

青岛市即墨区城市旅游

开发投资有限公司

审计报告

健诚审字[2023]第 096 号

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）

审计报告

健诚审字[2023]第 096 号

青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司：

一、审计意见

我们审计了青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



中国注册会计师：**王燕** 王燕
370100010093

中国注册会计师：**黄健** 黄健
110003740007

二〇二三年四月二十五日



合并资产负债表

编制单位：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

2022年12月31日

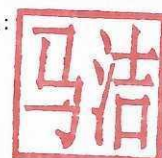
单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	五（一）	2,038,990,268.28	1,902,355,942.27
交易性金融资产	五（二）	18,107,960.00	
衍生金融资产			
应收票据	五（三）	12,559,870.29	497,585.20
应收账款	五（四）	1,473,268,930.57	1,323,230,420.02
应收款项融资			
预付款项	五（五）	24,486,288.07	2,027,603.28
其他应收款	五（六）	7,009,311,246.83	5,372,033,966.00
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五（七）	4,123,769,973.67	4,612,008,244.56
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	五（八）	23,072,831.80	52,676,522.05
流动资产合计		14,723,567,369.51	13,264,830,283.38
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（九）	447,879,591.11	496,502,596.17
其他权益工具投资	五（十）	29,312,612.52	34,988,612.52
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五（十一）	8,540,882,708.94	8,269,171,300.00
固定资产	五（十二）	2,739,912,313.26	2,519,384,890.37
在建工程	五（十三）	4,935,995,578.51	3,364,412,743.42
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五（十四）	3,238,080,784.18	3,229,794,516.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（十五）	111,082,766.22	98,250,346.42
递延所得税资产	五（十六）	31,094,770.60	28,789,012.69
其他非流动资产	五（十七）	5,567,832,041.74	5,308,326,012.36
非流动资产合计		25,642,073,167.08	23,349,620,030.79
资产总计		40,365,640,536.59	36,614,450,314.17

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	五（十八）	1,512,547,019.22	940,838,961.02
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五（十九）	270,999,680.00	234,713,131.47
应付账款	五（二十）	296,861,601.91	210,536,648.17
预收款项			
合同负债	五（二十一）	374,443,279.17	187,470,288.91
应付职工薪酬	五（二十二）	5,819,018.42	487,820.31
应交税费	五（二十三）	191,695,263.37	126,725,603.64
其他应付款	五（二十四）	1,448,476,471.37	772,348,031.61
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（二十五）	3,300,829,072.36	2,041,692,321.55
其他流动负债	五（二十六）	1,641,290,760.10	1,528,538,578.31
流动负债合计		9,042,962,165.92	6,043,351,384.99
非流动负债：			
长期借款	五（二十七）	2,632,065,000.00	2,488,112,641.90
应付债券	五（二十八）	9,251,265,000.00	8,781,990,500.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五（二十九）	74,521,989.41	140,351,400.12
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五（三十）	550,531,718.05	639,252,248.87
递延所得税负债	五（三十六）	896,512,570.13	828,218,445.13
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,404,896,277.59	12,877,925,236.02
负债合计		22,447,858,443.51	18,921,276,621.01
股东权益：			
实收资本	五（三十一）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（三十二）	10,770,478,467.24	10,639,885,702.78
减：库存股			
其他综合收益	五（三十三）	4,416,837,243.86	4,416,837,243.86
专项储备			
盈余公积	五（三十四）	50,501,053.71	50,501,053.71
未分配利润	五（三十五）	2,545,639,850.65	2,461,377,335.73
归属于母公司股东权益合计		17,883,456,615.46	17,668,601,336.08
少数股东权益		34,325,477.62	24,572,357.08
股东权益合计		17,917,782,093.08	17,693,173,693.16
负债和股东权益总计		40,365,640,536.59	36,614,450,314.17

