.99	-1,652,423.28	-633,833,521.27
1、所有者投入资本				-632,181,097.99						-632,181,097.99	-1,652,423.28	-633,833,521.27
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
其他												
四、本年年末余额	402,440,000.00			12,122,773,890.21		451,630,159.46		201,220,000.00	6,120,165,879.40	19,298,229,929.07	84,259,794.38	19,382,489,723.45

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



侯丽印
3702820477609

赵晓印

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		160,017,497.98	2,839,195,090.74
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	1,120,004,712.66	1,143,243,868.42
应收款项融资			
预付款项		227,476,509.59	
其他应收款	十三、2	18,591,829,145.24	17,769,765,151.20
存货		1,560,045,779.27	1,460,045,779.27
合同资产			549,266,145.97
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		21,659,373,644.74	23,761,516,035.60
非流动资产：			
债权投资		269,452,032.64	1,413,531,111.11
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	12,758,622,991.00	12,220,310,368.33
其他权益工具投资		161,482,703.85	178,183,761.36
其他非流动金融资产			
投资性房地产		16,932,025,277.38	17,738,937,718.09
固定资产		41,408,942.63	56,313,618.47
在建工程		2,508,532,801.10	2,264,907,241.94
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		16,346,417.73	17,070,244.35
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,113,121.50	2,113,121.50
递延所得税资产		1,738,976.09	11,524.01
其他非流动资产		132,246,599.00	132,246,599.00
非流动资产合计		32,823,969,862.92	34,023,625,308.16
资产总计		54,483,343,507.66	57,785,141,343.76

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人



资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		887,000,000.00	1,808,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		704,500,000.00	99,914,347.03
应付账款			
预收款项			242,500.00
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		45,305,521.54	34,460,230.73
其他应付款		6,088,134,317.01	5,590,907,932.21
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,257,620,558.06	2,263,675,781.40
其他流动负债		1,685,673,432.08	4,303,238,370.09
流动负债合计		14,668,233,828.69	14,100,439,161.46
非流动负债：			
长期借款		4,329,918,139.04	4,465,508,139.04
应付债券		14,130,837,864.07	17,134,324,716.69
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		281,090,998.92	334,037,598.01
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		3,483,719,413.71	3,633,993,137.44
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,225,566,415.74	25,567,863,591.18
负债合计		36,893,800,244.43	39,668,302,752.64
所有者权益：			
实收资本		402,440,000.00	402,440,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,846,109,876.80	10,478,290,974.79
减：库存股			
其他综合收益		402,215,356.57	402,215,356.57
专项储备			
盈余公积		201,220,000.00	201,220,000.00
未分配利润		6,737,558,029.86	6,632,672,259.76
所有者权益合计		17,589,543,263.23	18,116,838,591.12
负债和所有者权益总计		54,483,343,507.66	57,785,141,343.76

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表
2024年

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、4	87,510,134.78	17,324,500.88
减：营业成本	十三、4	68,298,792.47	11,176,933.34
税金及附加		55,547,577.22	59,529,594.99
销售费用			
管理费用		20,020,290.94	23,224,021.33
研发费用			
财务费用		126,935,919.35	136,012,739.99
其中：利息费用		138,376,747.53	148,058,449.02
利息收入		3,791,942.09	30,496,232.36
加：其他收益		303,580,000.00	246,274,210.87
投资收益（损失以“－”号填列）	十三、5	25,888,833.74	29,650,757.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,938,659.40	17,146,513.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-6,909,808.33	-45,622.93
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			7,685,812.75
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		139,266,580.21	70,946,369.09
加：营业外收入		2,033.97	
减：营业外支出		79,049.70	9,903,882.62
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		139,189,564.48	61,042,486.47
减：所得税费用		34,303,794.38	42,242,932.67
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		104,885,770.10	18,799,553.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		104,885,770.10	18,799,553.80
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产投资公允价值变动			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		104,885,770.10	18,799,553.80

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2024年

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	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		119,465,078.47	25,943,604.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,395,350,426.93	3,536,576,108.43
经营活动现金流入小计		2,514,815,505.40	3,562,519,713.40
购买商品、接受劳务支付的现金			28,852,209.67
支付给职工以及为职工支付的现金		10,093,396.80	9,787,710.08
支付的各项税费		59,557,219.75	69,654,817.27
支付其他与经营活动有关的现金		66,665,821.38	2,576,802,545.83
经营活动现金流出小计		136,316,437.93	2,685,097,282.85
经营活动产生的现金流量净额		2,378,499,067.47	877,422,430.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,931,008.76	12,935,841.63
取得投资收益收到的现金		4,645,644.50	4,386,151.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			9,987,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		9,576,653.26	27,308,993.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		360,929,430.68	138,084,919.25
投资支付的现金		512,024,874.17	4,425,479,275.06
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		872,954,304.85	4,563,564,194.31
投资活动产生的现金流量净额		-863,377,651.59	-4,536,255,201.09
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			12,670,531,311.27
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			12,670,531,311.27
偿还债务支付的现金		3,640,154,185.16	6,046,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		639,807,543.94	1,199,907,950.97
支付其他与筹资活动有关的现金		54,560,133.20	82,863,354.96
筹资活动现金流出小计		4,334,521,862.30	7,328,771,305.93
筹资活动产生的现金流量净额		-4,334,521,862.30	5,341,760,005.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		27,587,104.41	-59,859,780.30
五、现金及现金等价物净增加额		-2,791,813,342.01	1,623,067,454.50
加：期初现金及现金等价物余额		2,839,195,090.74	1,216,127,636.24
六、期末现金及现金等价物余额		47,381,748.73	2,839,195,090.74

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2024年1-12月

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	本期发生额			未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备	盈余公积		
一、上年年末余额	402,440,000.00				10,478,290,974.79		402,215,356.57		201,220,000.00	6,632,672,259.76	18,116,838,591.12
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	402,440,000.00				10,478,290,974.79		402,215,356.57		201,220,000.00	6,632,672,259.76	18,116,838,591.12
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-632,181,097.99					104,885,770.10	-527,295,327.89
（一）综合收益总额										104,885,770.10	104,885,770.10
（二）所有者投入和减少资本					-632,181,097.99						-632,181,097.99
1、所有者投入资本					-632,181,097.99						-632,181,097.99
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	402,440,000.00				9,846,109,876.80		402,215,356.57		201,220,000.00	6,737,558,029.86	17,589,543,263.23

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表 (续)
2024年1-12月

编制单位: 青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	上期发生额					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	
		优先股	永续债	其他		
一、上年年末余额	402,440,000.00			10,446,151,872.22		18,065,899,934.75
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他				59,760,899.79		59,760,899.79
二、本年初余额	402,440,000.00			10,505,912,772.01		18,125,660,834.54
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				-27,621,797.22		-8,822,243.42
(一) 综合收益总额						18,799,553.80
(二) 所有者投入和减少资本				-27,621,797.22		18,799,553.80
1、所有者投入资本				-27,621,797.22		-27,621,797.22
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
(三) 利润分配						
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配						
4、其他						
(四) 股东权益内部结转						
1、资本公积转增资本 (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	402,440,000.00			10,478,290,974.79		18,116,838,591.12

(后附财务报表附注是本报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

侯丽印
3702820477609

飞赵印晓



青岛市即墨区城市开发投资有限公司
2024 年财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

青岛市即墨区城市开发投资有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2003 年 9 月 25 日成立, 注册资本为 100,000.00 万元。目前公司股权结构: 青岛市即墨区国有资产运营服务中心出资 100,000 万元, 持股 100%。公司注册地: 山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号, 企业法人: 王希海, 统一社会信用代码: 91370282753770288Q。

2、公司的业务性质和主要经营活动

公司经营范围: 以自有资产进行投资经营管理, 以自有资金对外投资, 政府授权范围内管理经营城乡资产和城乡基础设施建设, 参与重点优势产业项目的投资发展, 水利建设投资及运营, 土地开发整理, 棚户区改造, 房地产开发与经营(凭资质经营)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本公司营业期限: 2003 年 09 月 25 日起。

3、财务报告的批准报出

本财务报表及财务报表附注业经公司董事会批准于 2025 年 4 月 28 日报出。

4、合并报表范围

本公司 2024 年纳入合并范围的子公司共 42 户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司 2024 年合并范围比上期增加 3 户、减少 4 户, 详见本附注七“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、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, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外, 本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。



2、持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度本年度合并及公司的经营成果和现金流量。

四、公司主要会计政策、会计估计

1. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 营业周期

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

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。



非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 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，则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的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5. 合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。



合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

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



6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、16（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计



量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

期初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产



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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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



产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产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。

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了



在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

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

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

10. 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，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。

（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，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) 已发生信用减值的金融资产的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(4) 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，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

(5) 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。

(6) 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本公司参考历史信用损失经验，结合当期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票据划分为若干组合，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
组合 1：低风险银行承兑汇票组合	按承兑单位评级划分	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预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
组合 2：商业承兑汇票组	按承兑单位评级划分	公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未



组合名称	确定组合的依据	计提方法
合		来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

②应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款,始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率额该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率,来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是,如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的,可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下,如果逾期超过 30 日,则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息,证明即使逾期超过 30 日,信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

以组合为基础的评估。对于应收账款,本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行,所以本公司按照信用风险评级为共同风险特征,对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。按照信用风险评级为共同风险特征,对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

单独评估信用风险的应收款项,如:与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;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。

除了单独评估信用风险的应收款项外,本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。本公司参考历史信用损失经验,结合当期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
组合 1: 账龄分析组合	已单独计提减值准备的应收款项除外,公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。



组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 2：其他组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，包括合并范围内子公司应收款项及本公司与政府部门和政府部门所属项目以及大型国企的应收款项；以及员工备用金。	不计提坏账准备

注：上述“组合 1”本公司根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计政策为：

账龄	预期信用损失率(%) 应收账款（含应收商业承兑汇票）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.5
1-2 年	0.5
2-3 年	0.5
3 年以上	0.5

③其他应收款

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，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。

以组合为基础的评估。对于其他应收款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本公司按照信用风险评级为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

本公司参考历史信用损失经验，结合当期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
组合 1：押金保证金组合	本组合以款项性质为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
组合 2：账龄分析组合	本组合以款项性质为信用风险特征	

