

开封市发展投资集团有限公司
审 计 报 告
2025 年度

目 录

	页次
一、 审计报告	1-4
二、 合并资产负债表	5-6
三、 合并利润表	7
四、 合并现金流量表	8
五、 合并所有者权益变动表	9-10
六、 资产负债表	11-12
七、 利润表	13
八、 现金流量表	14
九、 所有者权益变动表	15-16
十、 财务报表附注	17-89

委托单位：开封市发展投资集团有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（010）85886680

传真号码：（010）85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

审计报告

利安达审字[2026]第 0537 号

开封市发展投资集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了开封市发展投资集团有限公司（以下简称“开封发投”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了开封发投 2025 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2025 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国会计师职业道德守则，我们独立于开封发投，并履行了独立性和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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注六、39。

开封发投营业收入主要来源于工程建设收入，根据新收入准则及开封发投的会计政策，工程建设收入根据履约进度在某一时段内确认收入。履约进度涉及管理层的重大判断和估计，包括对完成的进度、交付的范围以及所需的服务、合同



总成本、尚未完工成本、合同总收入和合同风险的估计。此外，由于情况的改变，合同总成本及合同总收入会较原有的估计发生变化(有时可能是重大的)。因此，我们将工程建设收入的确认认定为关键审计事项。

2、审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与工程建设收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计是否合理，确定其是否得到执行；

(2) 选取项目检查相关支持性文件，包括获取了工程建设合同样本，检查管理层预计合同总收入和预计合同总成本所依据的关键合同条款和成本预算等支持性文件，评价管理层所作判断和估计是否合理、依据是否充分；

(3) 选取样本进行检查，核对相关支持性文件以验证已发生的合同成本；

(4) 抽取相关工程建设合同样本，对工程进度进行现场查看，与工程管理部门确认工程的完工程度，并与账面记录进行比较，评估工程完工进度的合理性；

(5) 抽取相关工程建设项目样本，结合应收账款函证，对工程项目合同金额、变更金额、结算金额等进行函证。

四、其他信息

开封发投管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

开封发投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，管理层负责评估开封发投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算开封发投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督开封发投的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对开封发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开封发投不能持续经营。

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



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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



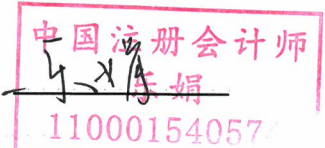
利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师
(项目合伙人):



中国注册会计师:



二〇二六年四月二十七日



合并资产负债表

单位名称：开封市发展投资集团有限公司

2025年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末余额	上年年末余额
流动资产：		—	—
货币资金	六、1	1,569,997,131.85	561,399,810.75
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、2	46,706,000.00	50,820,000.00
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		-	-
应收账款	六、3	5,066,390,039.11	4,728,448,433.76
应收款项融资		-	-
预付款项	六、4	410,826,155.20	363,711,704.13
应收保费			
应收分保账款			
应收分保准备金			
其他应收款	六、5	10,597,753,508.61	11,264,951,813.63
买入返售金融资产			
存货	六、6	45,010,772,329.88	42,640,804,232.21
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	六、7	424,332,471.28	345,623,594.37
流动资产合计		63,126,777,635.93	59,955,759,588.85
非流动资产：		—	—
发放贷款及垫款			
债权投资	六、8	6,600,000.00	4,800,000.00
可供出售金融资产			
其他债权投资		-	-
持有至到期投资			
长期应收款	六、9	1,261,706,892.98	1,480,150,373.73
长期股权投资	六、10	2,882,533,235.23	2,967,629,892.58
其他权益工具投资	六、11	3,384,823,698.77	2,219,608,877.92
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	六、12	5,736,809,704.00	5,663,001,155.00
固定资产	六、13	1,101,408,070.77	1,129,127,931.48
在建工程	六、14	765,143,438.41	735,161,314.20
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	六、15	2,250,535,214.70	2,334,263,980.81
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六、16	631,343,807.99	567,907,958.67
递延所得税资产	六、17	38,870,006.73	38,575,357.36
其他非流动资产	六、18	8,675,065,285.19	8,827,961,640.65
非流动资产合计		26,734,839,354.77	25,968,188,482.40
资产总计		89,861,616,990.70	85,923,948,071.25

载于第17页至第89页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

王守军印

主管会计工作负责人：

陈鹏

会计机构负责人：

袁鹰



合并资产负债表(续)

单位名称：开平市发展投资集团有限公司

2025年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年 末 余 额	上 年 年 末 余 额
流动负债：			
短期借款	六、19	4,239,587,653.30	3,982,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债		-	-
应付票据	六、20	11,900,000.00	21,283,612.22
应付账款	六、21	1,748,798,383.10	1,637,985,297.28
预收款项	六、22	12,966,854.96	10,786,102.30
合同负债	六、23	801,617,918.80	789,144,372.70
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、24	24,744,226.95	13,589,309.69
应交税费	六、25	137,054,642.86	141,845,004.51
其他应付款	六、26	6,799,554,103.90	4,877,341,714.10
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、27	8,107,289,425.44	11,638,967,243.84
其他流动负债	六、28	2,412,786,231.00	759,671,165.63
流动负债合计		24,296,299,440.31	23,872,613,822.27
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	六、29	12,485,014,562.78	12,155,504,803.42
应付债券	六、30	14,068,974,451.06	11,532,345,410.02
租赁负债		-	-
长期应付款	六、31	5,772,810,367.64	5,682,917,693.67
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	六、32	154,547,089.72	152,652,870.25
递延所得税负债	六、17	685,646,998.98	421,158,812.41
其他非流动负债	六、33	120,000,000.00	120,000,000.00
非流动负债合计		33,286,993,470.18	30,064,579,589.77
负债合计		57,583,292,910.49	53,937,193,412.04
所有者权益：			
实收资本	六、34	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、35	21,546,065,451.20	21,907,726,721.91
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、36	884,226,464.63	197,894,233.82
专项储备		-	-
盈余公积	六、37	231,812,661.27	228,990,873.52
一般风险准备		-	-
未分配利润	六、38	1,801,122,053.27	1,949,209,663.36
归属于母公司所有者权益合计		25,963,226,630.37	25,783,821,492.61
*少数股东权益		6,315,097,449.84	6,202,933,166.60
所有者权益合计		32,278,324,080.21	31,986,754,659.21
负债和所有者权益总计		89,861,616,990.70	85,923,948,071.25

载于第17页至第89页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

王守印

主管会计工作负责人：

陈鹏

会计机构负责人：

袁鹰



合并利润表

单位名称：开封市发展投资集团有限公司

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年度	上年度
一、营业总收入		2,555,403,394.23	2,659,149,075.83
其中：营业收入	六、39	2,555,403,394.23	2,659,149,075.83
二、营业总成本		3,083,118,643.72	3,167,537,316.23
其中：营业成本	六、39	1,942,798,297.49	2,230,421,622.65
税金及附加	六、40	85,319,662.77	90,002,591.13
销售费用	六、41	4,651,152.25	4,069,274.90
管理费用	六、42	255,971,945.75	235,361,076.87
研发费用		-	-
财务费用	六、43	794,377,585.46	607,682,750.68
其中：利息费用		725,083,330.13	694,302,058.64
利息收入		2,759,500.21	89,034,754.15
加：其他收益	六、44	626,480,866.53	584,289,892.63
投资收益（损失以“-”号填列）	六、45	70,014,911.47	202,638,987.10
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、46	-20,684,256.47	-73,609,677.91
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、47	4,133,232.46	-20,183,365.83
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、48	7,553.82	-3,137,637.40
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		152,237,058.32	181,609,958.19
加：营业外收入	六、49	5,671,750.78	2,656,242.94
减：营业外支出	六、50	18,564,219.95	3,222,767.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		139,344,589.15	181,043,433.43
减：所得税费用	六、51	32,257,320.30	35,557,718.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		107,087,268.85	145,485,715.32
（一）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		57,210,646.19	106,556,304.08
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		49,876,622.66	38,929,411.24
（二）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		107,087,268.85	145,485,715.32
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		686,332,230.81	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		686,332,230.81	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		686,279,583.26	-
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		686,279,583.26	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		52,647.55	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 投资性房地产公允价值变动		52,647.55	
*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		793,419,499.66	145,485,715.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		736,208,853.47	38,929,411.24
*归属于少数股东的综合收益总额		57,210,646.19	106,556,304.08
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

载于第17页至第89页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

王守印

主管会计工作负责人：

陈鹏

会计机构负责人：

袁鹰



合并现金流量表

单位名称：开封市发展投资集团有限公司

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年度	上年度
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		2,853,651,306.35	2,647,926,105.37
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		-	1,025,833.42
收到其他与经营活动有关的现金		6,428,332,342.01	4,181,729,004.52
经营活动现金流入小计		9,281,983,648.36	6,830,680,943.31
购买商品、接受劳务支付的现金		4,052,667,181.41	3,876,000,160.80
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		188,684,266.33	128,615,227.65
支付的各项税费		188,216,929.96	163,171,086.39
支付其他与经营活动有关的现金		830,114,709.00	1,155,736,487.39
经营活动现金流出小计		5,259,683,086.70	5,323,522,962.23
经营活动产生的现金流量净额		4,022,300,561.66	1,507,157,981.08
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		117,616,954.68	1,289,444,858.37
取得投资收益收到的现金		241,400,648.08	39,579,937.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,469.50	13,131.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	8,700,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		293,240,016.00	973,263,719.28
投资活动现金流入小计		652,270,088.26	2,311,001,647.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,180,595.17	240,485,968.61
投资支付的现金		341,100,000.00	23,110,024.45
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		103,723,037.99	1,539,307,130.38
投资活动现金流出小计		487,003,633.16	1,802,903,123.44
投资活动产生的现金流量净额		165,266,455.10	508,098,523.92
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		10,470,430.30	11,690,865.88
取得借款收到的现金		18,540,378,761.57	18,224,550,100.04
收到其他与筹资活动有关的现金		3,061,047,702.75	6,067,570,680.08
筹资活动现金流入小计		21,611,896,894.62	24,303,811,646.00
偿还债务支付的现金		19,205,817,209.36	17,719,931,197.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,281,044,208.65	5,170,360,349.84
支付其他与筹资活动有关的现金		2,440,727,851.96	4,664,060,407.30
筹资活动现金流出小计		24,927,589,269.97	27,554,351,954.65
筹资活动产生的现金流量净额		-3,315,692,375.35	-3,250,540,308.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		871,874,641.41	-1,235,283,803.65
加：期初现金及现金等价物余额		505,718,416.48	1,741,002,220.13
六、期末现金及现金等价物余额		1,377,593,057.89	505,718,416.48

载于第17页至第89页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

王守印

主管会计工作负责人：

陈鹏

会计机构负责人：

袁鹰



资产负债表

单位名称：开封市发展投资集团有限公司

2025年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末余额	上年年末余额
流动资产：		—	—
货币资金		1,204,693,977.18	27,478,073.92
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		-	-
应收账款		-	-
应收款项融资		-	-
预付款项		10,334.00	6,466.00
其他应收款	十二、1	12,611,142,479.73	12,835,341,158.10
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		4,831,488.21	-
流动资产合计		13,820,678,279.12	12,862,825,698.02
非流动资产：		—	—
债权投资		-	-
可供出售金融资产			
其他债权投资		-	-
持有至到期投资			
长期应收款		-	-
长期股权投资	十二、2	4,047,014,670.24	4,073,160,404.36
其他权益工具投资		272,300,002.00	67,600,002.00
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		339,700,800.00	340,924,400.00
固定资产		331,904.79	340,021.81
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		582,747.14	670,478.02
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		100,033,893.83	15,909,382.85
递延所得税资产		7,698,375.53	7,601,071.66
其他非流动资产		6,530,524,036.21	6,530,524,036.21
非流动资产合计		11,298,186,429.74	11,036,729,796.91
资产总计		25,118,864,708.86	23,899,555,494.93

载于第17页至第89页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

王守军印

主管会计工作负责人：

陈鹏

会计机构负责人：

袁鹰



资产负债表(续)

单位名称：开封市发展投资集团有限公司

2025年12月31日

金额单位：人民币元

项目	注释	年末余额	上年年末余额
流动负债：		—	—
短期借款		879,000,000.00	766,000,000.00
交易性金融负债		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬		38,892.55	39,220.16
应交税费		13,596,407.02	3,466,217.29
其他应付款		1,880,316,355.10	928,816,499.57
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		4,294,700,000.00	2,618,774,455.06
其他流动负债		-	-
流动负债合计		7,067,651,654.67	4,317,096,392.08
非流动负债：		—	—
长期借款		1,399,294,465.10	2,272,709,778.76
应付债券		5,441,265,511.29	5,088,835,023.67
租赁负债		-	-
长期应付款		2,412,178,985.46	3,351,778,985.46
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		9,252,738,961.85	10,713,323,787.89
负债合计		16,320,390,616.52	15,030,420,179.97
所有者权益：		—	—
实收资本		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积		6,767,144,061.56	6,806,827,543.84
减：库存股		-	-
其他综合收益		184,212,422.65	184,212,422.65
专项储备		-	-
盈余公积		231,812,661.27	228,990,873.52
未分配利润		115,304,946.86	149,104,474.95
所有者权益合计		8,798,474,092.34	8,869,135,314.96
负债和所有者权益总计		25,118,864,708.86	23,899,555,494.93