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表

编制单位：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		751,073,420.27	1,070,552,472.94
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一（一）	1,373,835,146.39	1,220,262,012.32
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十一（二）	7,409,724,870.51	6,233,186,174.82
其中：应收利息			
应收股利			
存货		3,823,100,877.36	4,326,655,694.83
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		656,250.00	1,226,000.00
流动资产合计		13,358,390,564.53	12,851,882,354.91
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一（三）	735,927,930.74	633,707,832.29
其他权益工具投资		26,067,612.52	26,067,612.52
其他非流动金融资产			
投资性房地产		8,540,882,708.94	8,269,171,300.00
固定资产		1,967,010,173.72	1,812,238,426.36
在建工程		3,639,336,266.20	2,255,682,297.22
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		970,198,285.00	946,863,566.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		92,042,268.22	84,383,960.45
递延所得税资产		3,054,550.00	3,054,550.00
其他非流动资产		5,185,102,004.78	5,292,924,345.77
非流动资产合计		21,159,621,800.12	19,324,093,891.03
资产总计		34,518,012,364.65	32,175,976,245.94

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

编制单位：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款		732,762,113.70	350,456,267.12
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			54,713,131.47
应付账款		148,603,940.36	107,551,851.02
预收款项			
合同负债		164,114,245.91	148,327,311.50
应付职工薪酬		52,995.84	34,714.64
应交税费		142,671,683.84	96,890,686.40
其他应付款		2,016,772,613.20	1,302,380,686.82
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,908,744,272.40	1,855,466,580.16
其他流动负债		1,628,290,301.58	1,524,731,554.77
流动负债合计		7,742,012,166.83	5,440,552,783.90
非流动负债：			
长期借款		1,987,725,000.00	2,003,020,000.00
应付债券		7,336,000,000.00	7,730,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		25,600,000.00	75,200,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		896,512,570.13	828,218,445.13
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,245,837,570.13	10,636,438,445.13
负债合计		17,987,849,736.96	16,076,991,229.03
股东权益：			
实收资本		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,763,764,630.89	8,752,273,522.06
减：库存股			
其他综合收益		4,416,837,243.86	4,416,837,243.86
专项储备			
盈余公积		50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润		3,199,560,752.94	2,779,874,250.99
股东权益合计		16,530,162,627.69	16,098,985,016.91
负债和股东权益总计		34,518,012,364.65	32,175,976,245.94

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表

编制单位：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

2022年度

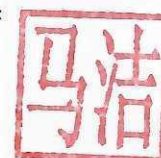
单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五(三十六)	794,321,791.61	777,123,681.37
减：营业成本	五(三十六)	737,517,404.67	694,648,920.21
税金及附加	五(三十七)	84,158,300.34	38,100,146.41
销售费用	五(三十八)	1,567,635.67	6,273,283.85
管理费用	五(三十九)	237,712,072.93	243,509,900.02
研发费用		560,822.72	13,552,394.25
财务费用	五(四十)	546,842,856.06	469,622,637.97
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益	五(四十一)	760,230,577.56	498,521,044.55
投资收益(损失以“-”号填列)	五(四十二)	-48,466,661.50	3,373,983.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五(四十三)	273,176,500.00	413,555,484.93
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五(四十四)		-390,801.44
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		170,903,115.28	226,476,109.73
加：营业外收入		549,040.71	294,881.83
减：营业外支出		557,109.16	11,893,310.17
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		170,895,046.83	214,877,681.39
减：所得税费用	五(四十五)	87,375,558.21	132,365,268.40
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		83,519,488.62	82,512,412.99
(一)按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		83,519,488.62	82,512,412.99
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类：			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		84,262,514.92	89,344,885.98
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-743,026.30	-6,832,472.99
五、其他综合收益的税后净额			
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(6)外币财务报表折算差额			
(7)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		83,519,488.62	82,512,412.99
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		84,262,514.92	89,344,885.98
(二)归属于少数股东的综合收益总额		-743,026.30	-6,832,472.99