11. 存货



（1）存货的分类

存货是指在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。本公司的存货主要包括库存商品（土地）、房产、开发成本、开发产品、工程施工等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品，存货发出时，采取个别计价法确定其发出的实际成本。开发产品结转成本时按照实际成本结转。

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个类别存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

12. 持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。



已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

13. 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

14. 合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。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。



本公司以预期信用损失为基础，对合同资产按照适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认资产减值损失。

15. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管



理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按



《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益



法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；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全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

16. 投资性房地产

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

本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或其完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入资本公积。

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

17. 固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。



(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：



类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物/构筑物	10-50	3.00-5.00	1.90-9.70
运输设备	10	5.00	9.50
机器设备	5	5.00	19.00
其他设备（污水处理设备）	5-29	5.00	3.28-19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

18. 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、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。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

19. 借款费用

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

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

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



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

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

20. 无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，除探矿及采矿权之摊销采用产量法外，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

21. 长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

22. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23. 合同负债

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

24. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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



福利按公允价值计量。

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

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

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

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

25. 预计负债

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

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

26. 收入的确认原则

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

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

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



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

27. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

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

28. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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



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

29. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及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。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及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。

于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

30. 租赁

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

(1) 本公司作为承租人

①初始计量



在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本公司自租赁期开始的当月对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

④租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（2）本公司作为出租人



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

① 经营租赁

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

② 融资租赁

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

③ 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

本公司作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原



支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

以下租赁会计政策适用于 2021 年度：

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

33、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

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

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；



②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、14“持有待售资产”相关描述

31. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

无

②执行新收入准则导致的会计政策变更

无

③执行新租赁准则导致的会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无。

(3) 会计差错更正

无。

五、税项

1、本公司及子公司主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应税收入	应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
土地增值税	按照房产转让增值额	30-60
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	5、25
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2

2、优惠税负及批文

企业涉及的财政补贴按照《财政部、国家税务总局关于专项用途财政性企业所得税处理问题通知》（财税【2011】70 号）执行免税政策。



六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	262,039.98	125,848.22
银行存款	943,511,416.15	4,149,908,779.39
其他货币资金	150,740,850.39	146,041,823.89
合计	1,094,514,306.52	4,296,076,451.50

注：截至 2024 年 12 月 31 日止，受限的货币资金 55,434.26 万元，为票据保证金及定存质押。

2、应收票据

账龄	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	250,000,000.00	
合计	250,000,000.00	

3、应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,603,682,006.99	2,408,102,887.26
1 至 2 年	691,095,863.76	402,776,652.74
2 至 3 年	365,871,734.21	33,078,304.78
3 至以上	194,920,861.77	290,389,523.82
小计	2,855,570,466.73	3,134,347,368.60
减：坏账准备	4,174,323.93	804,825.65
合计	2,851,396,142.80	3,133,542,542.95



(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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,854,466,166.73	99.96	4,174,323.93	0.15	2,850,291,842.80
A、账龄组合	834,864,786.00	29.24	4,174,323.93	0.5	830,690,462.07
B、其他组合	2,019,601,380.73	70.76			2,019,601,380.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,104,300.00	0.04	110,430.00	10.00	993,870.00
合计	2,855,570,466.73	100.00	4,174,323.93	0.15	2,851,396,142.80

(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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,134,347,368.60	100	804,825.65	0.03	3,133,542,542.95
A、账龄组合	160,965,130.00	5.14	804,825.65	0.5	160,160,304.35
B、其他组合	2,973,382,238.60	94.86			2,973,382,238.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	3,134,347,368.60	100.00	804,825.65	0.03	3,133,542,542.95

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例% (%)
1 年以内	641,183,070.10	76.80	3,205,915.35	0.5
1 至 2 年	107,323,861.94	12.86	536,619.31	0.5
2 至 3 年	86,060,160.85	10.31	430,300.80	0.5
3 年以上	297,693.11	0.04	1,488.47	0.5
合计	834,864,786.00	100.00	4,174,323.93	0.50



(续)

账龄	期初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	51,178,658.52	1.69	255,893.30	0.50
1 至 2 年	108,564,838.72	3.58	542,824.19	0.50
2 至 3 年	211,132.00	0.01	1,055.66	0.50
3 年以上	269,640.00	0.01	1,348.20	0.50
合计	160,224,269.24	5.28	801,121.35	0.50

(3) 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	804,825.65	3,369,498.28				4,174,323.93

(4) 按欠款方归集的期末前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额应收账款	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
青岛市即墨区交通运输局	1,076,760,595.37	37.71	210,093.44
青岛市即墨区房地产业发展服务中心	1,000,803,865.52	35.05	
青岛和晟裕泰房地产有限公司	585,875,418.00	20.52	2,929,377.09
青岛沈源水务科技有限公司	19,900,000.00	0.70	99,500.00
青岛市即墨区城建局	17,057,925.42	0.60	85,289.63
合计	2,700,397,804.31	94.58	3,324,260.16

4、预付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	289,295,630.70	100		
合计	289,295,630.70	100		

(1) 大额预付账款明细如下:

客商	金额	占比
江苏省建工集团有限公司	25,838,747.50	8.93
青岛众强酒店设备配套工程有限公司	14,028,146.76	4.85
江苏南通三建集团股份有限公司	6,000,000.00	2.07
合计	45,866,894.26	15.85



5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	5,559,407,644.71	5,688,386,502.88
应收利息		
合计	5,559,407,644.71	5,688,386,502.88

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,573,740,360.92	1,801,287,333.39
1 至 2 年	581,034,025.53	589,423,667.37
2 至 3 年	242,630,730.04	432,689,039.20
3 至 4 年	386,413,750.63	561,726,651.99
4 至 5 年	489,325,153.78	1,987,627,138.72
5 年以上	2,291,299,571.18	317,266,660.36
小计	5,564,443,592.08	5,690,020,491.03
减：坏账准备	5,035,947.37	1,633,988.15
合计	5,559,407,644.71	5,688,386,502.88

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金、保证金	64,653,513.98	107,868,897.91
贷垫款		7,023.00
员工备用金	76,911.98	65,432.63
往来款	5,477,389,376.62	5,579,302,888.39
其他	22,323,789.50	2,776,249.10
小计	5,564,443,592.08	5,690,020,491.03
减：坏账准备	5,035,947.37	1,633,988.15
合计	5,559,407,644.71	5,688,386,502.88



③坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账损失	1,633,988.15	3,401,959.22			5,035,947.37
合计	1,633,988.15	3,401,959.22			5,035,947.37

④按欠款方归集的期末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	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备
山东省鑫诚恒业集团有限公司	往来款	1,391,040,202.45	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	25.00	
青岛市即墨区国有资产运营服务中心	往来款	1,950,000,000.00	5 年以上	35.04	
青岛市即墨区马山实业发展公司	往来款	1,000,000,000.00	4-5 年	17.97	
青岛市即墨区晟林绿化建设发展有限公司	往来款	345,603,575.98	1 年以内、1-2 年、2-3 年	6.21	
青岛市即墨区潮海街道办事处	往来款	151,446,585.86	5 年以上	2.72	
合计		4,838,090,364.29		86.95	



6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,052,321.97		5,052,321.97
库存商品	157,132,973.15		157,132,973.15
土地	4,685,659,269.85		4,685,659,269.85
开发成本（房产）	4,956,897,411.49		4,956,897,411.49
合同履约成本	269,610,031.71		269,610,031.71
合计	10,074,352,008.17		10,074,352,008.17

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,146,007.23		4,146,007.23
库存商品	104,037,980.84		104,037,980.84
土地	4,681,833,186.15		4,681,833,186.15
开发成本（房产）	5,028,637,090.26		5,028,637,090.26
合同履约成本	180,242,226.81		180,242,226.81
合计	9,998,896,491.29		9,998,896,491.29

(2) 本公司期末存货未发现减值迹象。

7、合同资产

项目	期末余额	期初余额
合同预付款		1,259,315,632.74
合计		1,259,315,632.74

8、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额	备注
一年内到期的债权投资		149,000,000.00	
一年内到期的债权投资应收利息			
一年内到期的长期应收款	30,136,098.24	69,789,181.47	
合计	30,136,098.24	218,789,181.47	



9、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税款	122,194,096.18	123,947,933.45
合 计	122,194,096.18	123,947,933.45



10、债权投资

(1) 债权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债权投资	4,896,558,511.57		4,896,558,511.57	4,145,199,281.72		4,145,199,281.72
合计	4,896,558,511.57		4,896,558,511.57	4,145,199,281.72		4,145,199,281.72

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	30,595,023.59	458,925.35	30,136,098.24	70,292,102.50	502,921.03	69,789,181.47
减：一年内到期的长期应收款	30,595,023.59	458,925.35	30,136,098.24	70,292,102.50	502,921.03	69,789,181.47
合计						



12、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	5,443,120,743.50		5,443,120,743.50	3,744,962,150.87		3,744,962,150.87
合计	5,443,120,743.50		5,443,120,743.50	3,744,962,150.87		3,744,962,150.87

(1) 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	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
青岛正大现代畜禽发展有限公司	24,954,373.08					
小计	24,954,373.08					
二、联营企业						
青岛中科慧聚文化创意有限公司	2,481,710.48			-435,879.62		
即墨市资产管理有限公司	52,666,574.47			77,889.34		
即墨市融城投资合伙企业（有限合伙）	230,489,594.18					
上海吉梵冠弘投资管理中心（有限合伙）	245,511,260.25					
青岛即墨城投新动能产业发展扶持投资管理中心（有限合伙）	541,822,598.46			-598,397.27		
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	2,624,013,604.11	300,424,852.42		16,895,046.95		



被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
青岛青铁未来城置业投资有限公司	409,071.27					
青岛鼎泰云文化科技有限公司	2,613,464.57			-392,239.06		
文县即文农业发展有限公司	19,999,900.01			-29.04		
青岛花乡药谷开发建设有限公司		1,382,187,348.91				
小计	3,720,007,777.80	1,682,612,201.33		15,546,391.31		
合计	3,744,962,150.87	1,682,612,201.33		15,546,391.31		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
青岛正大现代畜禽发展有限公司				24,954,373.08	
小计				24,954,373.08	
二、联营企业					
青岛中科慧聚文化创意有限公司				2,045,830.86	
即墨市资产管理有限公司				52,744,463.81	
即墨市融城投资合伙企业（有限合伙）				230,489,594.18	
上海吉梵冠弘投资管理中心（有限合伙）				245,511,260.25	
青岛即墨城投新动能产业发展扶持投资管理中心（有限合伙）				541,224,201.19	
青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司				2,941,333,503.48	