载于第17页至第89页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

王守军印

主管会计工作负责人：

陈鹏

会计机构负责人：

袁鹰



利润表

单位名称：开封市发展投资集团有限公司

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年度	上年度
一、营业收入	十二、3	214,005,420.60	145,102,471.01
减：营业成本		-	-
税金及附加		1,425,568.00	1,063,380.08
销售费用		-	-
管理费用		12,271,515.25	10,626,460.32
研发费用		-	-
财务费用		170,228,167.02	153,473,896.83
其中：利息费用		141,041,486.65	165,055,390.94
利息收入		407,167.54	12,386,160.14
加：其他收益		64,039.62	33,443,726.92
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、4	-6,141,091.21	6,462,156.83
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）		-1,223,600.00	-2,155,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		834,384.52	-476,966.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		23,613,903.26	17,212,351.49
加：营业外收入		200,000.00	-
减：营业外支出		83,852.57	0.21
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		23,730,050.69	17,212,351.28
减：所得税费用		13,382,591.03	-658,066.51
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		10,347,459.66	17,870,417.79
（一）持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		10,347,459.66	17,870,417.79
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		10,347,459.66	17,870,417.79

载于第17页至第89页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

王守军印

主管会计工作负责人：

陈鹏

会计机构负责人：

袁鹰



现金流量表

单位名称：开封市发展投资集团有限公司

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	注 释	本 年 度	上 年 度
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		414,066,276.41	153,808,619.35
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		8,754,257,836.17	15,705,871,693.15
经营活动现金流入小计		9,168,324,112.58	15,859,680,312.50
购买商品、接受劳务支付的现金		-	506,231.43
支付给职工以及为职工支付的现金		26,115,693.88	8,565,218.26
支付的各项税费		6,823,492.10	1,238,385.49
支付其他与经营活动有关的现金		8,299,388,313.78	11,454,194,763.63
经营活动现金流出小计		8,332,327,499.76	11,464,504,598.81
经营活动产生的现金流量净额		835,996,612.82	4,395,175,713.69
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		75,669,625.22	-
取得投资收益收到的现金		80,300,000.00	122,591,570.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		155,969,625.22	122,591,570.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		156,266.00	6,471,647.72
投资支付的现金		281,700,000.00	1,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		281,856,266.00	7,471,647.72
投资活动产生的现金流量净额		-125,886,640.78	115,119,922.28
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		6,297,019,063.58	2,306,811,727.07
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		6,297,019,063.58	2,306,811,727.07
偿还债务支付的现金		4,906,481,980.61	3,151,776,737.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		808,183,922.50	4,770,357,381.69
支付其他与筹资活动有关的现金		115,247,229.25	-
筹资活动现金流出小计		5,829,913,132.36	7,922,134,119.20
筹资活动产生的现金流量净额		467,105,931.22	-5,615,322,392.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		1,177,215,903.26	-1,105,026,756.16
加：期初现金及现金等价物余额		27,478,073.92	1,132,504,830.08
六、期末现金及现金等价物余额		1,204,693,977.18	27,478,073.92

载于第17页至第89页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

王守印

主管会计工作负责人：

陈鹏

会计机构负责人：

袁鹰





所有者权益变动表(续)

金额单位:人民币元

2025年度

单位名称: 开列市发展投资集团有限公司

项目	本年度					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	
		优先股				
		永续债				
		其他				
一、上年年末余额	1,500,000,000.00	-	6,806,827,543.84	-	184,212,422.65	8,869,135,314.96
加: 会计政策变更						-
前期差错更正						-
其他						-
二、本年初余额	1,500,000,000.00	-	6,806,827,543.84	-	184,212,422.65	8,869,135,314.96
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-39,683,482.28	-	-	-70,661,222.62
(一) 综合收益总额						10,347,459.66
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-39,683,482.28	-	-	-39,683,482.28
1.所有者投入的普通股						-
2.其他权益工具持有者投入资本						-
3.股份支付计入所有者权益的金额						-
4.其他			-39,683,482.28			-39,683,482.28
(三) 专项储备提取和使用						-
1.提取专项储备						-
2.使用专项储备						-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-41,325,200.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2.对所有者的分配						-41,325,200.00
3.其他						-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
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						-
四、本年年末余额	1,500,000,000.00	-	6,767,144,061.56	-	184,212,422.65	8,798,474,092.34

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 王守印

主管会计工作负责人: 陈鹏

15

载于第17页至第89页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

会计机构负责人: 袁鹰





所有者权益变动表 (续)

金额单位: 人民币元

2025年度

单位名称: 开封市发展投资集团有限公司

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,500,000,000.00	-	-	-	7,495,676,193.02	-	184,212,422.65	-	228,990,873.52	220,226,228.29	9,629,105,717.48
加: 会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	1,500,000,000.00	-	-	-	7,495,676,193.02	-	184,212,422.65	-	228,990,873.52	220,226,228.29	9,629,105,717.48
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-688,848,649.18	-	-	-	-	-71,121,753.34	-759,970,402.52
(一) 综合收益总额										17,870,417.79	17,870,417.79
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-688,848,649.18	-	-	-	-	-	-688,848,649.18
1.所有者投入的普通股											-
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-
4.其他					-688,848,649.18						-688,848,649.18
(三) 专项储备提取和使用											-
1.提取专项储备											-
2.使用专项储备											-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-88,992,171.13	-88,992,171.13
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者的分配										-88,992,171.13	-88,992,171.13
3.其他											-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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											-
四、本年年末余额	1,500,000,000.00	-	-	-	6,806,827,543.84	-	184,212,422.65	-	228,990,873.52	149,104,474.95	8,869,135,314.96

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 王守印

主管会计工作负责人: 陈鹏

载于第17页至第89页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

会计机构负责人: 袁鹰



开封市发展投资集团有限公司
2025 年度
财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司概况

开封市发展投资有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系于 2003 年 5 月 30 日在开封市市场监督管理局自贸区服务中心注册成立,由开封市人民政府投资设立的国有独资有限责任公司,于 2019 年 5 月 14 日名称变更为开封市发展投资集团有限公司。

公司法定代表人:王守军

公司住所:河南自贸试验区开封片区八大街与汉兴路交叉口东北角

统一社会信用代码:91410200750740497D

经济性质:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本:150,000.00 万元

公司经营范围:一般项目:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;企业管理;企业管理咨询;融资咨询服务;非居住房地产租赁;建筑工程用机械销售;建筑材料销售(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)。

2、历史沿革

2003 年 5 月,开封市发展投资集团有限公司(曾用名:开封市发展投资有限公司)经开封市人民政府批准组建(汴政文[2003]46 号)。公司设立时注册资本为 8.46 亿元,出资人为开封市人民政府。

2004 年 6 月,根据开封市人民政府《关于重组开封市发展投资有限公司的通知》(汴政文[2004]59 号)文件,开封市人民政府和上海坤泰企业发展有限公司合作重组开封市发展投资集团有限公司。重组后,公司名称、注册地址、经营范围及经营期限不变,公司性质由国有独资有限责任公司变更为有限责任公司,注册资本减至 32,545.00 万元,其中,市政府货币出资 30,545.00 万元人民币,持股比例为 93.85%;上海坤泰企业发展有限公司货币出资 2,000.00 万元人民币,持股比例为 6.15%。

2006 年 2 月,上海坤泰企业发展有限公司将其持有的 2,000.00 万元股权中的 1,000.00 万元股权转让给浙江中州建设集团有限公司。2006 年 9 月,根据开封市人民政府办公室“汴政文[2006]143 号”文件,上海坤泰企业发展有限公司和浙江中州建设集团有限公司分别将各自持有的 1,000.00 万元开封市发展投资集团有限公司股权转让给开封市人民政府,公司成为国有独资公司。

2019 年 5 月,公司名称、住所、经营范围及注册资本等发生变更。公司由开封市发展投资有限公司更名为开封市发展投资集团有限公司,注册资本增至 50,000.00 万元,开封市人民政府



持股比例为 100%。

2019 年 9 月，公司收到开封市人民政府货币出资 17,455.00 万元，实收资本增至 50,000.00 万元。

2021 年 6 月，公司控股股东由开封市人民政府变更为开封市财政局。

2022 年 6 月，公司注册资本发生变更，公司注册资本由 50,000.00 万元变更为 150,000.00 万元。

2022 年 6 月，公司控股股东由开封市财政局变更为开封市国有资本投资运营集团有限公司（曾用名：开封市建设投资有限公司）

2024 年 6 月，公司控股股东由开封市国有资本投资运营集团有限公司变更为开封市人民政府国有资产监督管理委员会。

2025 年 8 月，公司控股股东由开封市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%的股权变更为开封市人民政府国有资产监督管理委员会持股 90.57%的股权、河南省财政厅持股 9.43%的股权。

3、财务报表批准报出日

本公司董事会于 2026 年 4 月 27 日批准报出本财务报表。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。



3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

本公司编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

项 目	重要性标准
账龄超过 1 年且金额重要的预付款项	2,000.00 万元人民币
账龄超过 1 年的重要应付款项	3,000.00 万元人民币
重要的在建工程	5,000.00 万元人民币
重要的非全资子公司	非全资子公司资产金额占集团总资产金额 $\geq 30.00\%$
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占集团总资产 $\geq 1\%$

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

①通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

①通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值



之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

（1）控制的判断标准

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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子



公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,均调整合并资产负债表中的资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的,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账面价值的份额与商誉之和,形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

(5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的,本公司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。

在合并财务报表中,分步处置股权直至丧失控制权时,剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额,分别进行如下处理:

①属于“一揽子交易”的,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。

②不属于“一揽子交易”的,作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目,并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理:

- ①确认单独所持有的资产,以及按其份额确认共同持有的资产;
- ②确认单独所承担的负债,以及按其份额确认共同承担的负债;



- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

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。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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款项，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

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

A 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

B 该金融资产的合同条款规定，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。



初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

A 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

B 该金融资产的合同条款规定，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。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

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

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，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金融负债与权益工具的区分

A 金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

B 权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11 公允价值计量。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

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应收款项和债务工具投资；
《企业会计准则第 14 号——收入》定义 的合同资产；
租赁应收款。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司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。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

① 应收票据

组合名称	计提方法
------	------



组合名称	计提方法
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行，预期信用损失率为零，不计提信用损失。
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同，信用损失确认方法见应收账款政策部分。

②应收账款

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1	合并范围以外的单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项	按照期末余额 0.50%计提坏账准备
组合 2	合并范围内的应收款项作为信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

③其他应收款

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1	合并范围以外的单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项	按照期末余额 0.50%计提坏账准备
组合 2	合并范围内的应收款项作为信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

④合同资产

按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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。本公司考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，



例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。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：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司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；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

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。

预期信用损失准备的列报

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

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

11、公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发成本、拟开发土地、库存商品、原材料等。

（2）发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

对于公司建造合同形成的存货：建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的



部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(3) 存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

资产负债表日，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) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

13、持有待售

(1) 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。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或处置组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。已抵减的商誉账面价值不得转回。



持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；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。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营的认定标准

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

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。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制



下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

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



因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销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。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、13 持有待售。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注四、20 资产减值。

15、投资性房地产



投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的建筑物。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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差额计入当期损益。

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

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。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

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	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	8—40	5	2.38-11.89
机器设备	5—20	5	4.75-19.00
运输设备	5—12	5	7.92-19.00
其他设备	5—20	5	4.75-19.00

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。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、20 资产减值。



(4) 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。

(5) 固定资产处置

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

17、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。

在建工程计提资产减值方法见附注四、20 资产减值。

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

②借款费用已经发生;

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时, 借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的, 暂停借款费用的资本化; 正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

19、无形资产



本公司无形资产包括土地使用权、特许经营权、办公软件等。

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，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。

资产负债表日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。

无形资产计提资产减值方法见附注四、20 资产减值。

20、资产减值

对固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21、长期待摊费用

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、职工薪酬



（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

23、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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事



项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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。

25、应付债券

本公司发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

26、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。



⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 具体方法

收入确认原则和计量方法。

本公司收入主要来源于以下业务类型：工程收入、商品销售收入、物业管理收入、房地产销售收入以及其他收入。

提供工程项目建造服务

本公司对外提供工程项目建造劳务，因客户能够控制在建的工程项目，本公司按照履约进度确认收入。履约进度按本公司为完成履约义务而发生的支出或投入来衡量，该进度基于每份合同于资产负债表日已发生的成本在预算成本中的占比计算。

本公司预计不存在工程项目合同履约致使最终客户付款的期间超过一年的情况。因此，本公司并未就货币时间价值调整交易价格。根据合同约定，客户会根据最终验收结果对合同约定的金额进行调整，本公司根据历史经验对合同金额进行调整后确定交易价格。

销售商品

本公司贸易收入、房地产销售收入中，销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。本公司给予客户的信用期与行业惯例一致，不存在重大融资成分。

房地产销售收入

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

27、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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该成本增加了本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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“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。摊销期限不超过



一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

28、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

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

29、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

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：

- (1) 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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；



(2) 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：

(1) 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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 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。

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。

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。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

30、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法



归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、20“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

31、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。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。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。



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:

①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;②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。