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

编制单位：青岛即墨区城市旅游开发投资有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十一（四）	172,137,143.69	166,774,224.19
减：营业成本	十一（四）	112,342,547.54	111,008,250.48
税金及附加		61,410,625.38	30,833,134.36
销售费用			463,421.01
管理费用		152,596,240.79	135,165,544.13
研发费用			
财务费用		390,370,123.87	401,874,020.83
其中：利息费用		370,178,813.40	400,936,298.16
利息收入		-3,697,338.63	-15,640,690.80
加：其他收益		758,658,000.00	475,592,457.60
投资收益（损失以“-”号填列）		728,989.62	699,877.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		273,176,500.00	413,555,484.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-390,801.44
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		487,981,095.73	376,886,871.64
加：营业外收入		499,395.10	126,131.61
减：营业外支出		499,863.88	11,212,963.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		487,980,626.95	365,800,040.21
减：所得税费用		68,294,125.00	103,388,871.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		419,686,501.95	262,411,168.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		419,686,501.95	262,411,168.98
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		419,686,501.95	262,411,168.98

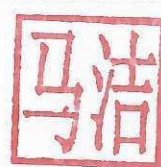
公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表

编制单位：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司 2022年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		879,632,640.98	692,615,157.05
收到的税费返还		60,341,487.55	4,724,754.25
收到其他与经营活动有关的现金		865,527,611.14	1,635,061,279.15
经营活动现金流入小计		1,805,501,739.67	2,332,401,190.45
购买商品、接受劳务支付的现金		1,160,428,598.10	2,237,268,161.67
支付给职工以及为职工支付的现金		79,553,909.37	125,482,242.93
支付的各项税费		107,515,280.82	107,730,993.32
支付其他与经营活动有关的现金		949,564,531.08	371,154,031.97
经营活动现金流出小计		2,297,062,319.37	2,841,635,429.89
经营活动产生的现金流量净额		-491,560,579.70	-509,234,239.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			4,043,715.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,748,455.80	
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		237,701,040.13	20,000,000.00
投资活动现金流入小计		239,449,495.93	24,043,715.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,249,918,117.05	1,735,205,361.13
投资支付的现金		3,000,000.00	6,000,000.00
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		67,411,000.00	158,597,957.63
投资活动现金流出小计		1,320,329,117.05	1,899,803,318.76
投资活动产生的现金流量净额		-1,080,879,621.12	-1,875,759,603.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			7,632,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			7,632,800.00
取得借款收到的现金		4,949,650,925.62	2,789,200,000.00
发行债券收到的现金		2,634,921,000.00	4,416,934,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金			40,098,222.75
筹资活动现金流入小计		7,584,571,925.62	7,253,865,522.75
偿还债务支付的现金		5,242,414,678.24	3,713,094,410.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		610,383,088.43	608,860,948.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		124,176,536.47	132,694,883.51
筹资活动现金流出小计		5,976,974,303.14	4,454,650,241.76
筹资活动产生的现金流量净额		1,607,597,622.48	2,799,215,280.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		70,535,446.40	-656,974.23
五、现金及现金等价物净增加额			
		105,692,868.06	413,564,463.62
加：期初现金及现金等价物余额		1,778,093,706.76	1,364,529,243.14
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,883,786,574.82	1,778,093,706.76

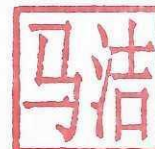
公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司现金流量表