被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
青岛青铁未来城置业投资有限公司				409,071.27	
青岛鼎泰云文化科技有限公司				2,221,225.51	
文县即文农业发展有限公司				19,999,870.97	
青岛市花乡药谷开发建设有限公司				1,382,187,348.91	
小计				5,418,166,370.43	
合计				5,443,120,743.51	



13、其他权益工具
(1) 其他权益工具情况

项目	成本	股权退出（本期）	期初余额	期末余额	本期确认的股利收入（需与投资 收益一致）	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
青岛城智资产管理 有限公司	54,444.08		54,444.08	54,444.08					以收取合同现 金流量为目标	
深圳洪泰成长创业 投资中心（有限合 伙人）	88,257,926.44	16,701,057.51	81,129,317.28	64,428,259.77	-11,770,048.75				以收取合同现 金流量为目标	
山东省乐通科产融 新动能产业发展基 金中心	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00					以收取合同现 金流量为目标	
青岛融资再担保有 限责任公司	47,000,000.00		47,000,000.00	47,000,000.00	2,137,600.00				以收取合同现 金流量为目标	
国药控股（青岛即 墨）有限公司	500,000.00		500,000.00	500,000.00					以收取合同现 金流量为目标	



项目	成本	股权退出（本期）	期初余额	期末余额	本期确认的股利收入（需与投资收益一致）	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
日照银行股份有限公司	99,999,997.20			99,999,997.20					以收取合同现金流量为目标	
泰泽惠康生物医药有限责任公司	130,077,820.20			130,077,820.20					以收取合同现金流量为目标	
合计	415,890,187.92	16,701,057.51	178,683,761.36	392,060,521.25	-9,632,448.75					



14、投资性房地产

(1) 2024 年 12 月 31 日采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	土地使用权	房屋及建筑物	合计
一、期初余额 ^{注2}	16,142,197,300.00	1,879,382,441.17	18,021,579,741.17
其中：成本	2,661,252,738.00	1,604,196,914.26	4,265,449,652.26
公允价值变动	13,480,944,562.00	275,185,526.91	13,756,130,088.91
二、本期变动	-806,912,440.71		-806,912,440.71
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
减：处置			
其他转出 ^{注1}	806,912,440.71		806,912,440.71
公允价值变动			
三、期末余额	15,335,284,859.29	1,879,382,441.17	17,214,667,300.46

注 1：本期政府收回部分土地投资性房地产减少 806,912,440.71 元。

注 2：青岛市即墨区国有资产运营服务中心关于《关于调整部分区属国有企业股权的通知》2024 年 12 月 27 日本公司无偿取得青岛海元温兴资产管理有限公司 100%股权，期初新增投资性房地产 282,642,023.08 元。

15、固定资产及累计折旧

项目	期末余额	期初余额
固定资产	890,074,318.92	914,326,230.94
固定资产清理	7,048.11	7,048.11
合计	890,081,367.03	914,333,279.05



(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	984,472,126.62	6,192,229.67	45,117,630.77	7,174,735.30	27,416,867.94	1,070,373,590.30
2. 本期增加金额	5,659,133.08	17,800.00	535,601.45	0.00	2,873,782.10	9,086,316.63
(1) 购置	114,917.96	17,800.00	535,601.45		2,873,782.10	3,542,101.51
(2) 在建工程转入	5,544,215.12					5,544,215.12
(3) 企业合并增加						
(4) 其他						
3. 本期减少金额			814,379.00		68,073.56	882,452.56
(1) 处置或报废			814,379.00		68,073.56	882,452.56
(2) 转入投资性房地产						
(3) 企业合并减少						
(4) 其他						
4. 期末余额	990,131,259.70	6,210,029.67	44,838,853.22	7,174,735.30	30,222,576.48	1,078,577,454.37
二、累计折旧						
1. 期初余额	91,608,618.35	5,918,396.06	32,287,337.71	5,893,278.16	20,339,729.08	156,047,359.36
2. 本期增加金额	26,192,913.33	58,024.09	3,363,422.82	287,053.67	3,403,398.07	33,304,811.98
(1) 计提	26,192,913.33	58,024.09	3,363,422.82	287,053.67	3,403,398.07	33,304,811.98
(2) 企业合并增加						
(3) 其他						
3. 本期减少金额			793,199.04		55,836.85	849,035.89
(1) 处置或报废			793,199.04		55,836.85	849,035.89
(2) 转入投资性房地产						
(3) 企业合并减少						
(4) 其他						



项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	其他设备	合计
4. 期末余额	117,801,531.68	5,976,420.15	34,857,561.49	6,180,331.83	23,687,290.30	188,503,135.45
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
(2) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 企业合并减少						
(3) 其他						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末余额账面价值	872,329,728.02	233,609.52	9,981,291.73	994,403.47	6,535,286.18	890,074,318.92
2. 期初余额账面价值	892,863,508.27	273,833.61	12,830,293.06	1,281,457.14	7,077,138.86	914,326,230.94



16、在建工程

項目	期末餘額	期初餘額
在建工程	6,716,017,610.56	6,172,253,346.19
合計	6,716,017,610.56	6,172,253,346.19



(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
即墨古城自用	315,216,495.00		315,216,495.00	-		
职业教育园项目	3,200,000,000.00		3,200,000,000.00	2,944,690,527.81		2,944,690,527.81
全民健身中心	249,999,926.63		249,999,926.63	239,574,996.63		239,574,996.63
向阳湖周边环境及景观提升工程	277,995,123.69		277,995,123.69	277,995,123.69		277,995,123.69
污水处理 16 个在建工程	456,187,618.95		456,187,618.95	456,187,618.95		456,187,618.95
营流路、天山一路、华山三路综合管廊项目	1,023,484,721.02		1,023,484,721.02	1,023,484,721.02		1,023,484,721.02
肽谷项目	901,865,697.00		901,865,697.00	868,173,604.29		868,173,604.29
灵山无机非金属新材料产业园项目	140,708,530.80		140,708,530.80	139,175,158.14		139,175,158.14
天山一路（长江二路至墨水河桥）电力管线	68,901,401.53		68,901,401.53	68,901,401.53		68,901,401.53
文化路（烟青路至泰山一路）电力管廊工程				21,425,704.72		21,425,704.72
南关街桥及景岱街东、西桥				45,609,162.09		45,609,162.09
旺溪景苑项目	62,262,853.60		62,262,853.60	62,262,853.60		62,262,853.60
区医院南院提升项目	12,963,228.20		12,963,228.20	12,963,228.20		12,963,228.20
东西快速路				2,737,857.35		2,737,857.35



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
殡葬服务厅	4,535,694.08		4,535,694.08	9,071,388.16		9,071,388.16
零星工程	1,896,320.06		1,896,320.06			
合计	6,716,017,610.56		6,716,017,610.56	6,172,253,346.19		6,172,253,346.19



17、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额	401,524,693.71	401,524,693.71
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、期末余额		
二、累计折旧		
1、期初余额	220,910,709.80	220,910,709.80
2、本年增加金额	69,687,123.86	69,687,123.86
(1) 计提	69,687,123.86	69,687,123.86
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	290,597,833.66	290,597,833.66
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末余额账面价值	110,926,860.05	110,926,860.05
2、期初余额账面价值	180,613,983.91	180,613,983.91



18、无形资产

(1) 期末无形资产情况

项目	土地使用权	收益权	软件	商标	合计
一、账面原值					
1、期初余额	811,900.00	5,668,814,838.00	9,118,986.60	181,013.17	5,678,926,737.77
2、本年增加金额	10,321,192.00	2,076,470.70			12,397,662.70
(1) 购置	10,321,192.00	2,076,470.70			12,397,662.70
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 所有者投入					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 转在建工程					
(3) 其他					
4、期末余额	11,133,092.00	5,670,891,308.70	9,118,986.60	181,013.17	5,691,324,400.47
二、累计摊销					
1、期初余额	143,440.84	261,322,876.32	4,735,334.81	29,434.35	266,231,086.32
2、本年增加金额	16,238.04	160,338,301.68	957,428.83	18,685.53	161,330,654.08
(1) 计提	16,238.04	160,338,301.68	957,428.83	18,685.53	161,330,654.08
(2) 企业合并增加					
(3) 其他					
3、本年减少金额					
(1) 处置					



项目	土地使用权	收益权	软件	商标	合计
(2) 企业合并减少					
(3) 其他					
4、期末余额	159,678.88	421,661,178.00	5,692,763.64	48,119.88	427,561,740.40
三、减值准备					
1、期初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末余额账面价值	10,973,413.12	5,249,230,130.70	3,426,222.96	132,893.29	5,263,762,660.07
2、期初余额账面价值	668,459.16	5,407,491,961.68	4,383,651.79	151,578.82	5,412,695,651.45

注：本公司收购青岛薇诺娜庄园葡萄酒业有限公司名下丰城镇任家丰城村土地使用权及地上建筑物，已支付款项 1,032.11 万元。土地尚未办理土地变更



19、商誉

(1) 商誉明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末余额			期初余额		
	原值	减值准备	账面价值	原值	减值准备	账面价值
青州市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	9,327,563.33		9,327,563.33	9,327,563.33		9,327,563.33
青州市即墨市鼎泰盛开发建设有限公司	3,925,851.39		3,925,851.39	3,925,851.39		3,925,851.39
合计	13,253,414.72		13,253,414.72	13,253,414.72		13,253,414.72

20、长期待摊费用

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
融资租赁服务费	1,165,048.56		582,524.28	582,524.28
装修项目	25,949,582.10	107,991.71	3,143,807.70	22,913,766.11
物料费				
合计	27,114,630.66	107,991.71	3,726,331.98	23,496,290.39

21、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	3,890,225.90	15,560,903.60	944,348.36	3,777,393.44
合计	3,890,225.90	15,560,903.60	944,348.36	3,777,393.44