(3) 本公司作为出租人

本公司作为出租人时,将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确认为融资租赁,除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中,在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值,租赁投资净额为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。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金,本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊,分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

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:

①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;②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。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理:①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；②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。

32、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本公司在审计期间无会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

本公司在审计期间无会计估计变更。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	增值税应税收入	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实缴增值税	5%、7%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育费附加	实缴增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，单位为元；除非特别指出，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“本期”指 2025 年度，“上期”指 2024 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	152,262.93	82,124.12
银行存款	1,385,467,304.85	505,522,463.93
其他货币资金	184,377,564.07	55,795,222.70
合计	1,569,997,131.85	561,399,810.75

注：公司受限制的货币资金合计 192,404,073.96 元，其中：用于担保的定期存款或通知存款余额及司法冻结资金 185,947,420.58 元，农民工工资保证金余额 6,456,653.38 元。

2、交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	46,706,000.00	50,820,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	46,706,000.00	50,820,000.00
合计	46,706,000.00	50,820,000.00



3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	
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	5,091,728,306.70	99.95	25,338,267.59	5,066,390,039.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	2,630,670.00	0.05	2,630,670.00	-
合计	5,094,358,976.70	100.00	27,968,937.59	5,066,390,039.11

续表

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	
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	4,752,209,481.18	99.94	23,761,047.42	4,728,448,433.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	2,630,670.00	0.06	2,630,670.00	-
合计	4,754,840,151.18	100.00	26,391,717.42	4,728,448,433.76

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

类别	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
合并范围以外的单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项	5,091,728,306.70	25,338,267.59	0.50
合计	5,091,728,306.70	25,338,267.59	0.50

续表:

类别	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
合并范围以外的单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项	4,752,209,481.18	23,761,047.42	0.50
合计	4,752,209,481.18	23,761,047.42	0.50

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
开封和畅文化旅游发展有限公司	393,642.00	393,642.00	100.00	合同无法履行, 款项无法收回
开封鼎雅旅游开发有限公司	498,345.00	498,345.00	100.00	



应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提依据
开封市千客旅游开发有限公司	838,553.00	838,553.00	100.00	
河南盛鑫记餐饮管理有限公司	790,400.00	790,400.00	100.00	
河南梦岑商贸有限公司	109,730.00	109,730.00	100.00	
合 计	2,630,670.00	2,630,670.00	—	—

(4) 按欠款方归集的年末余额重大的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
开封市城乡一体化示范区财政局	3,724,776,531.08	73.12	18,442,249.23
开封市城乡一体化示范区管理委员会	404,263,200.00	7.94	730,152.12
开封市城乡一体化示范区城市管理局	119,236,501.91	2.34	564,469.93
新城街道办事处	40,803,850.06	0.80	204,019.25
开封市集英小学	38,423,989.71	0.75	192,119.95
合 计	4,327,504,072.76	84.95	20,133,010.48

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	173,950,833.78	42.34	196,460,494.41	54.02
1 年以上	236,875,321.42	57.66	167,251,209.72	45.98
合 计	410,826,155.20	100.00	363,711,704.13	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	备注
河南马中置业有限公司	60,290,762.10	14.68	项目款
河南学驹信息科技有限公司	33,880,437.59	8.25	项目款
河南中城建设集团股份有限公司	33,229,117.00	8.09	工程款
河南建金园林绿化工程有限公司	31,952,402.30	7.78	工程款
开封运粮河片区建设开发有限公司	23,804,302.50	5.79	工程款
合 计	183,157,021.49	44.58	

5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	3,297,877.72	55,487,877.72
其他应收款项	10,594,455,630.89	11,209,463,935.91
合 计	10,597,753,508.61	11,264,951,813.63



(1) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
其他	-	-
合计	-	-

(2) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
应收股利	3,297,877.72	55,487,877.72
合计	3,297,877.72	55,487,877.72

(3) 其他应收款分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	109,647,836.64	1.03	21,929,567.33	87,718,269.31
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	10,559,535,036.76	98.97	52,797,675.18	10,506,737,361.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项		-		-
合计	10,669,182,873.40	100.00	74,727,242.51	10,594,455,630.89

续表

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	109,647,836.64	0.97	21,929,567.33	87,718,269.31
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	11,177,648,911.19	99.03	55,903,244.59	11,121,745,666.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	109,647,836.64	100	77,832,811.92	11,209,463,935.91

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

其他应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
河南德科光电科技有限公司	79,023,835.71	15,804,767.14	20.00	已被列为失信被执行人
开封德豪光电科技园有限公司	30,624,000.93	6,124,800.19	20.00	
合 计	109,647,836.64	21,929,567.33	—	—

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

类别	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围以外的单项金额非	10,559,535,036.76	52,797,675.18	0.50



类别	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
重大的应收款项与经单独测试后未减值的其他应收款			
合计	10,559,535,036.76	52,797,675.18	0.50

续表：

类别	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
合并范围以外的单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的其他应收款	11,177,648,911.19	55,903,244.59	0.50
合计	11,177,648,911.19	55,903,244.59	0.50

(4) 其他应收款坏账准备变动情况

类型	年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
			转销数	其他	
按单项计提坏账准备	21,929,567.33				21,929,567.33
按组合计提坏账准备	55,903,244.59	-3,105,569.41			52,797,675.18

(5) 按欠款方归集的年末余额重大的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
开封经开数字文化投资有限公司	往来款	1,179,197,647.95	11.05	5,895,988.24
开封市水务开发建设有限公司	往来款	1,159,920,532.74	10.87	5,799,602.66
开封市财政局	往来款	525,575,351.26	4.93	2,627,876.76
开封经济技术开发区投资控股有限公司	往来款	334,230,730.06	3.13	1,671,153.65
开封耀居房地产开发有限公司	往来款	277,493,549.25	2.60	1,387,467.75
合计	—	3,476,417,811.26	32.58	17,382,089.06

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
原材料及其他	16,580,851.17		16,580,851.17
库存商品	59,232,349.88		59,232,349.88
工程建设项目	31,977,082,120.85		31,977,082,120.85
开发成本	1,292,295,483.65		1,292,295,483.65
土地使用权	11,665,581,524.33		11,665,581,524.33
合计	45,010,772,329.88		45,010,772,329.88

续表：

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料及其他	16,003,070.82		16,003,070.82



项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	28,258,443.53		28,258,443.53
工程建设项目	29,706,457,305.54		29,706,457,305.54
开发成本	1,346,189,494.15		1,346,189,494.15
土地使用权	11,543,895,918.17		11,543,895,918.17
合计	42,640,804,232.21		42,640,804,232.21

(2) 期末，本公司对存货进行了减值测试，未见减值迹象，无需计提存货跌价准备。

7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	324,005,968.93	257,417,990.60
预缴税款	99,536,003.06	88,205,603.77
预发工资	790,499.29	
合计	424,332,471.28	345,623,594.37

8、债权投资

项目	期末余额	期初余额
百瑞信托贷款保障基金		2,800,000.00
中原信托贷款保障基金	4,600,000.00	-
重庆国际信托股份有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	6,600,000.00	4,800,000.00

9、长期应收款

项目	期末余额	期初余额
开封市城乡一体化示范区管理委员会	1,864,720,000.00	2,147,280,000.00
开封新区财政局	324,495,000.00	324,495,000.00
减：未实现融资收益	927,508,107.02	991,624,626.27
合计	1,261,706,892.98	1,480,150,373.73

注：(1) 本公司子公司河南省新惠建设投资有限公司与开封市城乡一体化示范区管理委员会签订的横堤铺城中村改造项目购买服务协议，购买协议价格 32.4 亿，项目回款年限 23 年。

(2) 本公司子公司开封市集英市政工程有限公司与开封市城乡一体化示范区管理委员会签订的马市街城中村改造土城项目购买服务协议，购买协议价格 10.9 亿，项目回款年限 15 年。



10、长期股权投资

项目	期末余额	期初余额
对联营、合营企业投资	2,882,533,235.23	2,967,629,892.58
减：计提的减值准备		
合计	2,882,533,235.23	2,967,629,892.58

（1）对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
		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	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他增加		
开封中石化油品 经营有限责任公司	121,764,581.23			1,661,680.65			1,515,000.00			121,911,261.88	
开封集英文化发 展有限公司	51,854,030.07			-133,369.55						51,720,660.52	
河南集英索克物 业服务有限公司	1,969,407.09			280,486.46			1,180,000.00			1,069,893.55	
河南豫资郑开汽 车产业有限公司	142,312,921.73	300,000.00		-967,621.54						141,645,300.19	
开封汇锦建投置 业有限公司	1,700,000.00									1,700,000.00	
开封运粮河片区 建设开发有限公司	12,374,974.46			61,980.14						12,436,954.60	
开封久有产业股 权投资基金合伙 企业（有限合伙）	178,732,351.21		10,418,463.00	-300,777.20						168,013,111.01	
河南铎祥置业有 限公司	14,234,344.46			-2,390,945.99						11,843,398.47	
开封开财稻香创	1,986,335.65			2,843.96						1,989,179.61	



被投资单位	年初余额	本年增减变动				本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
		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	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他增加		
新产业发展有限公司											
开封城摺城建设 发展有限公司	2,976,459.34			-141,413.95						2,835,045.39	
浙江文惠金供应 链有限公司	69,789.93			25,512.85						95,302.78	
河南开封城际 铁路投资有限 公司	784,400,203.25			-34,995,203.28						749,404,999.97	
河南易成新能 源股份有限公 司	614,217,813.80		42,135,342.03	-89,698,326.92						482,384,144.85	
开封金控投资 集团有限公司	558,589,076.57			320,202.82						558,909,279.39	
开封产城融合 投资集团有限 公司	153,341,256.00			5,445,749.71						158,787,005.71	
开封清明上河 园股份有限公 司	128,659,572.36			94,950,000.00			126,900,000.00			96,709,572.36	
开封铁建投城 发置业有限公 司	12,822,023.79			-6,810,218.01						6,011,805.78	
开封发投实业 有限公司	2,961,031.80			-454,405.96						2,506,625.84	
开封合续环境 科技有限公司	196,312.99			-35,846.26						160,466.73	



被投资单位	年初余额	本年增减变动				本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
		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	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他增加		
河南发投联杰国际贸易有限公司	106,107,717.39			164,373.27						106,272,090.66	
开封科创股权投资 基金合伙企业 (有限合伙)	64,661,728.61			-1,418,474.58						63,243,254.03	
保创(河南)城 市运营服务有 限公司	2,578,117.89			124,725.07						2,702,842.96	
大唐(开封市祥 符区)清洁能源 有限责任公司		54,500,000.00		17,136,361.01						71,636,361.01	
开封发投工程管 理有限公司	8,139,842.96			-8,139,842.96						-	
中人国际人力资 源(河南)有限 公司	980,000.00		980,000.00							-	
开封市星辰置 业有限公司				-380,999.01					26,941,700.00	26,560,700.99	
开封市汽车产 业投资有限公司				-8,421.05					41,992,398.00	41,983,976.95	
合计	2,967,629,892.58	54,800,000.00	53,533,805.03	-25,701,950.32	-	-	129,595,000.00	-	68,934,098.00	2,882,533,235.23	



11、其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
奇瑞汽车股份有限公司	2,025,516,993.35	949,000,000.00
河南省中豫融资担保有限公司	393,810,000.00	393,810,000.00
开封市金信保投资合伙企业（有限合伙）	151,002,172.50	302,004,345.00
北大资源（开封）投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
河南省文化旅游融合发展基金（有限合伙）	140,000,000.00	140,000,000.00
河南兰考农村商业银行股份有限公司	71,464,300.00	71,464,300.00
开封市汴财融资担保有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
河南通许农村商业银行股份有限公司	74,000,000.00	37,000,000.00
河南尉氏农村商业银行股份有限公司	18,477,029.54	18,477,029.54
大公环境资源（开封）有限公司	12,600,000.00	12,600,000.00
开封新邦置业有限公司	6,896,000.00	6,896,000.00
开封市汴西新区民生小额贷款股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
开封微众电子商务有限公司		2,000,000.00
开封市金明区金昌投资担保有限公司	1,620,000.00	1,620,000.00
中原银行股份有限公司	500,000.00	500,000.00
开封新奥燃气有限公司	1.00	1.00
开封新奥燃气工程有限公司	1.00	1.00
河南汴京农村商业银行股份有限公司	4,057,098.88	4,057,098.88
开封宋都农村商业银行股份有限公司	25,180,102.50	25,180,102.50
河南中豫信用增进有限公司	204,700,000.00	
合计	3,384,823,698.77	2,219,608,877.92

12、投资性房地产**(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	4,737,022,355.00	925,978,800.00	5,663,001,155.00
二、本期变动	53,011,349.00	20,797,200.00	73,808,549.00
加：外购	7,460,496.47		7,460,496.47
自用房地产或存货转入	82,865,661.45		82,865,661.45
公允价值变动损益	-37,314,808.92	20,797,200.00	-16,517,608.92
减：处置			-
三、年末余额	4,790,033,704.00	946,776,000.00	5,736,809,704.00

注：①截止 2025 年末，本公司的投资性房地产已经深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司评估，出具鹏信资估报字[2026]第 WHF0057 号评估报告。

注：①截止 2025 年末，本公司子公司开封城市运营投资集团有限公司的投资性房地产已经河南金方资产评估事务所有限责任公司评估，出具豫金方评报字[2026]第 0412 号评估报告。