编制单位：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司 2022年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		100,540,320.61	113,546,093.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,123,756,667.79	1,386,178,110.29
经营活动现金流入小计		1,224,296,988.40	1,499,724,204.26
购买商品、接受劳务支付的现金		359,543,732.53	1,619,534,758.72
支付给职工以及为职工支付的现金		6,277,522.82	6,842,233.39
支付的各项税费		70,496,084.68	85,662,985.20
支付其他与经营活动有关的现金		893,521,617.79	67,091,205.62
经营活动现金流出小计		1,329,838,957.82	1,779,131,182.93
经营活动产生的现金流量净额		-105,541,969.42	-279,406,978.67
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,748,455.80	109,609.20
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		1,748,455.80	109,609.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		659,550,776.20	1,178,000,950.22
投资支付的现金		90,000,000.00	16,400,000.00
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		749,550,776.20	1,194,400,950.22
投资活动产生的现金流量净额		-747,802,320.40	-1,194,291,341.02
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		3,531,320,000.00	2,069,200,000.00
发行债券收到的现金		1,900,000,000.00	3,366,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			98,222.75
筹资活动现金流入小计		5,431,320,000.00	5,435,298,222.75
偿还债务支付的现金		4,387,540,000.00	3,239,150,350.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		476,966,628.70	540,898,879.62
支付其他与筹资活动有关的现金		33,035,114.27	51,920,000.00
筹资活动现金流出小计		4,897,541,742.97	3,831,969,229.62
筹资活动产生的现金流量净额		533,778,257.03	1,603,328,993.13
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			
		-319,566,032.79	129,630,673.44
加：期初现金及现金等价物余额		1,044,246,025.39	914,615,351.95
六、期末现金及现金等价物余额			
		724,679,992.60	1,044,246,025.39

公司负责人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2022年度

单位：人民币元

编制单位：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

项 目	本 期									
	归属于母公司股东权益					少数股东权益				
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	100,000,000.00		10,639,885,702.78		4,416,837,243.86	50,501,053.71	2,461,377,335.73	17,668,601,336.08	24,572,357.08	17,693,173,693.16
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	100,000,000.00		10,639,885,702.78		4,416,837,243.86	50,501,053.71	2,461,377,335.73	17,668,601,336.08	24,572,357.08	17,693,173,693.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			130,592,764.46				84,262,514.92	214,855,279.38	9,753,120.54	224,608,399.92
（一）综合收益总额							84,262,514.92	84,262,514.92	-743,026.30	83,519,488.62
（二）股东投入和减少资本			130,592,764.46					130,592,764.46	10,496,146.84	141,088,911.30
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配			130,592,764.46					130,592,764.46	10,496,146.84	141,088,911.30
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	100,000,000.00		10,770,478,467.24		4,416,837,243.86	50,501,053.71	2,545,639,850.65	17,883,456,615.46	34,325,477.62	17,917,782,093.08

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2022年度

单位：人民币元

编制单位：青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

项 目	上 期													
	归属于母公司股东权益													
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东 权益合计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	100,000,000.00				10,594,669,123.76			4,416,837,243.86				17,534,039,871.08	116,753,761.92	17,650,793,633.00
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	100,000,000.00				10,594,669,123.76			4,416,837,243.86				17,534,039,871.08	116,753,761.92	17,650,793,633.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					45,216,579.02							134,561,465.00	-92,181,404.84	42,380,060.16
（一）综合收益总额												89,344,885.98	-6,832,472.99	82,512,412.99
（二）股东投入和减少资本					45,216,579.02							45,216,579.02	-85,348,931.85	-40,132,352.83
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					45,216,579.02							45,216,579.02	-85,348,931.85	-40,132,352.83
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对股东的分配														
3. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	100,000,000.00				10,639,885,702.78			4,416,837,243.86				17,668,601,336.08	24,572,357.08	17,693,173,693.16

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2022年度

单位：人民币元

编制单位：青岛即墨区城市旅游开发投资有限公司

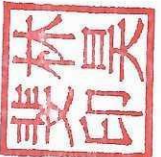


项	本 期				未分配利润	股东权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股		
一、上年期末余额	100,000,000.00		8,752,273,522.06		2,779,874,250.99	16,098,985,016.91
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	100,000,000.00		8,752,273,522.06		2,779,874,250.99	16,098,985,016.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			11,491,108.83		419,686,501.95	431,177,610.78
（一）综合收益总额					419,686,501.95	419,686,501.95
（二）股东投入和减少资本			11,491,108.83			11,491,108.83
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他			11,491,108.83			11,491,108.83
（三）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						
3. 其他						
（四）股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
（五）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
（六）其他						
四、本期末余额	100,000,000.00		8,763,764,630.89		3,199,560,752.94	16,530,162,627.69