(2) 递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	3,264,301,179.50	13,150,243,602.94	3,439,032,522.22	13,756,130,088.88
投资性房地产计税差异	246,654,728.41	893,580,028.63	222,197,109.42	888,788,437.68
合计	3,510,955,907.91	14,043,823,631.57	3,661,229,631.64	14,644,918,526.56



22、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付投资款	187,592,329.25	160,792,329.25
委托贷款	40,000,000.00	40,000,000.00
怀念堂项目	59,960,121.77	59,960,121.77
合计	287,552,451.02	260,752,451.02

23、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	546,831,516.70	891,716,197.21
抵押借款	815,008,055.52	877,950,000.00
保证借款	1,154,300,000.00	883,295,072.00
信用借款	135,717,636.66	806,948,613.96
应付利息	865,947.41	771,733.73
合计	2,652,723,156.29	3,460,681,616.90

24、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	623,500,000.00	144,977,792.82
合计	623,500,000.00	144,977,792.82

25、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付货款	143,683,290.65	39,421,217.87
应付设备及工程款	87,669,997.49	99,929,722.85
合计	231,353,288.14	139,350,940.72

26、合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款	11,941,128.19	17,874,785.27
预收货款	2,152,573.41	12,999,236.33
合计	14,093,701.60	30,874,021.60



27、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,223,333.60	111,812,430.70	110,475,841.62	4,559,922.68
二、离职后福利-设定提存计划	46,999.95	701,817.07	701,817.07	46,999.95
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,270,333.55	112,514,247.77	111,177,658.69	4,606,922.63

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,642,433.93	108,175,687.50	108,151,294.30	1,666,827.13
2、职工福利费	142,721.47	749,368.52	725,964.58	166,125.41
3、社会保险费	21,047.81	508,812.94	508,812.94	21,047.81
其中：医疗保险费	17,982.60	484,931.28	484,931.28	17,982.60
工伤保险费		19,397.59	19,397.59	
生育保险费	3,065.21	4,484.07	4,484.07	3,065.21
4、住房公积金		427,052.00	427,052.00	
5、工会经费和职工教育经费	1,417,130.39	1,951,509.74	662,717.80	2,705,922.33
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、非货币性福利				
9、临工工资				
合计	3,223,333.60	111,812,430.70	110,475,841.62	4,559,922.68

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	32,695.62	656,290.15	656,290.15	32,695.62
2、失业保险费	14,304.33	45,526.92	45,526.92	14,304.33
3、企业年金缴费				
合计	46,999.95	701,817.07	701,817.07	46,999.95



28、应交税费

税项	期末余额	期初余额
增值税	205,445,728.10	145,721,513.36
企业所得税	88,596,800.72	52,089,343.70
个人所得税	1,369.26	1,964.16
城市维护建设税	8,679,070.65	3,576,874.26
教育费附加	6,067,483.19	1,781,309.19
地方教育费附加	102,744.52	772,521.37
其他税费	99,362.67	99,362.67
土地使用税	37,981,052.18	38,453,726.77
土地增值税	13,666,887.97	55,236,113.64
印花税	67,513.01	35,797.72
房产税	7,811,017.45	7,807,136.50
其他地方税金及规费		7,998,591.19
合计	368,519,029.72	313,574,254.53

29、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,634,962,187.07	688,091,381.53
应付利息		
应付股利		
合计	1,634,962,187.07	688,091,381.53

(2) 其中，其他应付款情况

项目	期末余额	期初余额
代垫款	3,409,113.79	80,222.67
押金、保证金	28,978,015.74	9,546,713.14
暂收款	11,524,568.86	4,474,967.55
往来款	1,591,050,488.68	642,316,319.23
未付费用		31,111,572.01
购房意向金		561,586.93
合计	1,634,962,187.07	688,091,381.53



30、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注六、32）	1,530,002,159.72	1,228,421,987.41
一年内到期的应付债券（附注六、33）	4,148,061,219.38	1,059,992,908.61
一年内到期的租赁负债（附注六、34）		
一年内到期的长期应付款（附注六、35）	322,516,775.91	543,873,759.22
应付利息		155,497,580.45
合计	6,000,580,155.01	2,987,786,235.69

31、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期融资券	1,649,675,426.65	4,168,897,465.98
短期融资应付利息	35,998,005.43	134,340,904.11
待转销项税	839,377.03	4,013,622.81
合计	1,686,512,809.11	4,307,251,992.90



(3) 期末短期融资券明细

债券名称	发行金额	债券期限	发行日期	上年年末余额	本期发行
23 即墨 A1 (向阳湖)	150,000,000.00	1.0055	2023-3-24	149,836,115.57	
23 即墨城投 CP001	800,000,000.00	1	2023-1-13	799,946,239.34	
23 即墨城投 SCP001	400,000,000.00	0.7377	2023-4-11	399,995,921.04	
23 即墨城投 CP002	600,000,000.00	1	2023-5-24	599,553,372.96	
23 即墨城投 SCP002	600,000,000.00	0.7377	2023-08-17	599,741,676.47	
23 即墨城投 PPN001	1,500,000,000.00	1	2023-2-23	1,499,824,140.60	
23 即墨 01 (向阳湖)	120,000,000.00	0.3589	2023-9-22	120,000,000.00	
24 即墨城投 SCP001	400,000,000.00	0.7377	2024-1-31		400,000,000.00
24 即墨城投 CP001	900,000,000.00	1	2024-2-6		900,000,000.00
24 即墨城投 SCP002	750,000,000.00	0.7397	2024-5-27		750,000,000.00
合计				4,168,897,465.98	2,050,000,000.00



(续)

债券名称	按面值计提利息	溢折价余额	本期偿还	期末余额
23 即墨 A1 (向阳湖)	7,200,000.00	-	150,000,000.00	-
23 即墨城投 CP001	31,200,000.00	-	800,000,000.00	-
23 即墨城投 SCP001	13,320,000.00	-	400,000,000.00	-
23 即墨城投 CP002	18,480,000.00	-	600,000,000.00	-
23 即墨城投 SCP002	17,520,000.00	-	600,000,000.00	-
23 即墨城投 PPN001	82,050,000.00	-	1,500,000,000.00	-
23 即墨 01 (向阳湖)	5,208,000.00		120,000,000.00	-
24 即墨城投 SCP001	10,760,000.00	-	400,000,000.00	-
24 即墨城投 CP001	24,930,000.00	171,667.18		899,828,332.82
24 即墨城投 SCP002	16,875,000.00	152,906.16		749,847,093.84
合计	227,543,000.00	324,573.35	4,570,000,000.00	1,649,675,426.65



32、长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	303,100,000.00	133,500,000.00
抵押借款	5,620,088,139.84	4,713,778,139.04
保证借款	3,938,640,000.00	3,255,192,750.00
信用借款	224,750,000.00	1,044,750,000.00
抵押/质押+保证借款	1,098,000,000.00	1,492,000,000.00
抵押+质押+保证借款	914,260,000.00	636,000,000.00
小计	12,098,838,139.84	11,275,220,889.04
应付利息	1,412,159.72	18,229,237.41
减：一年内到期的长期借款（附注六、30）	1,530,002,159.72	1,228,421,987.41
合计	10,570,248,139.84	10,065,028,139.04

33、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券	17,952,333,736.54	17,759,324,716.69
加：应付债券汇兑损益调整		
利息调整		
应付利息	326,565,346.91	359,992,908.61
减：一年内到期的应付债券（附注六、30）	4,148,061,219.38	1,059,992,908.61
合计	14,130,837,864.07	17,059,324,716.69



(2) 期末应付债券明细

债券名称	发行金额	发行日期	债券期限	上年年末余额	本期发行
22 即墨城投 PPN001	700,000,000.00	2022-1-13	3+2	698,765,921.98	
22 即墨城投 PPN002	160,000,000.00	2022-12-20	2	160,000,000.00	
22 即墨专项债 01	900,000,000.00	2022-3-18	7	895,968,714.15	
22 即墨城投 MTN001	500,000,000.00	2022-6-13	5	499,118,549.74	
22 即墨 01	720,000,000.00	2022-7-6	5	716,185,784.58	
22 即墨 02	660,000,000.00	2022-11-29	5	656,001,204.18	
境外美元债 N20250729	1,817,760,600.00	2022-7-29	3	1,813,717,217.35	
2023 年 4 亿 PPN2 (2023 年 4 月)	400,000,000.00	2023-4-24	3	399,259,030.08	
2023 年 44000 万元 (2023 年 6 月 16 日) PPN3	440,000,000.00	2023-6-16	5	438,555,166.78	
2023 年自贸区美元债项目 JMUDIV6.202/08/26-G23 即墨城投 01	560,000,000.00	2023-2-28	3	557,661,541.32	
23 即墨 A2 (向阳湖)	255,000,000.00	2023-3-24	2	254,582,325.18	
23 即墨 A3 (向阳湖)	445,000,000.00	2023-3-24	2.1836	443,506,472.22	
23 即城 01	450,000,000.00	2023-10-31	2	448,440,878.58	
23 即城 02	1,000,000,000.00	2023-12-12	5	990,657,286.66	
23 即墨城投 MTN001	1,300,000,000.00	2023-12-15	5	1,292,705,362.98	
23 即墨 03 (向阳湖)	170,000,000.00	2023-9-22	2.3589	167,965,781.48	
23 即墨 02 (向阳湖)	160,000,000.00	2023-9-22	1.3507	160,000,000.00	
24 即墨城投 PPN001	1,000,000,000.00	2024-3-26	3+2		1,000,000,000.00
24 即墨城投 PPN002	500,000,000.00	2024-4-17	5		500,000,000.00
24 即墨城投 PPN004	780,000,000.00	2024-6-26	5		780,000,000.00
24 即墨城投 PPN005	407,000,000.00	2024-9-10	3+2		407,000,000.00
24 即墨城投 MTN001	1,000,000,000.00	2024-1-4	3+2		1,000,000,000.00
24 即墨 03	1,000,000,000.00	2024-8-30	5		1,000,000,000.00