②截止 2025 年末，本公司子公司河南省新惠建设投资有限公司的投资性房地产已经北京坤元



至诚资产评估有限公司评估,于 2026 年 2 月 13 日出具京百汇评报字【2026】第 0121、0125、0232、0233、0234 号评估报告。

13、固定资产

(1) 固定资产汇总

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,101,408,070.77	1,129,127,931.48
固定资产清理		
合计	1,101,408,070.77	1,129,127,931.48

(2) 固定资产分类

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值	—	—	—	—	—
1. 年初余额	1,144,405,844.33	81,625,373.48	52,738,094.59	44,360,212.37	1,323,129,524.77
2. 本期增加金额	-	17,992,233.12	4,846,726.55	1,775,864.31	24,614,823.98
3. 本期减少金额	3,281,600.17	3,394,515.05	1,192,736.63	2,679,173.16	10,548,025.01
4. 年末余额	1,141,124,244.16	96,223,091.55	56,392,084.51	43,456,903.52	1,337,196,323.74
二、累计折旧	—	—	—	—	—
1. 年初余额	105,322,912.29	18,985,065.67	38,104,560.49	31,589,054.84	194,001,593.29
2. 本期增加金额	34,215,157.83	5,019,412.30	4,541,193.20	3,156,191.03	46,931,954.36
3. 本期减少金额	-	3,141,090.26	1,159,486.64	844,717.78	5,145,294.68
4. 年末余额	139,538,070.12	20,863,387.71	41,486,267.05	33,900,528.09	235,788,252.97
三、减值准备	—	—	—	—	—
1. 年初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 年末余额					
四、账面价值	—	—	—	—	—
1. 年末账面价值	1,001,586,174.04	75,359,703.84	14,905,817.46	9,556,375.43	1,101,408,070.77
2. 年初账面价值	1,039,082,932.04	62,640,307.81	14,633,534.10	12,771,157.53	1,129,127,931.48

注：年末未发生固定资产可收回金额低于账面价值的情况，故无需计提固定资产减值准备。

14、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	765,143,438.41	734,497,597.59
工程物资		663,716.61
合计	765,143,438.41	735,161,314.20

(1) 在建工程明细

项目名称	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
西湖 11 号院	258,485,576.62		258,485,576.62



项目名称	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
西湖 12 号院	186,879,712.61		186,879,712.61
西湖 3 号院	8,534,877.84		8,534,877.84
西湖 4 号院	8,772,253.03		8,772,253.03
西湖 5 号院	5,180,994.86		5,180,994.86
西湖 6 号院	3,630,435.07		3,630,435.07
西湖 7 号院	11,607,671.01		11,607,671.01
西湖 8 号院	3,023,639.28		3,023,639.28
西湖 9 号院	8,992,304.79		8,992,304.79
西湖 10 号院	8,680,068.30		8,680,068.30
公共租赁房二期（雍景台）	-		-
润通大厦-供暖工程	6,019,819.81		6,019,819.81
中原数据湖 IT 项目	191,766,755.21		191,766,755.21
九大街郑汴路交叉口西北角配电工程项目	219,235.64		219,235.64
科研大楼	24,136,320.00		24,136,320.00
开封市示范区水稻乡污水处理厂建设项目	4,357,154.92		4,357,154.92
海汇中心 B、C 座	6,101,521.94		6,101,521.94
职教园区	7,105,256.09		7,105,256.09
开封科学实验职业技术学院	36,757.67		36,757.67
充电桩安装	21,613,083.72		21,613,083.72
合计	765,143,438.41	-	765,143,438.41

续上表：

项目名称	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
西湖 11 号院	257,858,053.68		257,858,053.68
西湖 12 号院	183,656,857.56		183,656,857.56
西湖 3 号院	8,534,877.84		8,534,877.84
西湖 4 号院	8,772,253.03		8,772,253.03
西湖 5 号院	5,180,994.86		5,180,994.86
西湖 6 号院	3,630,435.07		3,630,435.07
西湖 7 号院	11,607,671.01		11,607,671.01
西湖 8 号院	3,023,639.28		3,023,639.28
西湖 9 号院	8,992,304.79		8,992,304.79
西湖 10 号院	8,680,068.30		8,680,068.30
公共租赁房二期（雍景台）	320,246.11		320,246.11
润通大厦-供暖工程	6,019,819.81		6,019,819.81
中原数据湖 IT 项目	191,289,530.46		191,289,530.46
九大街郑汴路交叉口西北角配电工程项目	154,715.43		154,715.43



项目名称	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
开封市示范区水稻乡污水处理厂建设项目	4,357,154.92		4,357,154.92
海汇中心 B、C 座	6,101,521.94		6,101,521.94
职教园区	4,825,017.44		4,825,017.44
开封科学实验职业技术学院	36,757.67		36,757.67
充电桩安装	21,455,678.39		21,455,678.39
合计	734,497,597.59		734,497,597.59

(2) 工程物资情况

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
专用设备				663,716.61	-	663,716.61
合计				663,716.61	-	663,716.61

15、无形资产

项目	土地使用权	软件	经营权	合计
一、账面原值	—	—	—	—
1.年初余额	27,152,318.88	7,936,357.48	2,403,013,408.00	2,438,102,084.36
2.本期增加金额	-	1,479,884.35	-	1,479,884.35
3.本期减少金额	-	3,925,682.98	-	3,925,682.98
4.年末余额	27,152,318.88	5,490,558.85	2,403,013,408.00	2,435,656,285.73
二、累计摊销	—	—	—	—
1.年初余额	1,937,995.79	6,107,075.81	95,793,031.95	103,838,103.55
2.本期增加金额	679,323.82	241,362.24	83,951,428.99	84,872,115.05
3.本期减少金额	-	3,589,147.57	-	3,589,147.57
4.年末余额	2,617,319.61	2,759,290.48	179,744,460.94	185,121,071.03
三、减值准备	—	—	—	—
1.年初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.年末余额				
四、账面价值	—	—	—	—
1.年末账面价值	24,534,999.27	2,731,268.37	2,223,268,947.06	2,250,535,214.70
2.年初账面价值	25,214,323.09	1,829,281.67	2,307,220,376.05	2,334,263,980.81

16、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
装修费及其他	8,169,076.16	452,740.64	1,841,146.11		6,780,670.69
融资费用摊销	21,704,829.21	107,469,644.35	28,820,103.40		100,354,370.16
黑岗口水库水面使用权	538,034,053.30		13,825,286.16		524,208,767.14
合计	567,907,958.67	107,922,384.99	44,486,535.67	-	631,343,807.99



17、递延所得税资产和递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产明细**

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	102,512,726.93	25,628,181.73	104,224,529.44	26,056,132.36
交易性金融资产公允价值变动	42,494,000.00	10,623,500.00	38,380,000.00	9,595,000.00
投资性房地产公允价值变动	10,473,300.00	2,618,325.00	11,696,900.00	2,924,225.00
合计	155,480,026.93	38,870,006.73	154,301,429.44	38,575,357.36

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	1,666,071,002.56	416,517,750.64	1,684,635,249.64	421,158,812.41
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产公允价值变动	1,076,516,993.36	269,129,248.34		
合计	2,742,587,995.92	685,646,998.98	1,684,635,249.64	421,158,812.41

18、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
土地使用权	6,530,524,036.21	6,530,524,036.21
构筑物	710,000,038.05	710,000,038.05
河南省铁路投资有限公司	356,770,000.00	356,770,000.00
收购汴京农商行债权	567,624,473.17	567,624,473.17
收购兰考农商行债权	130,603,822.23	130,603,822.23
预付郸城农商行股权款	52,126,408.00	52,126,408.00
预付河南通许农村商业银行股份有限公司股权款		37,000,000.00
预付开封宋都农村商业银行股份有限公司股权款	-	-
投资贝威科技	10,000,000.00	10,000,000.00
合同取得成本-销售佣金	11,936,507.53	6,804,900.90
开封市龙亭区晖达·温莎尚郡 C 区 33 号综合楼 264 套房产预付款		169,318,607.27
中原银行股份有限公司焦作分行债权	13,000,000.00	13,000,000.00
中原资产管理有限公司债权	110,720,000.00	60,500,000.00
郑州银行债权	181,760,000.00	183,689,354.82
合计	8,675,065,285.19	8,827,961,640.65

备注：土地使用权系公司将土地证登记日期超过一年以上且未出售的存货转入其他非流动资产。

19、短期借款

借款类型	期末余额	期初余额
质押借款	394,000,000.00	466,700,000.00



借款类型	期末余额	期初余额
抵押借款	255,500,000.00	394,000,000.00
保证借款	1,430,147,657.30	1,989,300,000.00
信用借款	440,940,000.00	154,000,000.00
混合借款	1,718,999,996.00	978,000,000.00
合计	4,239,587,653.30	3,982,000,000.00

20、应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	11,900,000.00	21,283,612.22
合计	11,900,000.00	21,283,612.22

21、应付账款**(1) 应付账款账龄分析**

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	417,929,401.58	23.90	438,213,539.66	26.76
1-2 年 (含 2 年)	170,825,913.67	9.77	612,837,662.45	37.41
2-3 年 (含 3 年)	583,293,881.51	33.35	253,923,542.17	15.50
3 年以上	576,749,186.34	32.98	333,010,553.00	20.33
合计	1,748,798,383.10	100.00	1,637,985,297.28	100.00

(2) 应付账款金额前五名单位情况

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
中国一冶集团有限公司	246,273,191.63	未到结算期
北京易华录信息技术股份有限公司	177,255,724.88	未到结算期
中交一公局第七工程有限公司	157,900,340.26	未到结算期
北大资源 (开封) 投资有限公司	101,196,825.27	未到结算期
河南四建集团股份有限公司	69,599,252.54	未到结算期
合计	752,225,334.58	—

22、预收款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	12,943,574.96	99.82	10,661,818.30	98.85
1 年以上	23,280.00	0.18	124,284.00	1.15
合计	12,966,854.96	100.00	10,786,102.30	100.00

23、合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	545,986,659.83	98,483,895.35
预收工程款	157,643,641.79	483,840,768.58



项目	期末余额	期初余额
预收货款	57,524,752.44	153,428,439.84
预收水电费	40,462,864.74	53,391,268.93
合计	801,617,918.80	789,144,372.70

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	13,472,012.02	184,204,434.48	173,352,070.22	24,324,376.28
离职后福利-设定提存计划	117,297.67	15,634,749.11	15,332,196.11	419,850.67
辞退福利				
合计	13,589,309.69	199,839,183.59	188,684,266.33	24,744,226.95

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	12,525,889.09	164,216,996.91	153,637,512.50	23,105,373.50
职工福利费	165,349.61	4,928,144.12	4,783,778.06	309,715.67
社会保险费	38,157.68	6,156,823.14	6,156,823.14	38,157.68
其中：医疗保险费	36,349.16	5,871,590.45	5,871,590.45	36,349.16
工伤保险费	1,808.52	285,232.69	285,232.69	1,808.52
生育保险费		-	-	-
住房公积金	38,006.28	7,367,757.17	7,370,364.17	35,399.28
工会经费和职工教育经费	704,609.36	1,534,713.14	1,403,592.35	835,730.15
合计	13,472,012.02	184,204,434.48	173,352,070.22	24,324,376.28

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
基本养老保险	61,181.73	9,626,812.90	9,626,812.90	61,181.73
失业保险费	1,945.30	506,127.32	506,127.32	1,945.30
企业年金缴费	54,170.64	5,501,808.89	5,199,255.89	356,723.64
合计	117,297.67	15,634,749.11	15,332,196.11	419,850.67

25、应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	8,181,648.26	11,726,390.58
契税	25,824,426.76	25,824,426.76
企业所得税	74,338,819.05	75,956,438.96
个人所得税	998,295.44	979,573.36
城市维护建设税	516,227.79	626,691.15
房产税	10,265,656.42	9,642,023.13
土地使用税	14,725,217.42	14,437,579.98
印花税	1,767,372.70	2,171,998.36



税种	期末余额	期初余额
教育费附加	436,979.02	479,882.23
合计	137,054,642.86	141,845,004.51

26、其他应付款**(1) 其他应付款分类**

项目	期末余额	期初余额
应付利息	348,044,576.75	432,456,648.49
应付股利		
其他应付款项	6,451,509,527.15	4,444,885,065.61
合计	6,799,554,103.90	4,877,341,714.10

(2) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	47,700,261.51	69,418,779.90
债券利息	292,856,926.83	350,257,255.43
其他借款应付利息	7,487,388.41	12,780,613.16
合计	348,044,576.75	432,456,648.49

(3) 应付股利

无。

(4) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	6,309,026,539.32	4,357,097,811.18
保证金	132,533,766.27	81,386,180.02
其他	9,949,221.56	6,401,074.41
合计	6,451,509,527.15	4,444,885,065.61

27、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	4,429,683,512.86	6,852,002,465.17
1 年内到期的应付债券	3,305,240,748.39	4,439,675,272.46
1 年内到期的长期应付款	332,365,164.19	307,289,506.21
1 年内到期的其他非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	8,107,289,425.44	11,638,967,243.84

28、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,000,000,000.00	600,000,000.00
待转销项税额	61,126,231.00	56,571,165.63
债权资金	1,351,660,000.00	103,100,000.00
合计	2,412,786,231.00	759,671,165.63