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

编制单位：青岛市即墨区城市旅游开发有限公司

2022年度

单位：人民币元

项	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	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他权益工具	其他							
一、上年期末余额	100,000,000.00					8,707,056,943.04		4,416,837,243.86		50,000,000.00	2,517,463,082.01	15,791,357,268.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	100,000,000.00					8,707,056,943.04		4,416,837,243.86		50,000,000.00	2,517,463,082.01	15,791,357,268.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						45,216,579.02					262,411,168.98	307,627,748.00
（一）综合收益总额											262,411,168.98	262,411,168.98
（二）股东投入和减少资本						45,216,579.02						45,216,579.02
1. 股东投入的普通股						45,216,579.02						45,216,579.02
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						45,216,579.02						45,216,579.02
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	100,000,000.00					8,752,273,522.06		4,416,837,243.86		50,000,000.00	2,779,874,250.99	16,098,985,016.91

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

姜修印

马浩

青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司 财务报表附注

(除特别注明外,本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名即墨区城市旅游开发投资有限公司,系由青岛市即墨区财政局出资组建,于2007年6月27日在即墨市工商行政管理局注册登记。2018年4月,公司股东变更为青岛市即墨区国有资产运营服务中心。公司营业执照统一社会信用代码:91370282661295731B;注册地址:青岛市即墨区通济街道办事处墨城路446号墨河大厦22层;法定代表人:姜修亭;注册资本:人民币1亿元。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

一般经营项目:以自有资金对外进行投资,投资开发本区旅游项目,政府授权范围内基础设施建设、房地产开发与经营、装修装饰以及设计、制作、发布、代理国内广告业务。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经公司全体董事于2023年4月25日批准报出。

(四) 合并财务报表范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

本期合并财务报表范围及变化情况详见附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”),并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

本公司自报告期末起12个月内不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策和会计估计

本公司根据实际经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、固定资产折旧、无形资产摊销、投资性房地产公允价值的确定、收入确认和计量等。

(一) 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 2022 年 12 月 31 日的财务状况、2022 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在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之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5. 处置子公司的会计处理

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

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

(八) 外币业务及外币财务报表折算

1. 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(九) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

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) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。

本公司将同时符合下列条件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：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其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，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将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。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对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，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

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

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。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金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），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。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。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，其他利得或损失均计入其他综合收益。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。

④指定为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。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

(2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围

内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然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报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

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报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

针对本公司指定为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终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(2) 金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

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

(十) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款进行减

值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

①不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
无风险组合	应收政府部门或国有控股公司的款项	不计提
账龄组合	除无风险组合外的按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，按照整个存续期预期信用损失，编制账龄与预期信用损失对照表，以此为基础计算预期信用损失。

应收票据组合：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票组合	票据类型	不计提
商业承兑汇票组合	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，按照整个存续期预期信用损失，编制账龄与预期信用损失对照表，以此为基础计算预期信用损失。

②包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。

对于包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

(2) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

①金融工具外部信用评级实际或预期的显著变化。

②对债务人实际或预期的内部信用评级下调。

③预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或外部经济状况的不利变化。

④债务人经营成果实际或预期的显著变化。

⑤债务人所处的监管、经济或技术环境的显著不利变化。

⑥借款人预期表现和还款行为的显著变化。

⑦企业对金融工具信用管理方法的变化。

⑧逾期信息。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	应收合并范围内的关联方款项	不计提
无风险组合	应收政府部门或国有控股公司的款项	不计提
保证金、押金及备用金组合	对外支付的项目保证金、押金、员工备用金及代员工垫款	参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，按照整个存续期预期信用损失，编制账龄与预期信用损失对照表，以此为基础计算预期信用损失。