债券名称	发行金额	发行日期	债券期限	上年年末余额	本期发行
24 即墨城投 PPN003	400,000,000.00	2024-5-6	5		400,000,000.00
24 即墨城投 PPN006	247,000,000.00	2024-11-11	3+2		247,000,000.00
24 即成 02-254386.SH	760,000,000.00	2024-04-01	5		760,000,000.00
24 即成 01-254385.SH	240,000,000.00	2024-04-01	5		240,000,000.00
24 即墨 06-256045.SH	300,000,000.00	2024-10-21	5		300,000,000.00
24 即墨 05-256044.SH	700,000,000.00	2024-10-21	5		700,000,000.00
19 即墨城投 MTN001	300,000,000.00	2019-3-21	5	299,792,876.71	
19 即墨专项债	1,200,000,000.00	2019-7-31	7	720,000,000.00	
20 即墨 01	500,000,000.00	2020-11-5	5	46,440,602.70	
21 即墨 01	1,000,000,000.00	2021-2-2	3	1,000,000,000.00	
21 即墨 02	1,000,000,000.00	2021-6-2	3	1,000,000,000.00	
21 即墨 03	1,000,000,000.00	2021-9-14	3	1,000,000,000.00	
21 即墨 04	1,000,000,000.00	2021-11-22	3	1,000,000,000.00	
21 即墨城投 MTN001	400,000,000.00	2021-3-26	3	400,000,000.00	
21 即墨城投 MTN002	900,000,000.00	2021-6-16	3	900,000,000.00	
21 即墨城投 PPN001	800,000,000.00	2021-8-10	3	800,000,000.00	
合计				17,759,324,716.69	7,334,000,000.00



(续)

债券名称	按面值计提利息	溢折价余额	本期偿还	一年内到期	期末余额
22 即墨城投 PPN001	26,670,000.00	838,989.12			699,161,010.88
22 即墨城投 PPN002	7,984,000.00	-	160,000,000.00		-
22 即墨专项债 01	38,160,000.00	2,740,959.98		180,000,000.00	897,259,040.02
22 即墨城投 MTN001	16,750,000.00	598,431.39			499,401,568.61
22 即墨 01	25,200,000.00	2,283,222.56			717,716,777.44
22 即墨 02	31,680,000.00	2,967,826.86			657,032,173.14
境外美元债 N20250729	89,070,269.40	1,940,919.42		1,877,571,612.75	1,877,571,612.75
2023 年 4 亿 PPN2 (2023 年 4 月)	14,720,000.00	-	400,000,000.00		-
2023 年 44000 万元 (2023 年 6 月 16 日) PPN3	23,496,000.00	878,032.54			439,121,967.46
2023 年自贸区美元债 项目 JMUDIV6.202/08/26- G23 即墨城投 01	34,720,000.00	1,293,466.65			568,324,637.76
23 即墨 A2 (向阳 湖)	14,790,000.00	273,146.63		254,726,853.37	254,726,853.37
23 即墨 A3 (向阳 湖)	26,655,500.00	497,573.30		444,502,426.70	444,502,426.70
23 即城 01	17,910,000.00	721,559.42		449,278,440.58	449,278,440.58
23 即城 02	34,700,000.00	7,586,424.69			992,413,575.31
23 即墨城投 MTN001	44,460,000.00	5,921,406.01			1,294,078,593.99
23 即墨 03 (向阳 湖)	9,860,000.00	1,024,063.63		168,975,936.37	168,975,936.37
23 即墨 02 (向阳 湖)	8,240,000.00			160,000,000.00	160,000,000.00



债券名称	按面值计提利息	溢折价余额	本期偿还	一年内到期	期末余额
24 即墨城投 PPN001	31,900,000.00	1,790,535.62			998,209,464.38
24 即墨城投 PPN002	17,500,000.00	1,721,161.72			498,278,838.28
24 即墨城投 PPN004	23,088,000.00	3,323,726.04			776,676,273.96
24 即墨城投 PPN005	10,500,600.00	1,037,482.90			405,962,517.10
24 即墨城投 MTN001	34,700,000.00	2,315,791.01			997,684,208.99
24 即墨 03	27,100,000.00	8,835,787.64			991,164,212.36
24 即墨城投 PPN003	13,560,000.00	1,391,820.34			398,608,179.66
24 即墨城投 PPN006	7,335,900.00	668,181.06			246,331,818.94
24 即成 02- 254386.SH	30,248,000.00	6,182,629.56			753,817,370.44
24 即成 01- 254385.SH	7,200,000.00	1,030,109.79			238,969,890.21
24 即墨 06- 256045.SH	11,370,000.00	1,182,386.12			298,817,613.88
24 即墨 05- 256044.SH	20,860,000.00	-			700,000,000.00
19 即墨城投 MTN001	14,340,000.00	-	300,000,000.00		-
19 即墨专项债	30,194,000.00	1,010,817.05	240,000,000.00	240,000,000.00	481,808,131.27
20 即墨 01	2,170,000.00	-		46,440,602.70	46,440,602.70
21 即墨 01	43,000,000.00	-	1,000,000,000.00		-
21 即墨 02	40,000,000.00	-	1,000,000,000.00		-
21 即墨 03	39,300,000.00	-	1,000,000,000.00		-
21 即墨 04	38,800,000.00	-	1,000,000,000.00		-
21 即墨城投 MTN001	16,120,000.00	-	400,000,000.00		-
21 即墨城投 MTN002	35,010,000.00	-	900,000,000.00		-
21 即墨城投 PPN001	30,240,000.00	-	800,000,000.00		-
合计	989,602,269.40	60,056,451.06	7,200,000,000.00	3,821,495,872.47	17,952,333,736.54



34、租赁负债

项目	期初余额	本年增加			本年减少	期末余额
		新增 租赁	本年 利息	其 他		
租赁负债	230,046,252.00				69,987,123.86	160,059,128.14
减：未确认融资费用	11,562,983.20					11,562,983.20
减：一年内到期的租赁负债（附注六、30）						
合计	218,483,268.80				69,987,123.86	148,496,144.94

35、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	869,103,533.11	1,313,090,917.73
专项应付款	19,959,596.86	17,905,426.78
减：一年内到期的长期应付款（附注六、30）	322,516,775.91	543,873,759.22
合计	566,546,354.06	787,122,585.29

（1）长期应付款明细如下：

项目	期末余额
邦银金融租赁股份有限公司	103,331,987.25
广州越秀融资租赁有限公司	26,709,825.43
海发宝诚融资租赁有限公司	10,000,000.00
华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	11,023,364.58
徽银金融租赁有限公司	106,746,265.49
平安国际融资租赁	899,777.91
青岛财通融资租赁有限公司	99,000,000.00
青岛港国际融资租赁有限公司	100,000,000.00
青岛青银金融租赁有限公司	160,972,620.51
青岛通青融资租赁有限公司	109,491,028.26
山东汇通金融租赁	52,541,673.69
无锡财通融资租赁有限公司	36,470,159.19
浙江稠州金融租赁有限公司	51,916,830.80
合计	869,103,533.11



36、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
未到期责任准备金		18,811.88
担保赔偿准备金	258,500.00	166,000.00
合计	258,500.00	184,811.88

37、实收资本

股东名称	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
青州市即墨区国有资产运营服务中心	402,440,000.00	100.00	402,440,000.00	100.00
合计	402,440,000.00	100.00	402,440,000.00	100.00

38、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	696,489,633.51			696,489,633.51
其他资本公积	12,058,465,354.69		632,181,097.99	11,426,284,256.70
合计	12,754,954,988.20		632,181,097.99	12,122,773,890.21

注：本期政府收回部分土地投资性房地产减少 632,181,097.99 元。

注 2：青州市即墨区国有资产运营服务中心关于《关于调整部分区属国有企业股权的通知》2024 年 12 月 27 日本公司无偿取得青岛海元温兴资产管理有限公司 100%股权、青岛海元明泰置业有限公司 100%股权、青岛天佑公益事业有限公司 100%股权。以上合并范围变化视同同一控制下合并，增加资本公积 77,000,000.00 元。



39、其他综合收益

期末其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额		
		本期	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减： 所得 税费用
		所得税前发 生额		
一、以后不能重分类进损益 的其他综合收益				
转换为以公允价值计量的投 资性房地产公允价值大于账 面价值部分	451,630,159.46			
其他综合收益合计	451,630,159.46			

(续)

项目	本期发生金额			期末余额
	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	减：其 他减少	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益				
转换为以公允价值计量的投资性房地产公 允价值大于账面价值部分				451,630,159.46
其他综合收益合计				451,630,159.46

注：青州市即墨区国有资产运营服务中心关于《关于调整部分区属国有企业股权的通知》2024 年 12 月 27 日本公司无偿取得青岛海元温兴资产管理有限公司 100%股权，期初新增投资性房地产 282,642,023.08 元，其中成本 173,696,046.26 元、公允价值 108,945,976.82 元。增加其他综合收益 49,414,802.89 元。

40、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	201,220,000.00			201,220,000.00
合计	201,220,000.00			201,220,000.00



41、未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前上期末未分配利润	6,025,685,379.41	6,056,443,411.32
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-129,687,190.64 注
调整后期初未分配利润	6,025,685,379.41	5,926,756,220.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	94,480,499.99	98,929,158.73
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	6,120,165,879.40	6,025,685,379.41

注 1：青岛市即墨区国有资产运营服务中心关于《关于调整部分区属国有企业股权的通知》2024 年 12 月 27 日本公司无偿取得青岛海元温兴资产管理有限公司 100%股权、青岛海元明泰置业有限公司 100%股权、青岛天佑公益事业有限公司 100%股权。以上合并范围变化视同同一控制下合并，年初未分配利润增加 124,227,701.60 元。

注 2：本公司 2023 年度收到青岛市即墨区税务局税务事项通知书，已完成即墨区南关等 14 个村危旧房改造项目二期工程项目的审核，应补缴土地增值税，应税收入 1,886,540,117.96 元，应缴土地增值税 519,843,004.97 元，已缴土地增值税 240,648,198.09 元，应补缴土地增值税 279,194,806.88 元。其中 2018-2022 年应税收入 1,797,823,165.19 元，应缴土地增值税 494,563,090.33 元，已缴土地增值税 240,648,198.09 元，应补缴土地增值税 253,914,892.24 元。根据财政部关于印发企业缴纳土地增值税会计处理规定的通知，应在收入当期 2018-2022 年补提，因此调减期初未分配利润 253,914,892.24 元，调增应交税费-土地增值税 253,914,892.24 元。