29、长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
信用借款	5,313,430,354.65	6,390,525,838.00
抵押借款	1,321,810,000.00	1,775,416,559.15
保证借款	3,346,208,280.14	4,708,826,712.55
质押借款	965,006,861.23	1,049,546,527.78
混合借款	5,968,242,579.62	5,083,191,631.11
减：一年内到期的长期借款	4,429,683,512.86	6,852,002,465.17
合计	12,485,014,562.78	12,155,504,803.42

30、应付债券**(1) 应付债券的分类**

债券名称	期末余额	期初余额
公司债券及债务融资工具	17,374,215,199.45	15,972,020,682.48
小计	17,374,215,199.45	15,972,020,682.48
减：将于一年内到期部分	3,305,240,748.39	4,439,675,272.46
合计	14,068,974,451.06	11,532,345,410.02



(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
24 新惠 01	4.50 亿元	2024-1-16	3 年	450,000,000.00	447,452,830.18
24 新惠 02	2.00 亿元	2024-2-23	2 年	200,000,000.00	199,245,283.02
24 新惠 03	3.00 亿元	2024-4-12	1.01 年	300,000,000.00	299,426,208.32
24 新惠 04	3.00 亿元	2024-6-6	2 年	300,000,000.00	298,867,924.52
24 新惠 05	1.87 亿元	2024-6-21	2 年	187,000,000.00	186,294,339.62
25 新惠 01	8.00 亿元	2025-4-11	3+2 年	800,000,000.00	
23 新惠 01	5.00 亿元	2023-6-9	2 年	500,000,000.00	499,024,001.12
24 开封城投 PPN	2 亿	2024-3-20	5 年	200,000,000.00	198,405,309.87
24 开封 01	5.5 亿	2024-5-10	3 年	550,000,000.00	547,580,342.22
24 开封 02	2 亿	2024-5-17	5 年	200,000,000.00	198,349,239.77
24 开封 03	10.9 亿	2024-6-19	5 年	1,090,000,000.00	1,080,744,600.57
25 开封城投 MTN001	6 亿元	2025-7-16	5 年	600,000,000.00	
25 开封城投 MTN002	7 亿元	2025-9-18	5 年	700,000,000.00	
2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	5 亿元	2021-10-18	1+2+2 年	500,000,000.00	25,000,000.00
22 开封城运 MTN001	6 亿	2022-3-31	3 年	600,000,000.00	599,569,278.21
2022 年非公开发行公司债（第一期）	6.5 亿	2022-3-1	3+2 年	650,000,000.00	642,562,299.55
22 开封城投 PPN004	3 亿	2022-11-16	3 年	300,000,000.00	299,111,097.36
23 开封城投 PPN001	6 亿	2023-6-19	2 年	600,000,000.00	598,994,227.25
23 开封城投 PPN002	4 亿	2023-10-16	2 年	400,000,000.00	399,388,479.13
25 开封经开 MTN001	2 亿元	2025-7-7	5 年	200,000,000.00	
25 开封经开 PPN001	6 亿元	2025-10-14	5 年	600,000,000.00	
23 开封经开 PPN001	6 亿元	2023-9-27	2 年	600,000,000.00	599,161,981.07
24 开经 01	6.5 亿元	2024-1-12	3 年	650,000,000.00	647,458,451.54



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
24 开经 02	6 亿元	2024-3-26	5 年	600,000,000.00	595,129,920.78
24 开经 03	2.5 亿元	2024-4-25	3 年	250,000,000.00	248,881,416.94
24 开经 PPN001	4 亿元	2024-6-25	5 年	400,000,000.00	397,602,682.32
24 开封经开 MTN001	7.3 亿元	2024-8-23	5 年	730,000,000.00	729,935,745.45
21 汴投 01	10 亿元	2021-11-19	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 汴投 03	7 亿元	2023-12-4	3 年	700,000,000.00	700,000,000.00
22 汴投小微债 01	8 亿元	2022-7-22	5 年	800,000,000.00	800,000,000.00
22 汴投 01	5 亿元	2022-8-16	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00
17 汴投绿色债	13 亿元	2017-9-12	10 年	1,300,000,000.00	583,835,023.67
23 汴微 02	7 亿元	2023-12-22	5 年	700,000,000.00	700,000,000.00
23 开封投资 MTN001	3.5 亿元	2023-4-10	2 年	350,000,000.00	350,000,000.00
25 开封投资 MTN001	3.5 亿元	2025-4-7	5 年	350,000,000.00	
22 汴投 02	10 亿元	2022-10-21	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
25 汴投 02	10 亿元	2022-10-24	3 年	1,000,000,000.00	
23 汴投 026 亿公司债	6 亿元	2023-9-4	2 年	600,000,000.00	600,000,000.00
25 汴投 01	6 亿元	2025-6-11	5 年	600,000,000.00	
开封发投 6.5 2028-06-04	741119500	2025-6-4	3 年	741,119,500.00	
开封发投 5.7 2028-09-05	1256000000	2025-9-5	3 年	1,256,000,000.00	
合计				24,884,000,000.00	17,662,601,036.08

续表：

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	1 年内到期部分	年末余额
24 新惠 01			1,658,777.10			449,111,607.28
24 新惠 02			370,505.60		199,615,788.62	-
24 新惠 03			573,791.68	300,000,000.00		-



债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	1 年内到期部分	年末余额
24 新惠 04			285,009.87		299,152,934.39	-
24 新惠 05			177,685.76		186,472,025.38	-
25 新惠 01	800,000,000.00		-3,684,964.45			796,315,035.55
23 新惠 01			975,998.88	500,000,000.00		-
24 开封城投 PPN			389,546.15			198,794,856.02
24 开封 01			1,106,996.00			548,687,338.22
24 开封 02			389,260.78			198,738,500.55
24 开封 03			1,975,148.58			1,082,719,749.15
25 开封城投 MTN001	600,000,000.00		-3,823,352.10			596,176,647.90
25 开封城投 MTN002	700,000,000.00		-4,626,401.50			695,373,598.50
2021 年面向专业投资者非公开发行人公司债券（第一期）					25,000,000.00	-
22 开封城运 MTN001			430,721.79	600,000,000.00		-
2022 年非公开发行人公司债券（第一期）			3,104,584.55			645,666,884.10
22 开封城投 PPN004			888,902.64	300,000,000.00		-
23 开封城投 PPN001			1,005,772.75	600,000,000.00		-
23 开封城投 PPN002			611,520.87	400,000,000.00		-
25 开封经开 MTN001	200,000,000.00		-5,904,364.44			194,095,635.56
25 开封经开 PPN001	600,000,000.00		-57,606.19			599,942,393.81
23 开封经开 PPN001			838,018.93	600,000,000.00		-
24 开经 01			1,104,346.22			648,562,797.76
24 开经 02			1,030,210.08			596,160,130.86
24 开经 03			462,060.35			249,343,477.29
24 开经 PPN001			468,672.56			398,071,354.88



债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	1 年内到期部分	年末余额
24 开封经开 MTN001			13,186.89			729,948,932.34
21 汴投 01					1,000,000,000.00	-
23 汴投 03					700,000,000.00	-
22 汴投小微债 01						800,000,000.00
22 汴投 01						500,000,000.00
17 汴投绿色债			310,987.62	195,000,000.00	195,000,000.00	194,146,011.29
23 汴微 02					700,000,000.00	-
23 开封投资 MTN001				350,000,000.00		-
25 开封投资 MTN001	350,000,000.00					350,000,000.00
22 汴投 02				1,000,000,000.00		-
25 汴投 02	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
23 汴投 026 亿公司债				600,000,000.00		-
25 汴投 01	600,000,000.00					600,000,000.00
开封发投 6.5 2028-06-04	741,119,500.00					741,119,500.00
开封发投 5.7 2028-09-05	1,256,000,000.00					1,256,000,000.00
合计	6,847,119,500.00	-	75,016.97	5,445,000,000.00	3,305,240,748.39	14,068,974,451.06



31、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,242,677,691.17	1,162,785,017.20
专项应付款	4,530,132,676.47	4,520,132,676.47
合计	5,772,810,367.64	5,682,917,693.67

截止至期末，长期应付款明细：

项目（单位）名称	期末余额
国开行延长线项目资本金贷款	386,000,000.00
农发新型政策性金融工具有限公司借款	67,900,000.00
平安国际融资租赁有限公司	30,487,447.92
农发基础设施基金有限公司农发行 1.6 亿	132,000,000.00
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	124,255,228.81
通汇嘉泰融资租赁 3 亿-202501	253,019,023.83
河南大河财立方商业保理有限公司 3800 万	38,000,000.00
河南大河财立方商业保理有限公司 3000 万	30,000,000.00
远东国际融资租赁有限公司	115,829,788.38
一汽租赁公司渣土车贷款	2,851,366.42
中国政企合作投资基金股份有限公司	394,700,000.00
小计	1,575,042,855.36
一年内到期部分	332,365,164.19
合计	1,242,677,691.17

截止至期末，专项应付款明细：

项目	期末余额
郑开城际延长线征拆资金	4,686,381.35
城摞城项目	506,500,000.00
开封市乡村振兴建设工程	130,000,000.00
北关街及城墙棚改债	598,000,000.00
智慧停车场专项资金	300,000,000.00
创科专项资金	7,000,000.00
铁路延长线项目	531,500,000.00
站前交通枢纽项目	824,600,000.00
马家河污水处理项目	608,605.22
东区污水处理项目	883,998.89
开封新区财政局专项资金	457,394,100.83
横堤铺安置房建设项目	500,000,000.00
史砦项目	472,000,000.00
横堤铺安置房建设项目专项资金	114,000,000.00
马家河污水处理厂中水回用项目	17,879,590.18



项目	期末余额
土地开发资金（附 H 号路、规划路项目建设资金）	15,080,000.00
开封市北区新建 6 所幼儿园建设项目	30,000,000.00
中央预算资金	20,000,000.00
合计	4,530,132,676.47

32、递延收益

项目	期末余额	期初余额
政府补助	154,547,089.72	152,652,870.25
合计	154,547,089.72	152,652,870.25

截止至期末，政府补助明细：

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
公租房项目	34,409,224.69		1,109,975.04	33,299,249.65
雍景台 A 区项目	118,243,645.56		3,477,754.44	114,765,891.12
驻京办购房款		6,481,948.95		6,481,948.95
合计	152,652,870.25	6,481,948.95	4,587,729.48	154,547,089.72

33、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
中国政企合作投资基金股份有限公司	160,000,000.00	160,000,000.00
减：一年内到期其他非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	120,000,000.00	120,000,000.00

34、实收资本

投资者名称	期末余额		期初余额	
	投资金额	所占比例（%）	投资金额	所占比例（%）
开封市人民政府国有资产监督管理委员会	1,358,550,000.00	90.57	1,500,000,000.00	100.00
河南省财政厅	141,450,000.00	9.43		
合计	1,500,000,000.00	100.00	1,500,000,000.00	100.00

35、资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	21,907,726,721.91	26,350,000.00	388,011,270.71	21,546,065,451.20
合计	21,907,726,721.91	26,350,000.00	388,011,270.71	21,546,065,451.20

36、其他综合收益

项目	期末余额	期初余额
重分类计入其他综合收益的金额	884,226,464.63	197,894,233.82
合计	884,226,464.63	197,894,233.82



37、盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	228,990,873.52	2,821,787.75		231,812,661.27
合计	228,990,873.52	2,821,787.75	-	231,812,661.27

38、未分配利润

项目	期末余额	期初余额
本期年初余额	1,949,209,663.36	2,186,150,138.48
本期增加额	49,876,622.66	38,929,411.24
其中：本期净利润转入	49,876,622.66	38,929,411.24
本期减少额	197,964,232.75	275,869,886.36
其中：本期提取盈余公积数	2,821,787.75	-
本期分配股利	195,142,445.00	271,469,894.94
本期其他减少		4,399,991.42
本期期末余额	1,801,122,053.27	1,949,209,663.36

39、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本**

项目	本年度		上年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,076,096,856.15	1,896,759,468.80	2,224,551,033.99	2,126,864,163.58
其他业务	479,306,538.08	46,038,828.69	434,598,041.84	103,557,459.07
合计	2,555,403,394.23	1,942,798,297.49	2,659,149,075.83	2,230,421,622.65

(2) 营业收入、成本项目种类明细情况

项目	本年度		上年度	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	2,076,096,856.15	1,896,759,468.80	2,224,551,033.99	2,126,864,163.58
工程类	507,438,918.46	390,572,644.18	891,020,265.72	768,100,174.52
货物销售类	913,257,776.71	896,421,259.40	855,666,289.49	840,456,937.46
房地产类	102,986,193.53	104,616,656.83	250,635,381.63	317,423,343.39
物业及维护服务类	37,516,167.37	17,009,961.71	56,880,641.43	50,152,074.45
新能源服务类	33,239,018.88	25,825,745.83	35,544,256.52	27,688,136.92
其他主营类	39,423,649.29	23,129,687.46	34,291,716.38	26,148,004.95
人力资源类	105,579,205.86	102,724,735.53	100,512,482.82	96,895,491.89
土地回购业务	336,655,926.05	336,458,777.86		
2. 其他业务小计	479,306,538.08	46,038,828.69	434,598,041.84	103,557,459.07
资金使用费类	296,272,217.72	21,880,825.79	257,909,409.30	71,466,783.42
租赁业务	164,092,131.12	10,792,648.19	164,465,918.10	22,343,409.17
其他收入	18,942,189.24	13,365,354.71	12,222,714.44	9,747,266.48