2. 预期信用损失的会计处理方法

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，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货是指公司在日常活动中持有以备出售的土地、开发成本、基础建设工程等。

2. 发出存货的计价方法

公司存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。存货发出时，按个别计价法确定成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量较多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

（十二）合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资

成分的合同资产，本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十三) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；

与被投资单位之间发生重要交易。

(十四) 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

公司认定公允价值模式后续计量的投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的依据：公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计的依据。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40年	5	4.75-2.37
机器设备	10-18年	5	5.28-9.5
运输设备	5-6年	5、10	15.83-18.00
办公工具	5年	5、10	18.00-19.00
其他设备	5-10年	5	9.5-19.00

(十六) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

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

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或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，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十八) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	20-50	直线法
海域使用权	15-20	直线法
软件	5	直线法

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3. 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：

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

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：

- ① 为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；
- ② 在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(二十) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司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。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十二) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十三) 收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律法规规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

2.收入确认的具体方法

(1) 热力供应收入

在本公司热力供应服务已经提供，相关经济利益很可能流入本公司、提供热力服务过程中已发生的成本能够可靠的计量时，本公司按照提供的供热面积及符合规定的价格在服务提供期间内确认收入的实现。

(2) 电力销售收入

本公司的电力业务属于发电行业，在生产电力的同时即实现了销售，执行政府下发指导价格文件或市场价格，在月末按上网电量与客户结算销售收入。

(3) 工程建造收入

本公司对外提供工程建造劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，履约进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

(3) 房地产销售收入

销售房地产开发产品或外购商品房的收入在房产完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品或外购商品房的控制权转移给购买方时，确认销售收入。

(二十四) 合同成本

本公司的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（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。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，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）、明确由用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。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、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收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

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，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况的下该资产在转回日的账面价值。

（二十五）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。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确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和

该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

(二十七) 租赁

1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

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

赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④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；⑤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；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的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，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

2. 出租资产的会计处理

（1）经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

（2）融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始

直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

(二十八) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及影响

(1) 执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”)，解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。

执行解释 15 号对本报告期财务报表无重大影响。

(2) 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”)，解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

执行解释 16 号对本报告期财务报表无重大影响。

2. 会计估计

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	6、9、10 元/平方米
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	从价计征 1.2%；从租计征 12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二)重要税收优惠及批文

无

五、合并财务报表重要项目注释

说明：期初指 2022 年 1 月 1 日，期末指 2022 年 12 月 31 日，上期指 2021 年度，本期指 2022 年度。

(一)货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	204,001.49	274,775.23
银行存款	1,883,582,573.33	1,777,818,931.53
其他货币资金	155,203,693.46	124,262,235.51
合计	2,038,990,268.28	1,902,355,942.27

其中，使用受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	136,893,427.67	90,000,000.00
存出担保保证金	8,310,265.79	7,955,787.96
工程劳务保证金		26,306,447.55
信用证保证金	10,000,000.00	
合计	155,203,693.46	124,262,235.51

(二)交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
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		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他	18,107,960.00	
合计	18,107,960.00	

(三)应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	4,437,606.76	497,585.20
商业承兑汇票	8,122,263.53	
减：坏账准备		
合计	12,559,870.29	497,585.20

截至 2022 年 12 月 31 日，已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据金额为 19,340,785.32 元。

(四) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	206,286,877.37	220,305,958.21
1至2年	182,673,957.95	200,025,268.91
2至3年	184,318,840.76	165,848,088.96
3年以上	899,989,254.49	737,051,103.94
减：坏账准备		
合计	1,473,268,930.57	1,323,230,420.02

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,473,268,930.57	100.00		
其中：账龄分析法组合				
无风险组合	1,473,268,930.57	100.00		
合计	1,473,268,930.57	100.00		