42、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,740,507,234.27	1,613,458,498.26	2,350,634,467.13	2,134,197,088.92
其他业务收入				
合计	1,740,507,234.27	1,613,458,498.26	2,350,634,467.13	2,134,197,088.92

主营业务按产品分项列示：

产品或劳务名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
代建收入	874,641,490.93	802,423,386.18	1,572,285,035.90	1,442,463,335.69
房产销售	56,774,982.49	65,767,143.80	85,314,383.84	103,631,287.41
地热水销售	5,719,485.30	3,659,760.55	6,046,242.81	3,287,956.49
租赁费收入	24,282,141.80	9,763,317.25	18,221,095.35	2,865,238.70
商品销售收入	550,711,550.72	545,072,500.95	439,752,316.24	425,968,806.26
环卫绿化收入	11,353,295.24	25,508,433.12	11,603,402.11	10,855,793.42
酒店业务	18,347,760.90	9,820,176.37	20,963,846.90	16,011,802.08
停车费收入	122,641,509.43	111,140,830.00	122,641,509.43	111,145,546.98
融资租赁款	5,044,078.20		13,870,410.16	
利息收入	3,618,149.95		4,354,520.42	
燃气销售	21,194,873.73	19,934,516.87	587,774.97	548,473.89
土石方	11,941,747.58	11,431,104.63		
殡葬业	34,236,168.00	8,937,328.54	54,993,929.00	17,418,848.00
合计	1,740,507,234.27	1,613,458,498.26	2,350,634,467.13	2,134,197,088.92



43、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	137,828,974.46	28,681,707.75
城市维护建设税	6,380,729.39	775,678.00
教育费附加	4,519,903.05	553,544.74
房产税	10,879,938.01	13,035,832.57
土地使用税	59,543,771.80	55,226,587.01
印花税	1,872,695.60	2,272,377.29
车船税	3,420.00	3,420.00
资源税	576,158.60	507,809.80
环境保护税	3,844.97	
其他	964,606.86	213,174.08
合计	222,574,042.74	101,270,131.24



44、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,735,419.79	1,273,943.06
折旧费	178,887.81	236,468.81
租赁费	43,465.31	1,459,422.32
运输装卸费		9,908.26
运输保险费	66,179.08	2,653.13
广告费	1,044.00	19,820.00
宣传推广费	885,173.14	858,938.87
展览费	4,696,437.41	
低值易耗品摊销	221,295.22	62,487.20
材料费	2,896,711.35	1,934,962.89
办公费	191,840.10	10,253,953.00
修理费	620,555.84	260,083.82
差旅费	2,895.75	19,381.66
业务招待费	25,855.81	41,899.89
劳动保护费	249,293.69	
邮电通讯费	9,508.17	39,486.94
其他	21,948.69	189,791.23
提取未到期责任准备金		-89,188.12
提取担保赔偿准备金		2,645,445.40
劳务费		40,579.03
运杂费	616.69	209.60
代理费	413,353.88	993,806.02
合计	12,260,481.73	20,254,053.01



45、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,364,767.10	29,265,806.43
折旧费及使用权摊销	91,064,543.76	93,025,750.04
无形资产摊销	52,702,705.47	31,204,280.68
长期待摊费用摊销	3,085.48	2,285.38
租赁费	88,931.68	2,688,946.69
存货盘亏		42,360.41
低值易耗品摊销	125,973.50	527,807.61
材料费	75,267.46	110,496.47
办公费	1,022,395.40	1,315,782.43
财产保险费	428,068.48	478,230.42
修理费	276,762.20	1,169,063.27
差旅费	418,716.92	900,267.30
业务招待费	32,586.22	863,270.51
咨询费	377,189.11	306,406.12
会务费	812,898.80	1,816,141.44
物业管理费	311,495.96	822,964.74
劳动保护费	486,353.02	735,006.20
邮电通讯费	450,784.49	490,214.23
水电费	4,746,915.43	4,441,753.57
聘请中介机构费	6,012,907.24	6,792,373.85
诉讼费	115,827.00	179,625.00
车辆使用费	103,272.62	82,375.29
公墓管理费	2,054,170.08	3,299,635.74
保险费	340,302.61	
维修保险费	458,150.31	424,312.82
运杂邮寄费	32,543.21	11,119.43
其他	1,877,597.13	1,749,908.05
合计	186,784,210.68	182,746,184.12



46、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	272,442,243.56	255,704,065.28
减：利息收入	5,323,737.56	51,802,798.83
汇兑损益	27,592,300.50	59,859,308.64
手续费支出	4,335,943.19	2,179,083.00
合计	299,046,749.69	265,939,658.09

47、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补贴	653,580,000.00	370,577,456.01
代扣个人所得税手续费返还	28,647.67	2,097.99
税收返还		29,272,112.88
合计	653,608,647.67	399,851,666.88

48、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	15,546,391.31	16,753,190.40
处置长期股权投资产生的投资收益		12,216,693.91
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		287,549.83
债权投资持有期间取得的利息收入	83,351,086.61	68,531,111.11
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	-9,632,448.75	
其他	785,285.25	
合计	90,050,314.41	97,788,545.25

49、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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		19,344,190.00
合计		19,344,190.00



50、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-11,783,510.16	-56,602.16
合计	-11,783,510.16	-56,602.16

51、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		7,685,812.75
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
收到青岛汽车产业新城管理委员会石泉头粮所拆迁补偿款		7,685,812.75
合计		7,685,812.75

52、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得		
其中：固定资产		68.52
与企业日常活动无关的政府补助	5,380.00	22,157.88
其他	340,701.57	128,577.73
合计	346,081.57	150,804.13

53、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失		
其中：固定资产	2,446.41	7,333.20
对外捐赠支出	1,600,000.00	900,000.00
非常损失	284,649.01	1,841,302.65
行政性罚款、滞纳金	9,588,475.44	9,665,178.54
其他	566,449.96	310,305.55
合计	12,042,020.82	12,724,119.94

54、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税	12,836,830.85	22,500,368.25
递延所得税	21,511,741.45	35,545,498.89
合计	34,348,572.30	58,045,867.14



55、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	653,608,647.67	399,851,666.88
往来款	1,405,545,519.84	488,833,949.55
经营性存款净收益	5,323,737.56	51,802,798.83
合计	2,064,477,905.07	940,488,415.26

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	30,995,283.00	47,991,702.73
支付受限的货币资金		
往来款	394,582,505.45	193,951,985.30
罚款、赔偿、滞纳金支出	11,754,925.40	10,875,484.09
金融机构手续费支出	4,335,943.19	2,179,083.00
合计	429,913,731.64	244,122,771.03

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
减少控股子公司货币资金期初金额	1,171,339.51	
合计	1,171,339.51	

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回受限的货币资金		264,343,748.05
融资租赁	290,511,536.81	
合计	290,511,536.81	264,343,748.05

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁	495,288,235.77	346,658,893.21
支付受限的货币资金	107,336,023.13	
合计	602,624,258.90	346,658,893.21



56、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	92,214,191.54	100,221,781.52
加：信用减值损失	11,783,510.16	56,602.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,304,811.98	31,288,907.65
无形资产摊销	161,330,654.08	140,602,187.91
使用权资产摊销	69,687,123.86	69,687,123.86
长期待摊费用摊销	3,726,331.98	5,518,314.34
资产处置损失（收益以“－”号填列）		-7,685,812.75
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,446.41	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-19,344,190.00
财务费用（收益以“－”号填列）	272,442,243.56	255,704,065.28
投资损失（收益以“－”号填列）	-90,050,314.41	-97,788,545.25
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,945,877.54	16,091,644.08
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-150,273,723.73	26,144,637.02
存货的减少（增加以“－”号填列）	-166,521,125.52	-1,064,985,446.91
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	128,170,372.38	57,908,759.68
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,745,484,713.95	-308,893,615.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,108,355,358.70	-831,959,380.38
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	540,171,716.39	3,849,069,884.50
减：现金的期初余额	3,849,069,884.50	1,728,051,680.65
现金及现金等价物净增加额	-3,308,898,168.11	2,121,018,203.85

57、所有权或使用权受到限制的资产



项目	期初余额(万元)	受限原因
货币资金	55,434.26	定存质押及保证金
存货	590,211.93	抵押
投资性房地产	1,255,237.42	抵押
固定资产	21,097.83	抵押
在建工程	97,434.03	抵押
合计	2,019,415.47	

七、合并范围的变更

(1) 新增子公司

青州市即墨区国有资产运营服务中心关于《关于调整部分区属国有企业股权的通知》2024 年 12 月 27 日本公司无偿取得青岛海元温兴资产管理有限公司 100%股权、青岛海元明泰置业有限公司 100%股权、青岛天佑公益事业有限公司 100%股权。以上合并范围变化视同同一控制下合并。

(2) 减少子公司

本年度注销子公司深圳市海泉慧城投资有限公司、青州市即墨区城投新兴产业投资企业（有限合伙），划出子公司青岛金诺慧城投资有限公司（更名为青州市即墨区泉海兴城投资发展有限公司）。

2023 年即墨市环卫中心吸收合并即墨市园林绿化工程公司更名为青州市即墨区新安居城市服务有限公司，2024 年已完成合并。

(3) 其他

青岛新城市安居物业管理中心、即墨市市政工程建设总公司和青州市即墨区晟林绿化建设发展有限公司由本公司代为持股 100%，但是本公司对上述 3 家子公司并没有实际控制权，也不参与实际经营管理，故未纳入合并范围。