项目	本年度		上年度	
	收入	成本	收入	成本
合计	2,555,403,394.23	1,942,798,297.49	2,659,149,075.83	2,230,421,622.65

40、税金及附加

项目	本年度	上年度
城建税	2,191,713.94	1,923,161.19
教育附加费	960,371.33	843,056.19
地方教育附加费	640,049.60	561,295.81
印花税	2,383,727.38	3,998,452.30
车船使用税	29,149.06	32,680.42
土地使用税	32,033,456.00	28,491,337.80
房产税	47,018,503.70	28,300,717.47
其他	62,691.76	25,851,889.95
合计	85,319,662.77	90,002,591.13

41、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,750,514.74	1,242,352.07
业务招待费	1,000.00	53,976.74
差旅费	-	420.00
折旧费用	3,632.87	3,693.12
代理服务费	1,160,011.51	765,585.99
运费及运杂费	-	69,864.96
保管费	792,861.22	734,977.91
广告宣传费	31,281.00	413,804.07
办公费	162,910.64	677,156.07
车辆使用费	23,348.59	46,719.31
其他	725,591.68	60,724.66
合计	4,651,152.25	4,069,274.90

42、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工工资薪金	71,613,453.34	83,375,842.53
职工福利费	1,483,479.76	2,348,594.60
基本养老保险	2,553,475.82	3,090,588.91
基本医疗保险	795,274.21	743,209.18
工伤保险	12,370.80	56,459.57
失业保险	0.00	84,386.91
生育保险	59,705.62	
住房公积金	1,756,391.15	1,018,786.88



项目	本年发生额	上年发生额
工会经费	450,869.77	319,785.33
职工教育经费	30,986.95	282,191.08
会议费	53,000.00	174,245.41
差旅费	1,250,172.34	1,153,075.81
业务招待费	2,068,298.91	911,585.48
咨询费	2,670,625.93	8,754,622.36
服务费	9,344,644.37	9,260,738.26
修理费	3,603,083.84	2,478,635.91
中介代理费	11,998,902.46	6,341,955.05
办公费	1,935,105.42	1,542,906.61
劳务费	4,085.00	140,908.62
低值易耗品摊销	108,723.55	169,042.96
固定资产折旧费	74,797,330.42	59,726,444.41
无形资产摊销费	61,748,342.83	48,207,190.48
长期待摊费用摊销费	300,063.90	281,270.16
租赁费	417,876.70	1,236,901.03
财务审计费	703,096.40	803,349.43
资产评估费	0.00	66,037.74
水电费	1,206,889.73	1,020,540.91
物业费	112,688.89	32,333.04
车辆使用费	175,364.66	597,906.84
保险费	175,668.36	179,899.44
邮寄快递费	59,310.04	73,677.93
其他支出	4,482,664.58	887,964.00
合计	255,971,945.75	235,361,076.87

43、财务费用

项目	本年度	上年度
利息支出	725,083,330.13	694,302,058.64
减：利息收入	2,759,500.21	89,034,754.15
汇兑损益	-1,564,720.65	
手续费及其他支出	73,618,476.19	2,415,446.19
合计	794,377,585.46	607,682,750.68

44、其他收益

项目	本年度	上年度
政府补助	621,615,521.68	579,273,208.98
其他	4,865,344.85	5,016,683.65
合计	626,480,866.53	584,289,892.63

45、投资收益

产生投资收益的来源	本年度	上年度
权益法核算的长期股权投资收益	-25,701,950.32	14,232,685.12
处置长期股权投资产生的投资收益	74,305,013.71	
交易性金融资产形成的投资收益	-	444,571.93
债权投资持有期间的投资收益	8,850.00	12,158.14
其他权益工具投资持有期间的投资收益	20,431,298.08	178,542,901.88
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	971,700.00	
其他		9,406,670.03
合计	70,014,911.47	202,638,987.10

46、公允价值变动收益

项目	本年度	上年度
按公允价值计量的投资性房地产	-16,570,256.47	-75,787,677.91
交易性金融资产	-4,114,000.00	2,178,000.00
合计	-20,684,256.47	-73,609,677.91

47、信用减值损失

项目	本年度	上年度
坏账损失	4,133,232.46	-20,183,365.83
合计	4,133,232.46	-20,183,365.83

48、资产处置收益

项目	本年度	上年度
资产处置收益	7,553.82	-3,137,637.40
合计	7,553.82	-3,137,637.40

49、营业外收入

项目	本年度	上年度
与企业日常活动无关的政府补助		1,256,052.99
非流动资产毁损报废利得	2,108.80	
罚款收入	4,658,130.89	192,364.35
其他	1,011,511.09	1,207,825.60
合计	5,671,750.78	2,656,242.94

50、营业外支出

项目	本年度	上年度
对外捐赠支出	130,000.00	482,580.00
合同纠纷判决金	16,619.19	1,673,462.22
其他	18,417,600.76	1,066,725.48
合计	18,564,219.95	3,222,767.70

51、所得税费用

(1) 所得税费用明细



项目	本年度	上年度
当期所得税费用	37,448,713.33	57,311,237.63
递延所得税费用	-5,191,393.03	-21,753,519.52
合计	32,257,320.30	35,557,718.11

52、现金流量表补充资料

(1) 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年度	上年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	107,087,268.85	145,485,715.32
加：信用减值损失	-4,133,232.46	20,183,365.83
资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,931,954.36	59,333,875.87
无形资产摊销	84,872,115.05	66,028,407.27
长期待摊费用摊销	44,486,535.67	47,342,686.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-7,553.82	3,137,637.40
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-2,108.80	-
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	20,684,256.47	73,609,677.91
财务费用（收益以“—”号填列）	725,083,330.13	694,302,058.64
投资损失（收益以“—”号填列）	-70,014,911.47	-202,638,987.10
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-294,649.37	-5,488,502.76
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	264,488,186.57	-16,287,456.09
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,369,968,097.67	-3,116,229,584.41
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	155,402,390.93	1,801,854,738.35
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	5,017,685,077.22	1,936,524,348.34
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	4,022,300,561.66	1,507,157,981.08
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	1,377,593,057.89	505,718,416.48
减：现金的年初余额	505,718,416.48	1,741,002,220.13
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	871,874,641.41	-1,235,283,803.65



(2) 现金及现金等价物的构成

项目	本年度	上年度
一、现金	1,377,593,057.89	505,718,416.48
其中：库存现金	152,262.93	82,124.12
可随时用于支付的银行存款	1,377,433,297.39	505,522,463.93
可随时用于支付的其他货币资金	7,497.57	113,828.43
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,377,593,057.89	505,718,416.48

53、所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	192,404,073.96	存单质押、保证金
存货	5,238,788,904.14	抵押
在建工程	221,282,352.20	抵押
固定资产	61,571,700.74	抵押
投资性房地产	2,573,723,796.00	抵押
应收账款	914,270,899.88	质押
其他应收款	682,120,992.36	质押
长期应收款	1,261,706,892.98	质押
其他非流动资产	698,228,295.40	质押
其他权益工具投资	983,850,000.00	质押
长期股权投资	482,384,144.85	质押
合计	13,310,332,052.51	



七、合并范围的变更

1、本年新纳入合并范围的主体

企业名称	主要经营地	业务性质	注册资本	表决权（%）	取得方式
			(万元)		
开封庆诚置业发展有限责任公司	开封市	房地产业	1,000.00	100.00	投资设立
河南省盈鑫咨询有限公司	开封市	科学研究和技术服务	1,000.00	100.00	投资设立
开封览诚置业发展有限责任公司	开封市	房地产业	1,000.00	100.00	投资设立
开鑫新能源科技（开封）有限公司	开封市	科学研究和技术服务	500.00	100.00	投资设立
河南育禾科技发展有限公司	开封市	农业科学研究和试验发展	10,000.00	100.00	投资设立
开封市烽源农业科技发展有限公司	开封市	农林牧渔技术推广服务	8,000.00	100.00	投资设立

2、本年不再纳入合并范围的主体

企业名称	主要经营地	业务性质	注册资本(万元)	表决权（%）	取得方式	不再纳入合并原因
开封集英农业发展有限责任公司	开封市	房地产业	50,000.00	100.00	投资设立	公司注销
开封集英城乡建设有限公司	开封市	房地产业	10,000.00	100.00	投资设立	公司注销
河南郑开同创产业投资发展有限公司	开封市	批发和零售业	400.00	100.00	投资设立	股权无偿划出
开封市开封新区集英测绘信息有限公司	开封市	租赁和商务服务业	1,000.00	100.00	投资设立	股权无偿划出
开封经开地产置业有限责任公司	开封市	房地产业	10,000.00	100.00	投资设立	股权无偿划出
河南惠特运营管理有限公司	开封市	组织管理服务	100.00	51.00	投资设立	公司注销
河南汴资控股发展有限公司	开封市	控股公司服务	10,000.00	100.00	投资设立	公司注销
中原引智人才发展集团有限公司	开封市	商务服务业	5,000.00	100.00	投资设立	公司注销
开封市汽车产业投资有限公司	开封市	投资与资产管理	20,000.00	21.00	投资设立	转让
开封市星辰置业有限公司	开封市	房地产开发经营	1,000.00	49.00	投资设立	转让



八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

序号	企业名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		享有的表决权（%）	取得方式
						(万元)	直接	间接		
1	开封市城乡振兴开发建设集团有限公司	2	开封市	开封市	商务服务业	10,000.00	100.00		100.00	投资设立
2	开封市城乡振兴产业园区管理有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	5,000.00		100.00	100.00	投资设立
3	开封市龙发置业有限公司	3	开封市	开封市	房地产业	10,000.00		100.00	100.00	投资设立
4	开封嘉农农业发展有限公司	3	开封市	开封市	农业	5,300.00		100.00	100.00	投资设立
5	开封北美农业发展有限公司	3	开封市	开封市	农业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
6	河南振兴供应链管理有限公司	3	开封市	开封市	零售业	500.00		100.00	100.00	投资设立
7	开封北美环境科技有限公司	3	开封市	开封市	保洁清污	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
8	河南振兴智慧康养有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
9	河南宋都新能源科技发展有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
10	开封市教体文化投资管理有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
11	开封卓胜企业管理有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	50.00		100.00	100.00	投资设立
12	开封市龙亭区龙鼎建设管理有限公司	4	开封市	开封市	工程建设	5.00		100.00	100.00	投资设立
13	开封新策数智科技有限公司	4	开封市	开封市	物联网技术服务	50.00		100.00	100.00	投资设立
14	开封北汇农业科技有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	500.00		100.00	100.00	投资设立
15	河南宋都政建工程管理有限公司	3	开封市	开封市	专业技术服务业	500.00		100.00	100.00	投资设立
16	开封市北盛供应链管理有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	300.00		100.00	100.00	投资设立
17	开封市北部片区投资建设有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	10,000.00		100.00	100.00	投资设立
18	河南育禾科技发展有限公司	3	开封市	开封市	农业科学研究和试验发展	10,000.00		100.00	100.00	投资设立
19	开封市烽源农业科技发展有限公司	3	开封市	开封市	农林牧渔技术推广服务	8,000.00		100.00	100.00	投资设立
20	开封市吉星置业有限公司	4	开封市	开封市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
21	开封市龙财振兴农业综合开发有限公司	3	开封市	开封市	农业	500.00		40.00	100.00	投资设立
22	开封发投文化旅游投资有限公司	2	开封市	开封市	房地产业	800.00	100.00		100.00	投资设立
23	开封清园黄河文化发展有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	5,000.00		80.00	80.00	投资设立