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,323,230,420.02	100.00		
其中：账龄分析法组合				
无风险组合	1,323,230,420.02	100.00		
合计	1,323,230,420.02	100.00		

3. 本期无实际核销的应收账款、无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
青岛金湾投资发展有限公司	701,237,825.00	47.60	
即墨区财政局	547,338,606.27	37.15	
青岛太美商业管理有限公司	25,833,596.79	1.75	
苏华建设集团有限公司	8,279,533.92	0.56	
青岛瑞华集团有限公司	4,891,360.42	0.33	
合计	1,287,580,922.40	87.40	

(五) 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	23,928,106.14	97.72	1,571,225.28	77.49
1至2年	558,181.93	2.28	450,569.42	22.22
2至3年			5,808.58	0.29
3年以上				
合计	24,486,288.07	100.00	2,027,603.28	100.00

截至2022年12月31日，无账龄超过1年且金额重要的预付款项。

2. 期末预付款项余额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
浙江中翰数链供应链管理有限公司	10,269,562.44	41.94
青岛新源热电有限公司	8,445,090.00	34.49
青岛汇源达热力有限公司	1,592,514.00	6.50
烟台东海钢管有限公司	959,995.00	3.92
青岛盛泰硕商贸有限公司	893,819.95	3.65
合计	22,160,981.39	90.5

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	7,009,311,246.83	5,372,033,966.00
减：坏账准备		
合计	7,009,311,246.83	5,372,033,966.00

1. 其他应收款项按账龄披露

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,890,976,679.93	26.98	786,422,281.54	14.64
1至2年	733,233,919.73	10.46	2,038,889,047.89	37.95
2至3年	1,839,222,175.57	26.24	159,161,559.72	2.96
3年以上	2,545,878,471.60	36.32	2,387,561,076.85	44.45
减：坏账准备				
合计	7,009,311,246.83	100.00	5,372,033,966.00	100.00

2. 其他应收款坏账准备情况

本公司其他应收款项主要包括为政府部门代垫的项目款或地方国有控股公司的借款等，

不计提坏账准备。

3. 本期无实际核销的、无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
财政局	项目垫款	2,029,768,358.25	1年以内：250,000,000.00 1-2年：2,358,565.00 2-3年：19,391,256.47 3年以上：1,758,018,536.78	28.96	
青岛鼎胜泰瑞置业有限公司	项目借款	1,080,886,013.96	1年以内：175,215,694.91 1-2年：73,566,461.71 2-3年：832,103,857.34	15.42	
鑫诚恒业开发建设有限公司	项目借款	1,047,264,619.71	1年以内：213,312,219.71 2-3年：833,952,400.00	14.94	
青岛瑞青城市更新有限公司	项目借款	360,417,530.70	1年以内：360,417,530.70	5.14	
蓝色硅谷王村新城	借款	328,368,000.00	1年以内：7,680,000.00 1-2年：7,680,000.00 2-3年：7,680,000.00 3年以上：305,328,000.00	4.69	
合计		4,846,704,522.62		69.15	

5. 截至2022年12月31日，无因其他应收款项转移（如证券化、保理等）继续涉入形成的资产、负债。

(七) 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	74,307,269.39		74,307,269.39	51,501,255.37		51,501,255.37
库存商品	198,106,988.69		198,106,988.69	184,183,867.80		184,183,867.80
开发成本	1,858,087,437.71		1,858,087,437.71	2,735,405,976.79		2,735,405,976.79
工程施工	1,993,268,277.88		1,993,268,277.88	1,640,917,144.60		1,640,917,144.60
合计	4,123,769,973.67		4,123,769,973.67	4,612,008,244.56		4,612,008,244.56

于2022年度，本公司计入存货成本的资本化借款费用为85,126,016.00元。用于确定借款费用资本化率的资本化率为相关专项借款的借款利率，利率期间为5%-6.27%。