八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

序号	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	
1	青岛汇泓产业控股有限公司	青岛	青岛	房地产业务	100		投资设立
2	青岛向阳湖开发建设有限公司	青岛	青岛	房地产业务	100		投资设立
3	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛	青岛	担保业务	100		投资设立
4	青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	青岛	青岛	房地产业务	100		非同一控制下合并
5	青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司	青岛	青岛	房地产业务	100		投资设立
6	青岛市即墨区城投招商投资促进有限公司	青岛	青岛	招商投资	100		投资设立
7	青岛市即墨区城投商贸有限公司	青岛	青岛	批发、零售业务	100		投资设立
8	青岛城地资产管理有限公司	青岛	青岛	资产经营管理	100		投资设立
9	即墨市海洋温泉投资发展有限公司	青岛	青岛	城市建设	100		投资设立
10	青岛市即墨区新安居城市服务有限公司	青岛	青岛	卫生保洁	100		非同一控制下合并
11	青岛向阳湖农业综合开发有限公司	青岛	青岛	农业综合开发	100		投资设立
12	青岛温泉地热开发有限公司	青岛	青岛	温泉地热水项目开发		80.02	投资设立
13	青岛城芯半导体科技有限公司	青岛	青岛	生产研发	70		投资设立
14	青岛城汇融资租赁有限公司	青岛	青岛	货币金融服务		100	投资设立
15	青岛市即墨区华城锦地置业有限公司	青岛	青岛	房地产业	100		购买
16	青岛城励投资发展有限公司	青岛	青岛	资本市场服务	100		投资设立
17	青岛城文投资发展有限公司	青岛	青岛	批发业	100		投资设立
18	青岛骏驰投资发展有限公司	青岛	青岛	金融业	100		投资设立



序号	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	
19	深圳市即安投资有限公司	深圳	深圳	投资及管理		100	投资设立
20	贵州即云投资发展有限公司	安顺	安顺	投资及管理		100	投资设立
21	青岛邦富财务咨询有限公司	青岛	青岛	商务信息咨询服务		100	投资设立
22	青岛正泽润工贸有限公司	青岛	青岛	生产、加工模具		100	投资设立
23	青岛谷本餐饮管理有限公司	青岛	青岛	餐饮服务		100	投资设立
24	青岛小炉记餐饮管理有限公司	青岛	青岛	餐饮服务		100	投资设立
25	青岛无银饰品有限公司	青岛	青岛	饰品销售		100	投资设立
26	青岛拈花锡食餐饮管理有限公司	青岛	青岛	餐饮服务		100	投资设立
27	青岛尚聚炙荟餐饮管理有限公司	青岛	青岛	餐饮服务		100	投资设立
28	青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司	青岛	青岛	住宿和餐饮业		100	投资设立
29	青岛城盛德房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产业		72	投资设立
30	青岛奇境讯息科技有限公司	青岛	青岛	零售业		100	投资设立
31	青岛墨小牛文化旅游发展有限公司	青岛	青岛	商务服务业		100	投资设立
32	青岛即墨古城景澜酒店服务管理有限公司	青岛	青岛	住宿业		100	投资设立
33	青岛绿源新型环保材料有限公司	青岛	青岛	批发业		70	投资设立
34	青岛龙恩新型环保材料有限公司	青岛	青岛	批发业		100	投资设立
35	甘肃省陇南市城骏即文投资发展有限公司	甘肃省	甘肃省	商务服务业		100	投资设立
36	青岛元泰供应链管理有 限公司	青岛	青岛	批发业		51	投资设立
37	甘肃省陇南市城骏墨文投资发展有限公司	甘肃省	甘肃省	金融业		100	投资设立
38	青岛苏鲁能源有限公司	青岛	青岛	电力、热力、燃气及		51	投资设立



序号	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	
				水生产和供应业			
39	青岛风驰投资发展有限公司	青岛	青岛	金融业	100		投资设立
40	青岛海元明泰置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	同一控制下合并
41	青岛海元温兴资产管理有限公司	青岛	青岛	投资与资产管理		100	同一控制下合并
42	青岛天佑公益事业有限公司	青岛	青岛	殡葬服务		100	同一控制下合并

九、关联方及其交易

1、本公司的实际控制人情况

业名称	与本公司之关系	注册地址	法定代表人	经营范围	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比例%
青州市即墨区国有资产运营服务中心	实际控制人	山东青州市即墨区	单存浩	根据市政府授权,加强国有资产监管与运营,促进国有资产保值增值。	100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注八、1“在子公司中的权益”。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	联营企业
青州市即墨区广业兴城投资发展有限公司	联营企业全资子公司
青岛龙教置业有限公司	联营企业全资子公司
即墨市融城投资合伙企业（有限合伙）	联营企业



4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

科目	项目名称	关联方名称	本期发生额	上期发生额
营业收入	贸易收入	青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	7,107.34	
投资收益	债权投资持有期间取得的利息收入	青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	17,074,578.59	

(2) 关联担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日, 本公司作为担保方:

被担保人	贷款银行	担保方式	担保余额 (万元)	担保期限
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	中国农业发展银行	保证担保	52,000.00	2015.9.25-2032.9.16
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	24 丁字湾 MTN001A	保证担保	30,000.00	2024.5.9-2029.5.9
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	24 丁字湾 MTN001B	保证担保	30,000.00	2024.5.9-2029.5.9
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	24 丁字湾 MTN002	保证担保	50,000.00	2024.7.10-2029.7.10
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	24 丁字湾 MTN003	保证担保	100,000.00	2024.8.16-2029.8.16
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	22 青即 01	保证担保	15,500.00	2022.8.22-2025.8.22
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	24 青即 01	保证担保	50,000.00	2024.3.7-2027.3.7
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	24 青即 02	保证担保	24,500.00	2024.8.15-2027.8.15



被担保人	贷款银行	担保方式	担保余额（万元）	担保期限
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	24 青即 03	保证担保	60,000.00	2024.8.15-2029.8.15
青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	24 青即 F4	保证担保	50,000.00	2024.9.24-2027.9.24

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方名称	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	青州市即墨区国有资产运营服务中心	1,950,000,000.00		1,950,000,000.00	
债权投资	青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	2,153,844,795.20		1,909,063,981.76	
应收票据	青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	250,000,000.00			
应收账款	青州市即墨区丁字湾投资发展有限公司	6,613,194.40			

十、承诺及或有事项

1、截至 2024 年 12 月 31 日,，除附注九、4（2）为关联方提供的担保外，为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响如下：

被担保人	贷款银行	担保方式	担保余额（万元）	担保期限
青州市即墨区晟林绿化建设发展有限公司	青岛农商银行	保证担保	13,725.00	2022.8.31-2025.8.28
青州市即墨区晟林绿化建设发展有限公司	青岛农商银行	保证担保	32,550.00	2023.1.6-2026.1.4



被担保人	贷款银行	担保方式	担保余额（万元）	担保期限
青州市即墨区晟林绿化建设发展有限公司	中国光大银行	保证担保	7,950.00	2024.9.10-2025.9.9
青州市即墨区晟林绿化建设发展有限公司	齐鲁银行	保证担保	18,000.00	2024.11.27-2025.11.10
青岛汽车产业新城开发建设有限公司	交通银行	保证担保	49,750.00	2016.6.30-2025.2.28
青岛海洋科技投资发展集团有限公司	中国农业发展银行	保证担保	59,000.00	2019.3.29-2033.3.11
青岛金元衡水务发展有限公司	青岛农商银行	保证担保	20,200.00	2023.6.26-2026.6.24
青州市蓝都嘉业投资开发有限公司	青岛农商银行	保证担保	8,486.50	2016.2.2-2026.11.20
青州市即墨区自来水公司	青岛银行	保证担保	6,000.00	2024.12.5-2027.11.30
青州市即墨区自来水公司	青岛银行	保证担保	2,900.00	2024.6.14-2027.6.14
即墨市自来水服务公司	中国建设银行	保证担保	12,000.00	2023.6.30-2025.6.30
即墨市自来水服务公司	中国建设银行	保证担保	10,000.00	2023.6.30-2025.6.30
即墨市自来水服务公司	中国建设银行	保证担保	6,000.00	2023.6.30-2025.6.30
即墨市自来水服务公司	中国建设银行	保证担保	5,000.00	2023.6.30-2025.6.30
青州市即墨区自来水公司	中国建设银行	保证担保	2,000.00	2023.5.25-2025.5.25



被担保人	贷款银行	担保方式	担保余额（万元）	担保期限
青岛陆港国际 开发建设有限公司	青岛农商银行	保证担保	40,660.00	2017.10.16-2027.8.20
青州市即墨区 城市旅游开发 投资有限公司	中国建设银行	保证担保	6,694.00	2019.1.22-2029.1.22
青州市即墨区 城市旅游开发 投资有限公司	国家开发银行	保证担保	8,500.00	2022.4.18-2025.4.18
青州市即墨区 城市旅游开发 投资有限公司	国家开发银行	保证担保	3,150.00	2022.11.29- 2025.11.29
青州市即墨区 城市旅游开发 投资有限公司	国家开发银行	保证担保	6,850.00	2023.2.27-2025.11.29
青州市即墨区 城市运营发展 有限公司	国家开发银行	保证担保	26,046.27	2024.10.10-2034.9.29
青州市即墨区 城市运营发展 有限公司	国家开发银行	保证担保	8,999.13	2024.9.30-2034.9.29
青州市即墨区 城市运营发展 有限公司	国家开发银行	保证担保	18,600.00	2024.10.15-2034.9.29
青岛海元金辰 商贸有限公司	中国光大银行	保证担保	9,800.00	2024.12.20- 2025.12.19
青岛蓝谷投资 发展集团有限 公司	山东通达金融 租赁有限公司	保证担保	9,333.33	2022.10.27- 2025.10.27
山东省和晟投 资有限公司	青岛农商银行	保证担保	16,614.00	2023.7.31-2025.7.30



被担保人	贷款银行	担保方式	担保余额（万元）	担保期限
山东省和晟投资有限公司	青岛农商银行	保证担保	30,000.00	2024.4.25-2025.4.23
山东省和晟投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	保证担保	5,710.00	2023.1.19-2025.1.19
山东省和晟投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	保证担保	2,600.00	2023.2.10-2025.2.10
山东省和晟投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	保证担保	1,670.00	2023.2.3-2025.2.3
青岛市蓝都嘉业投资开发有限公司	青岛农商银行	保证担保	11,913.00	2017.12.6-2025.9.4

2、截至 2024 年 12 月 31 日, 本公司无对外或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日, 本公司无资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至报告日, 青岛海元明泰置业有限公司、青岛海元温兴资产管理有限公司、青岛天佑公益事业有限公司尚未完成工商变更。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	79,644,125.26	541,615,273.36
1 至 2 年	541,615,273.36	601,674,691.13
2 至 3 年	501,674,691.13	
小计	1,122,934,089.75	1,143,289,964.49
减：坏账准备	2,929,377.09	46,096.07
合计	1,120,004,712.66	1,143,243,868.42