序号	企业名称	级次	注册地	主要经营	业务性质	注册资本	持股比例（%）		享有的表	取得方式
24	开封复兴置业有限公司	2	开封市	开封市	房地产业	17,000.00	100.00		100.00	投资设立
25	开封市柳园小镇农业开发有限公司	3	开封市	开封市	农业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
26	开封发投文化教育投资有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	10,000.00	100.00		100.00	投资设立
27	开封发投国际文化交流中心运营管理有限公司	4	开封市	开封市	商务服务业	5,000.00		100.00	100.00	投资设立
28	开封徐府街文化旅游投资有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	3,000.00		100.00	100.00	投资设立
29	开封建投实业有限公司	3	开封市	开封市	商业综合体管理服务	10,000.00		100.00	100.00	划拨
30	开封发投投资管理运营有限公司	2	开封市	开封市	房地产业	10,000.00	51.00		51.00	投资设立
31	开封市发投供应国际贸易有限公司	3	开封市	开封市	批发业	2,000.00		100.00	100.00	投资设立
32	开封市智慧停车投资运营有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	10,000.00	51.00	24.65	75.65	投资设立
33	开封市通利达新能源科技有限公司	3	开封市	开封市	电力、热力生产和供应业	10,204.08	48.00	9.00	57.00	投资设立
34	开封尚诚酒店投资有限公司	3	开封市	开封市	酒店经营	25,000.00		49.00	49.00	划拨
35	开封发投大数据科技有限公司	3	开封市	开封市	软件和信息技术服务业	1,000.00	51.00	14.70	65.70	投资设立
36	开封发投渣土环保清运有限公司	3	开封市	开封市	土木工程建筑业	1,000.00		33.00	65.00	投资设立
37	开封发投新能源投资有限公司	3	开封市	开封市	新能源	100,000.00	52.00		52.00	投资设立
38	河南德融电力工程建设有限公司	3	开封市	开封市	建筑业	1,000.00		46.00	51.00	投资设立
39	开封发投综合交通开发建设有限公司	2	开封市	开封市	土木工程建筑业	10,000.00	100.00		100.00	投资设立
40	开封市站城融合投资建设有限公司	3	开封市	开封市	土木工程建筑业	10,000.00		70.00	70.00	投资设立
41	开封市人力资源发展集团有限公司	2	开封市	开封市	人力资源	1,000.00		60.00	60.00	划转
42	开封市通达境外就业服务有限公司	3	开封市	开封市	人力资源	600.00		100.00	100.00	划转
43	开封市前程人力资源有限公司	3	开封市	开封市	人力资源	200.00		100.00	100.00	划转
44	开封智汇职业技能培训学校有限公司	3	开封市	开封市	教育培训	50.00		80.00	80.00	投资设立
45	开封市祥符区乡村振兴开发建设有限公司	2	开封市	开封市	建筑业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
46	通许县通源开发建设有限公司	2	开封市	开封市	农业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
47	尉氏县乡村振兴开发建设有限公司	2	开封市	开封市	建筑业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
48	杞县乡村振兴开发建设有限公司	2	开封市	开封市	建筑业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
49	开封市创新科技投资有限公司	2	开封市	开封市	资本市场服务	1,000.00	100.00		100.00	投资设立



序号	企业名称	级次	注册地	主要经营	业务性质	注册资本	持股比例（%）		享有的表	取得方式
50	开封创科企业管理咨询有限公司	3	开封市	开封市	资本市场服务	100.00	100.00		100.00	投资设立
51	开封市文心科教投资发展有限公司	2	开封市	开封市	教育服务	5,000.00	100.00		100.00	投资设立
52	开封经济技术开发（集团）公司	2	开封市	开封市	商务服务业	200,000.00	100.00		100.00	投资设立
53	开封城市运营投资集团有限公司	3	开封市	开封市	商务服务业	300,000.00	55.00		55.00	投资设立
54	开封筑诚置业发展有限公司	4	开封市	开封市	科学研究和技术服 务业	600.00		100.00	100.00	投资设立
55	开封集英控股有限公司	4	开封市	开封市	租赁和商务服务业	7,491.69		66.74	66.74	投资设立
56	开封西湖文旅投资有限公司	4	开封市	开封市	租赁和商务服务业	14,285.00		100.00	100.00	投资设立
57	开封都城文化传媒有限公司	4	开封市	开封市	租赁和商务服务业	2,000.00		100.00	100.00	投资设立
58	开封市新建投物业管理有限公司	4	开封市	开封市	租赁和商务服务业	5,000.00		100.00	100.00	投资设立
59	开封市红管家物业管理有限公司	4	开封市	开封市	商务服务业	500.00		100.00	100.00	投资设立
60	开封集英城市综合服务有限公司	4	开封市	开封市	建筑业	5,000.00		100.00	100.00	投资设立
61	开封集英环境服务有限公司	4	开封市	开封市	其他服务业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
62	开封城投投资产业管理有限公司	4	开封市	开封市	文化、体育和娱乐 业	5,000.00		100.00	100.00	投资设立
63	开封市集英市政工程有限公司	4	开封市	开封市	建筑业	200,000.00		50.27	70.00	投资设立
64	河南集英智慧电力产业有限公司	4	开封市	开封市	科技推广和应用服 务业	2,000.00		100.00	100.00	投资设立
65	开封集英水务有限公司	4	开封市	开封市	生态保护和环境治 理业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
66	开封城运地产置业有限责任公司	4	开封市	开封市	房地产业	10,000.00		100.00	100.00	投资设立
67	开封挚诚置业发展有限责任公司	4	开封市	开封市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
68	开封盈诚置业发展有限责任公司	4	开封市	开封市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
69	河南省新惠建设投资有限公司	4	开封市	开封市	商务服务业	300,000.00		51.00	51.00	股权划拨
70	河南新惠物流建设投资有限公司	5	开封市	开封市	租赁和商务服务业	50,000.00		100.00	100.00	投资设立
71	河南新惠产业投资发展有限公司	5	开封市	开封市	租赁和商务服务业	10,000.00		100.00	100.00	投资设立
72	开封惠诚建设开发有限公司	5	开封市	开封市	土地整治服务	10,000.00		100.00	100.00	投资设立
73	河南新惠稻香实业有限公司	5	开封市	开封市	批发和零售业	10,000.00		100.00	100.00	投资设立
74	开封惠民城中村改造开发建设有限公司	5	开封市	开封市	房地产开发经营	10,000.00		100.00	100.00	投资设立
75	河南省益昌供应链管理有限公司	5	开封市	开封市	批发业	10,000.00		100.00	100.00	投资设立



序号	企业名称	级次	注册地	主要经营	业务性质	注册资本	持股比例（%）		享有的表	取得方式
76	河南新惠教育投资有限公司	5	开封市	开封市	租赁和商务服务业	10,000.00		100.00	100.00	投资设立
77	河南新惠资产管理有限公司	5	开封市	开封市	租赁和商务服务业	6,000.00		100.00	100.00	投资设立
78	开封新田野置业有限公司	6	开封市	开封市	房地产业	2,001.00		100.00	100.00	购买取得
79	开封新惠市政工程有限公司	5	开封市	开封市	批发和零售业	2,000.00		100.00	100.00	投资设立
80	河南省新惠置业有限公司	5	开封市	开封市	房地产业	2,000.00		100.00	100.00	投资设立
81	开封新惠房地产开发有限公司	6	开封市	开封市	房地产业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
82	河南茂居置业有限公司	5	开封市	开封市	房地产业	2,000.00		100.00	100.00	投资设立
83	河南新惠建筑废弃物处置有限公司	5	开封市	开封市	公共设施管理业	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
84	开封集英环保科技有限公司	6	开封市	开封市	批发业	2,000.00		100.00	100.00	购买取得
85	开封新惠环保科技产业有限公司	7	开封市	开封市	科技推广和应用	2,000.00		51.00	100.00	投资设立
86	河南新惠化建工程建设有限公司	5	开封市	开封市	房屋建筑业	1,000.00		51.00	51.00	投资设立
87	河南省新惠物业服务服务有限公司	5	开封市	开封市	房地产业	300.00		100.00	51.00	投资设立
88	开封易新数据湖信息技术有限公司	5	开封市	开封市	信息技术服务业	32,000.00		30.00	60.00	投资设立
89	河南新鼎网络科技有限公司	6	开封市	开封市	其他未列明专业技术服务业	500.00		51.00	60.00	投资设立
90	河南星辰汽车装备有限公司	6	开封市	开封市	汽车车身、挂车制造	2,785.52		28.20	67.69	购买取得
91	开封地成佳境殡葬服务有限公司	3	开封市	开封市	居民服务业	5,000.00		100.00	100.00	投资设立
92	开封市集英园林绿化工程有限公司	3	开封市	开封市	建筑业	4,100.00	100.00		100.00	股权划拨
93	开封新建投房地产开发有限公司	3	开封市	开封市	房地产业	107,375.99	100.00		100.00	股权划拨
94	开封新建投地产发展有限公司	4	开封市	开封市	房地产业	2,000.00		100.00	100.00	投资设立
95	开封新建投置业有限公司	4	开封市	开封市	房地产业	2,000.00		100.00	100.00	投资设立
96	开封集英实业有限公司	3	开封市	开封市	批发和零售业	10,000.00	100.00		100.00	股权划拨
97	河南集英供应链管理有限公司	4	开封市	开封市	批发业	3,000.00		51.00	51.00	投资设立
98	河南汴欧通国际贸易有限公司	4	开封市	开封市	批发业	1,000.00		49.00	51.00	投资设立
99	开封高新技术创业服务有限公司	3	开封市	开封市	租赁和商务服务业	800.00	100.00		100.00	投资设立
100	开封市大学科技园发展有限公司	4	开封市	开封市	科技推广和应用服务业	1,000.00		70.00	70.00	投资设立
101	开封经开教育投资有限公司	3	开封市	开封市	租赁和商务服务业	10,000.00	100.00		100.00	投资设立
102	开封开投地产置业有限责任公司	3	开封市	开封市	房地产业	10,000.00	100.00		100.00	投资设立



序号	企业名称	级次	注册地	主要经营	业务性质	注册资本	持股比例（%）		享有的表	取得方式
103	开封郑开产业投资有限公司	3	开封市	开封市	房地产业	28,000.00	100.00		100.00	投资设立
104	开封财诚置业发展有限责任公司	3	开封市	开封市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
105	开封雅诚置业发展有限责任公司	3	开封市	开封市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
106	开封麒诚置业发展有限责任公司	3	开封市	开封市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
107	开封航诚置业发展有限责任公司	3	开封市	开封市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
108	深圳象予商业运营管理有限公司	3	深圳市	深圳市	商务服务	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
109	河南豫舟商业运营管理有限公司	3	开封市	开封市	批发业	2,000.00	100.00		100.00	投资设立
110	深圳嘉一产业发展有限公司	3	深圳市	深圳市	批发业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
111	开封庆诚置业发展有限责任公司	3	开封市	开封市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
112	河南省盈鑫咨询有限公司	3	开封市	开封市	科学研究和技术服务	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
113	开封览诚置业发展有限责任公司	3	开封市	开封市	房地产业	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
114	开鑫新能源科技（开封）有限公司	3	开封市	开封市	科学研究和技术服务	500.00	100.00		100.00	投资设立

注：开封发投作为母公司，级次为 1 级公司。



2、母公司拥有被投资单位持股比例不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权	注册资本 (万元)	纳入合并 范围原因
1	河南星辰汽车装备有限公司	28.20	67.69	2,785.52	表决权比例超过 50%
2	河南汴欧通国际贸易有限公司	49.00	51.00	1,000.00	
3	开封市龙财振兴农业综合开发有限公司	40.00	100.00	500.00	
4	开封发投渣土环保清运有限公司	33.00	65.00	1,000.00	
5	河南德融电力工程建设有限公司	46.00	51.00	1,000.00	

注：

自然人齐文波和张庆合计持有河南星辰汽车装备有限公司 39.49%的股权，本年齐文波和张庆将其 39.49%的表决权委托给子公司河南新惠产业投资发展有限公司代为行使。子公司河南新惠产业投资发展有限公司合计持有河南星辰汽车装备有限公司 67.69%的表决权，拥有控制权。

本公司之子公司开封集英实业有限公司持有河南汴欧通国际贸易有限公司 49%股权，根据《增资扩股协议》约定，其持有河南汴欧通国际贸易有限公司 51%表决权，且董事会 3 名，开封集英实业有限公司委派 2 名董事，拥有控制权。

本公司子公司开封市城乡振兴开发建设集团有限公司和开封开财农业综合开发有限公司持有分别持有开封市龙财振兴农业综合开发有限公司 40%和 60%的股权，开封开财农业综合开发有限公司将其 60.00%的表决权委托给开封市城乡振兴开发建设集团有限公司代为行使。本公司的子公司开封市城乡振兴开发建设集团有限公司合计持有开封市龙财振兴农业综合开发有限公司 100.00%表决权，拥有控制权。

本公司子公司开封发投综合交通开发建设有限公司和开封市国有资本投资运营集团有限公司分别持有开封发投渣土环保清运有限公司 33.00%和 32.00%的股权，开封市国有资本投资运营集团有限公司将其 32.00%的表决权委托给开封发投综合交通开发建设有限公司代为行使。本公司的子公司开封发投综合交通开发建设有限公司合计持有开封发投渣土环保清运有限公司 65.00%表决权，拥有控制权。

本公司子公司开封发投综合交通开发建设有限公司和开封市国有资本投资运营集团有限公司分别持有河南德融电力工程建设有限公司 46.00%和 5.00%的股权，开封市国有资本投资运营集团有限公司将其 5.00%的表决权委托给开封发投综合交通开发建设有限公司代为行使。本公司的子公司开封发投综合交通开发建设有限公司合计持有河南德融电力工程建设有限公司 51.00%表决权，拥有控制权。

3、重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
开封城市运营投资集团有限公司	3,568,815.79	1,408,416.25	4,977,232.04	1,809,507.05	1,638,877.35	3,448,384.39



续表 1

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
开封城市运营投资集团有限公司	3,469,492.40	1,323,286.24	4,792,778.63	2,012,955.89	1,332,661.36	3,345,617.25

续表 2

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
开封城市运营投资集团有限公司	115,262.88	4,368.35	80,738.77	76,897.87

续表 3

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
开封城市运营投资集团有限公司	104,357.94	12,950.27	12,950.27	294,178.20



八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
开封市人民政府国有资产监督管理委员会	开封市	政府部门	90.57	90.57