(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	1,122,934,089.75	100.00	2,929,377.09	0.26	1,120,004,712.66
其中：账龄组合	585,875,418.00	52.17	2,929,377.09	0.5	582,946,040.91
其他组合	1,134,070,750.49	100.99			1,134,070,750.49
合计	1,122,934,089.75	100.00	2,929,377.09	0.26	1,120,004,712.66

(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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1, 143, 289, 964. 49	100. 00	46, 096. 07	0. 01	1, 143, 243, 868. 42
其中：账龄组合	9, 219, 214. 00	0. 81	46, 096. 07	0. 5	9, 173, 117. 93
其他组合	1, 134, 070, 750. 49	99. 19			1, 134, 070, 750. 49
合计	1, 143, 289, 964. 49	100. 00	46, 096. 07	0. 01	1, 143, 243, 868. 42

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	46,096.07	2,883,281.02			2,929,377.09
合计	46,096.07	2,883,281.02			2,929,377.09



(4) 按欠款方归集的期末大额应收账款情况

债务人名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
青岛和晟裕泰房地产有限公司	585,780,789.08	52.17	2,928,903.95
青州市即墨区房地产业发展服务中心	537,058,671.91	47.83	
合计	1,122,839,460.99	99.99	

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	18,591,829,145.24	17,769,765,151.20
应收利息		
应收股利		
合计	18,591,829,145.24	17,769,765,151.20

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	8,947,832,986.53	8,818,066,161.73
1-2 年	3,159,462,369.27	1,065,072,689.87
2-3 年	268,047,254.49	2,458,862,312.69
3-4 年	2,429,592,312.69	3,220,352,096.96
4-5 年	2,119,770,894.96	1,973,368,951.94
5 年以上	1,671,149,854.61	234,042,938.01
小计	18,595,855,672.55	17,769,765,151.20
减：坏账准备	4,026,527.31	
合计	18,591,829,145.24	17,769,765,151.20

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	18,560,487,916.31	16,054,822,634.90
借款		1,660,031,628.76
押金、保证金	35,367,756.24	53,143,062.91
其他		1,767,824.63
合计	18,595,855,672.55	17,769,765,151.20



④按欠款方归集的期末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 收款总额 的比例 (%)	坏账 准备
青岛城文投资发展有限公司	合并范围内往来	2,166,919,233.75	1 年以内、 1-2 年	11.65%	
青岛市即墨区华城锦地置业有限公司	合并范围内往来	2,052,794,043.17	1-2 年、2- 3 年、3-4 年、4-5 年	11.04%	
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	合并范围内往来	3,361,238,644.68	1 年以内、 1-2 年	18.08%	
青岛市即墨区国有资产运营服务中心	往来款	1,950,000,000.00	5 年以上	10.49%	
青岛温泉地热开发有限公司	合并范围内往来	2,297,676,581.46	1 年以内、 1-2 年	12.36%	
合计		11,828,628,503.06		63.61%	



3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,719,910,692.89		8,719,910,692.89	8,497,961,582.04		8,497,961,582.04
对联营、合营企业投资	4,038,712,298.11		4,038,712,298.11	3,722,348,786.29		3,722,348,786.29
合计	12,758,622,991.00		12,758,622,991.00	12,220,310,368.33		12,220,310,368.33



(4) 对子公司投资

科目全称	审定期初数	审定借方发生额	审定贷方发生额	审定期末数
青岛即墨政策担保有限公司	340,102,454.90	—	—	340,102,454.90
即墨市鼎泰盛开发建设有限公司	450,000,000.00	—	—	450,000,000.00
鼎泰德开发建设有限公司	514,430,857.88	—	—	514,430,857.88
即墨市海洋温泉投资发展有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00
青岛城地资产管理公司	434,884,279.78	—	—	434,884,279.78
青岛向阳湖开发建设有限公司	873,286,739.80	—	—	873,286,739.80
青岛市即墨区新安居城市服务有限公司	2,821,749.68	—	—	2,821,749.68
即墨市园林绿化工程公司	—	—	—	—
青岛向阳湖农业综合开发有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00
青岛汇泓产业控股有限公司	4,949,073,200.00	115,949,110.85	—	5,065,022,310.85
青岛市即墨区城投招商投资促进有限公司	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00
青岛市即墨区华城锦地置业有限公司	14,912,300.00	—	—	14,912,300.00
青岛城励投资发展有限公司	177,780,000.00	—	—	177,780,000.00
青岛骏驰投资发展有限公司	163,000,000.00	95,000,000.00	—	258,000,000.00
青岛城文投资发展有限公司	237,620,000.00	11,000,000.00	—	248,620,000.00
青岛市即墨区城投商贸有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00
青岛风驰投资发展有限公司	280,050,000.00	—	—	280,050,000.00
合计	8,497,961,582.04	221,949,110.85	—	8,719,910,692.89



(5) 2024 年 12 月 31 日对联营、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	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
青岛正大现代畜禽发展有限公司	24,954,373.08					
小计	24,954,373.08	-		-		
二、联营企业						
青岛中科慧聚文化创意有限公司	2,481,710.48			-435,879.62		
即墨市资产管理有限公司	52,666,574.47			77,889.34		
即墨市融城投资合伙企业（有限合伙）	230,489,594.18					
上海吉梵冠弘投资管理中心（有限合伙）	245,511,260.25					
青岛即墨城投新动能产业发展扶持投资管理中心（有限合伙）	541,822,598.46			-598,397.27		
青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	2,624,013,604.11	300,424,852.42		16,895,046.95		
青岛青铁未来城置业投资有限公司	409,071.27					
小计	3,697,394,413.22	300,424,852.42	-	15,938,659.40		
合计	3,722,348,786.29	300,424,852.42	-	15,938,659.40		



(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
青岛正大现代畜禽发展有限公司				24,954,373.08	
小计				24,954,373.08	
二、联营企业					
青岛中科慧聚文化创意有限公司				2,045,830.86	
即墨市资产管理有限公司				52,744,463.81	
即墨市融城投资合伙企业（有限合伙）				230,489,594.18	
上海吉梵冠弘投资管理中心（有限合伙）				245,511,260.25	
青岛即墨城投新动能产业发展扶持投资管理中心（有限合伙）				541,224,201.19	
青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司				2,941,333,503.48	
青岛青铁未来城置业投资有限公司				409,071.27	
小计				4,013,757,925.04	
合计				4,038,712,298.11	



4、营业收入及成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	87,510,134.78	68,298,792.47	17,324,500.88	11,176,933.34
其他业务				
合计	87,510,134.78	68,298,792.47	17,324,500.88	11,176,933.34

(2) 主营业务按产品分项列示:

产品或劳务名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房产销售				8,953,927.17
租赁费收入	14,442,129.95	1,263,925.65	17,324,500.88	2,223,006.17
代建收入	73,068,004.83	67,034,866.82		
土地出让收入				
合计	87,510,134.78	68,298,792.47	17,324,500.88	11,176,933.34

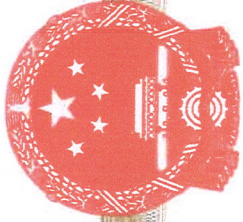
5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,722,759.25	
权益法核算的长期股权投资收益	15,938,659.40	17,146,513.43
处置长期股权投资产生的投资收益		12,216,693.91
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		287,549.83
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	-9,632,448.75	
债权投资收益	17,074,578.59	
其他	785,285.25	
合计	25,888,833.74	29,650,757.17

青岛市即墨区城市开发投资有限公司

2025 年 4 月 28 日





营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

出资额 8916 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼
20 层

经营范围

一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

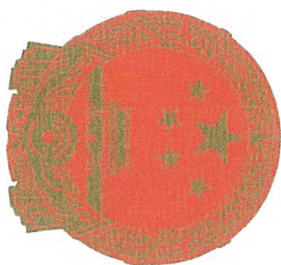
中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

报告审讫章(1)

登记机关



2025 年 02 月 27 日



会计师事务所

执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

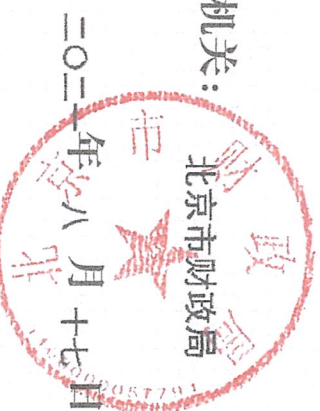
报告审议章（1）

证书序号：0014686

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，应当向政府部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局



中华人民共和国财政部制



中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

请输入关键字



首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001-2023-0002630	分类	审计与评估机构/监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)		
文号		主题词	



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

报告审讫章(1)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

88.	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层。	010-85665218.
89.	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室。	0571-88879063.
90.	中京国瑞(武汉)会计师事务所(普通合伙)	湖北省武汉市武昌区公正路216号平安金融科技大厦11楼。	027-87318882.
91.	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区西直门外大街112号10层。	010-68360123.
92.	中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街31号5层512A。	010-62267688.
93.	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	天津市和平区解放北路188号信达广场52层。	022-68238268-6239.
94.	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206。	010-51716767.
95.	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	武汉市武昌区东湖路169号2-9层。	027-86781250.
96.	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座1七、八层。	010-88395676.
97.	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层。	010-67088759.
98.	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24。	0311-85927137.
99.	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层。	010-51423818.
100.	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326。	010-62212990.
101.	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层。	010-88356126.
102.	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	嘉定工业区沪宜路叶城路1630号5幢1088室。	021-63525500.
103.	重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市渝北区财富大道1号重庆财富金融中心39层。	023-63878405.



姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



证书编号 No. of Certificate
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs
发证日期 Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Form

本证书经检验
This certificate is
this renewal

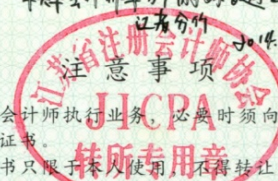


尤开兵 320100390001



同意调入： 毕晓华会计师事务所(普通合伙)

变更记录



- 注意事项
- 一、注册会计师执行业务，必须时须向委托方出示本证书。
 - 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
 - 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
 - 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, 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 reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 朱晓立
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1981-12-01
Date of birth _____
工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
Working unit _____
身份证号码 320105198112011221
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.



朱晓立 110001673747



证书编号: 110001673747
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