2、本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本(万元)	本公司持股比例(%)
1	开封中石化油品经营有限责任公司	批发和零售业	开封市	1,300.00	30.00
2	开封集英文化发展有限公司	文化、体育和娱乐业	开封市	16,800.00	34.52
3	河南集英索克物业服务有限公司	房地产业	开封市	500.00	40.00
4	开封金控投资集团有限公司	商务服务业	开封市	218,000.00	17.52
5	开封久有产业股权投资基金合伙企业(有限合伙)	商务服务业	开封市	100,000.00	69.80
6	浙江文惠金供应链有限公司	商务服务业	宁波市	31,662.50	38.85
7	河南铎祥置业有限公司	房地产业	开封市	5,000.00	33.33
8	河南惠祥嘉诚置业有限公司	房地产业	开封市	1,000.00	33.33
9	开封市智慧停车投资运营有限公司	商务服务业	开封市	1,000.00	29.00
10	开封开财稻香创新产业发展有限公司	商务服务业	开封市	500.00	40.00
11	开封书城中心城有限公司	零售业	开封市	500.00	29.00
12	开封发投大数据科技有限公司	软件和信息技术服务业	开封市	1,000.00	49.00
13	开封城摞城建设发展有限公司	商务服务业	开封市	5,000.00	49.00
14	河南新缇科技有限公司	商务服务业	开封市	1,000.00	25.20
15	河南豫资郑开实业发展有限公司	商务服务业	开封市	10,000.00	39.00
16	开封市通利达新能源科技有限公司	电力供应	开封市	15,000.00	30.00
17	开封市企信保投资合伙企业(有限合伙)	金融业	开封市	65,534.27	46.08
18	河南开封城际铁路投资有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	开封市	54,975.00	70.00
19	河南易成新能源股份有限公司	建筑材料销售	开封市	217,614.94	12.39
20	开封金控投资集团有限公司	商务服务业	开封市	218,000.00	35.12
21	开封产城融合投资集团有限公司	工程管理	开封市	50,000.00	29.00
22	开封清明上河园股份有限公司	公共设施管理业	开封市	7,070.00	45.00
23	开封同晟置业有限公司	房地产业	开封市	10,000.00	30.00
24	开封发投实业有限公司	房地产业	开封市	3,000.00	40.00
25	开封合续环境科技有限公司	生态保护和环境治理业	开封市	2,000.00	20.00
26	开封市信息管网建设有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	开封市	700.00	30.00
27	发投联杰国际贸易有限公司	批发业	开封市	20,000.00	51.00
28	开封市盛恒环保建筑材料有限公司	批发业	开封市	2,600.00	40.00
29	开封科创股权投资基金合伙企业(有限合伙)	资本市场服务	开封市	20,050.00	99.75
30	保创(河南)城市运营服务有限公司	其他综合管理服务	开封市	1,000.00	49.00



序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	本公司持 股比例 (%)
31	开封发投工程管理有限公司	工程建设	开封市	2,000.00	51.00
32	开封市汽车产业投资有限公司	投资与资产管理	开封市	20,000.00	21.00
33	开封市星辰置业有限公司	房地产开发经营	开封市	1,000.00	49.00

4、其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
开封金控投资集团有限公司	参股公司
开封耀居房地产开发有限公司	参股公司
河南铎祥置业有限公司	参股公司
河南发投联杰国际贸易有限公司	参股公司
河南开封城际铁路投资有限公司	参股公司
开封市盛恒环保建筑材料有限公司	参股公司
开封发投实业有限公司	参股公司

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年度	上年度
河南发投联杰国际贸易有限公司	房租收入	213,428.58	213,428.58

(2) 关联承包情况

无。

6、关联方应收应付

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	期末余额	期初余额
其他应收款：	——	——
开封金控投资集团有限公司	86,510,538.96	71,904,150.08
开封耀居房地产开发有限公司	277,404,618.25	277,404,618.25
河南铎祥置业有限公司		58,519,715.19
河南开封城际铁路投资有限公司	90,665,267.91	90,665,267.91
开封市盛恒环保建筑材料有限公司	12,189,066.66	11,507,733.33

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	期末余额	期初余额
其他应付款：		
开封发投实业有限公司	11,500,000.00	11,500,000.00
开封金控投资集团有限公司	212,500,000.00	212,500,000.00

九、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。



2、或有事项

(1) 担保事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司对外提供的担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保单位	金融机构	担保金额	担保余额	起止时间
1	大公环境资源（开封）有限公司	中信银行	2,898.00	2,898.00	2022.04.29-2029.06.20
2	开封市文化旅游投资集团有限公司	交通银行	22,000.00	16,600.00	2024.10.29-2027.10.31
3	开封市文化旅游投资集团有限公司	郑州银行	20,000.00	19,000.00	2025.10.22-2026.10.09
4	开封金控投资集团有限公司	光大银行	10,000.00	1,800.00	2019.08.30-2026.08.29
5	开封金控科技发展有限公司	中原银行	12,000.00	3,000.00	2019.10.31-2026.10.18
6	开封市龙亭区建设投资发展有限公司	中信银行	11,400.00	11,400.00	2025.11.24-2026.11.23
7	开封市泽恒工程建设项目管理 有限公司	中原银行	22,000.00	4,275.00	2019.01.18-2028.12.18
8	开封市精细化工产业区建设投资 有限公司	中原银行	17,000.00	15,800.00	2024.07.26-2026.07.25
9	河南爱思嘉农业旅游开发有限 公司	农业银行	60,000.00	33,010.00	2020.07.30-2035.05.17
10	开封交通建设（集团）有限公司	中信银行	22,000.00	18,600.00	2024.10.22-2026.10.28
11	开封交通建设（集团）有限公司	中国银行	15,000.00	12,500.00	2025.01.22-2028.01.22
12	开封国有资产投资经营集团有 限公司	国开行	3,490.00	3,204.00	2022.09.15-2042.09.14
13	开封国有资产投资经营集团有 限公司	进出口银行	24,900.00	18,000.00	2025.09.11-2026.09.10
合 计			242,688.00	160,087.00	

(2) 未决诉讼

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼事项。

十、资产负债表日后事项

截至审计报告出具日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十二、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	2,197,877.72	2,197,877.72
其他应收款项	12,608,944,602.01	12,833,143,280.38
合计	12,611,142,479.73	12,835,341,158.10

(1) 应收利息



无。

(2) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
应收股利	2,197,877.72	2,197,877.72
合计	2,197,877.72	2,197,877.72

(3) 其他应收款分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项		-		-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,626,817,604.13	100.00	17,873,002.12	12,608,944,602.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项		-		-
合计	12,626,817,604.13	100.00	17,873,002.12	12,608,944,602.01

续表

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,851,850,667.02	100.00	18,707,386.64	12,833,143,280.38
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	12,851,850,667.02	100.00	18,707,386.64	12,833,143,280.38

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围以外的单项金额非重大的其他应收款与经单独测试后未减值的其他应收款	3,574,600,424.00	17,873,002.12	0.50
合并范围内的其他应收款	9,052,217,180.13	-	-
合计	12,626,817,604.13	17,873,002.12	—

续表

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围以外的单项金额非重大的其他应收款与经单独测试后未减值的其他应收款	3,741,477,328.70	18,707,386.64	0.50
合并范围内的其他应收款	9,110,373,338.32	-	-
合计	12,851,850,667.02	18,707,386.64	—

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况



单位名称	期末余额	占期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
开封市北部片区投资建设有限公司	2,382,572,496.54	18.87	
开封城市运营投资集团有限公司	1,872,595,316.00	14.83	
开封经济技术开发区(集团)有限公司	1,451,032,258.15	11.49	
开封市水务开发建设有限公司	1,159,920,532.74	9.19	5,799,602.66
开封发投文化旅游投资有限公司	922,720,820.67	7.31	
合计	7,788,841,424.10	61.68	5,799,602.66

2、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
对子公司投资	2,571,942,479.54	2,477,442,479.54
对联营、合营企业投资	1,475,072,190.70	1,595,717,924.82
减：计提的减值准备		
合计	4,047,014,670.24	4,073,160,404.36



(2) 对子公司投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开封市北部片区投资建设有限公司	80.00	430,000,000.00			430,000,000.00
开封发投文化旅游投资有限公司	100.00	383,000,000.00			383,000,000.00
开封市城乡振兴开发建设集团有限公司	100.00	18,008,400.00			18,008,400.00
开封复兴置业有限公司	100.00	391,670,000.00			391,670,000.00
开封发投投资管理运营有限公司	51.00	723,401,606.50			723,401,606.50
开封发投综合交通开发建设有限公司	100.00	161,051,500.00			161,051,500.00
中原引智人才发展集团有限公司	100.00				-
开封发投工程管理有限公司	49.00				-
开封市人力资源发展集团有限公司	60.00	6,018,000.00			6,018,000.00
开封市祥符区乡村振兴开发建设有限公司	100.00	28,093,200.00			28,093,200.00
通许县通源开发建设有限公司	100.00	16,313,600.00			16,313,600.00
尉氏县乡村振兴开发建设有限公司	100.00	22,245,800.00			22,245,800.00
杞县乡村振兴开发建设有限公司	100.00	32,839,000.00			32,839,000.00
开封市创新科技投资有限公司	100.00	13,000,000.00			13,000,000.00
开封经济技术开发（集团）有限公司	100.00	78,301,373.04			78,301,373.04
中原引智教育投资有限公司	100.00				-
开封城市运营投资集团有限公司	30.00	172,500,000.00			172,500,000.00
开封市文心科教投资发展有限公司	100.00	1,000,000.00	94,500,000.00		95,500,000.00
合计	—	2,477,442,479.54	94,500,000.00	-	2,571,942,479.54



(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	持股比例 (%)	期初余额	本年增减变动				本年增减变动				期末余额	减值准备 年末余额
			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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他增加		
河南开封城际铁路投资有限公司	42.00	470,640,121.95			-20,997,121.97						449,642,999.98	
河南易成新能源股份有限公司	13.40	614,217,813.80		42,135,342.03	-89,698,326.92						482,384,144.85	
开封金控投资集团有限公司	27.52	333,399,521.53			195,643.33						333,595,164.86	
开封产城融合投资集团有限公司	29.00	153,341,256.00			5,445,749.71						158,787,005.71	
开封铁建投城发置业有限公司	30.00	12,822,023.79			-6,810,218.01						6,011,805.78	
开封发投实业有限公司	40.00	2,961,031.80			-454,405.96						2,506,625.84	
开封合续环境科技有限公司	20.00	196,312.99			-35,846.26						160,466.73	
开封市汽车产业投资有限公司	21.00				-8,421.05					41,992,398.00	41,983,976.95	
开封发投工程管理有限公司	49.00	8,139,842.96			-8,139,842.96						-	
合计		1,595,717,924.82	-	42,135,342.03	-120,502,790.09	-	-	-	-	41,992,398.00	1,475,072,190.70	-



3、营业收入、营业成本

项目	本年度		上年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	214,005,420.60	-	145,102,471.01	-
合计	214,005,420.60	-	145,102,471.01	-

4、投资收益

产生投资收益的来源	本年度	上年度
成本法核算的长期股权投资收益	40,774,500.00	122,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-120,502,790.09	-115,537,843.17
处置长期股权投资产生的投资收益	73,237,198.88	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	350,000.00	
合计	-6,141,091.21	6,462,156.83

十三、财务报表的批准

本财务报表于 2026 年 4 月 27 日由董事会通过及批准发布。



(此页为盖章页)



公司名称：开封市发展投资集团有限公司

法定代表人：



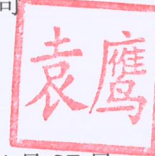
日期：2026 年 4 月 27 日

主管会计工作负责人：



日期：2026 年 4 月 27 日

会计机构负责人：



日期：2026 年 4 月 27 日





营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

911101050805090096



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 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)企业

出资额 2581 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 10 月 22 日

执行事务合伙人 黄锦辉

主要经营场所

北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

经营范围

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）一般项目：破产清算服务；税务服务；财政专项资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；企业信用管理服务；社会经济咨询服务；认证咨询；咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；薪酬管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；法律培训（不含依法须经批准的项目许可的业务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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）（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。）

登记机关



2026 年 01 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证



名称：

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：

黄锦辉

主任会计师：

经营场所：

北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：

特殊普通合伙

执业证书编号：

11000154

批准执业文号：

京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：

2013年10月11日

证书序号：0000109

说明

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



发证机关：

北京市财政局

二〇一八年十月

中华人民共和国财政部制

从事证券服务业务备案

事务所执业证书编号：

事务所名称：

行政区划：

北京市

备案日期：

2020-09-01

至

2025-12-31

备案状态：

已发布

展示列

全屏查看

隐藏查询条件

每页显示20

搜索

共1条

☐	操作	行政区划	事务所名称	备案状态	是否本系统填报
☐		北京市	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	已发布	是





中国注册会计师协会

姓名 Full name 江峰
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1987-09-08
 工作单位 Working unit 安徽国际会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所
 身份证号码 Identity card No. 341021198709082275



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110101504625
 No. of Certificate
 批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2013-12-11
 Date of Issuance 年 /y 月 /m 日 /d



2019 年 5 月 23 日
 /y /m /d

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.



6

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.



7



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



12

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

13



姓名 宋娟
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1988-02-03
Date of birth
工作单位 安徽台仁印务中心(新桥普德盛合伙)
Working unit
身份证号码 342523198802034922
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001540574
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020-12-07 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