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	21,416,359.99	50,761,294.48
预缴所得税	968,741.13	689,227.57
待摊费用	656,250.00	1,226,000.00

项目	期末余额	期初余额
其他	31,480.68	
合计	23,072,831.80	52,676,522.05

(九) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		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
青岛鳌山湾旅游有限公司（注1）	14,700,000.00									14,700,000.00	
青岛旅投中骏私募基金管理有限公司	3,141,738.14			139,417.45						3,281,155.59	
青岛即财城海小微企业投资中心（有限合伙）	13,748,529.83			589,572.17						14,338,102.00	
青岛惠科微电子有限公司	464,912,328.20			-49,351,994.68						415,560,333.52	
合计	496,502,596.17			-48,623,005.06						447,879,591.11	

注1：该公司尚处于筹建期间，暂未开展业务，无经营性盈亏，故未确认投资损益。

(十) 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
青岛正大融资担保有限公司	10,067,612.52	10,067,612.52
青岛中骏潮海股权投资基金企业（有限合伙）	10,000,000.00	10,000,000.00
中科石源新材料有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
青岛宝岛气体有限公司	245,000.00	245,000.00
青岛华山广泰建设集团有限公司	3,000,000.00	
青岛热立达热力有限公司		8,676,000.00
合计	29,312,612.52	34,988,612.52

本公司所持有的其他权益工具投资均为对非上市公司的股权投资，目的为长期持有，而非近期出售或短期获利，故将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司本期未收到及确认与其他权益工具投资相关的股利收入。自持有以上投资以来，在其他综合收益确认的与其他权益工具投资公允价值变动相关的金额为0元。

(十一) 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、期初余额	488,994,900.00	7,780,176,400.00	8,269,171,300.00
二、本期变动			
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置	1,465,091.06		1,465,091.06
其他转出			
加：公允价值变动		273,176,500.00	273,176,500.00
三、期末余额	487,529,808.94	8,053,352,900.00	8,540,882,708.94

(十二) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	2,739,912,313.26	2,519,384,890.37
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	2,739,912,313.26	2,519,384,890.37

1. 固定资产变动情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	2,613,314,828.73	1,246,495,799.63	8,879,837.20	18,666,926.43	3,887,357,391.99
2.本期增加金额	284,421,109.42	137,204,864.68	1,423,997.88	4,036,883.33	427,086,855.31

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
(1) 购置	28,468,740.16	5,747,501.25	504,605.36	2,713,957.04	37,434,803.81
(2) 在建工程转入	219,994,896.02	79,885,439.15			299,880,335.17
(3) 其他	35,957,473.24	51,571,924.28	919,392.52	1,322,926.29	89,771,716.33
3.本期减少金额		146,143.15		704,942.84	851,085.99
(1) 处置或报废		146,143.15		704,942.84	851,085.99
4.期末余额	2,897,735,938.15	1,383,554,521.16	10,303,835.08	21,998,866.92	4,313,593,161.31
二、累计折旧					
1.期初余额	701,710,355.52	646,914,129.57	7,724,020.19	11,623,996.34	1,367,972,501.62
2.本期增加金额	84,260,778.86	117,293,369.42	1,170,833.60	3,061,220.08	205,786,201.96
(1) 计提	71,860,937.02	88,318,234.29	397,889.62	2,084,049.25	162,661,110.18
(2) 其他	12,399,841.84	28,975,135.13	772,943.98	977,170.83	43,125,091.78
3.本期减少金额		72,512.79		5,342.74	77,855.53
(1) 处置或报废		72,512.79		5,342.74	77,855.53
4.期末余额	785,971,134.38	764,134,986.20	8,894,853.79	14,679,873.68	1,573,680,848.05
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	2,111,764,803.77	619,419,534.96	1,408,981.29	7,318,993.24	2,739,912,313.26
2.期初账面价值	1,911,604,473.21	599,581,670.06	1,155,817.01	7,042,930.09	2,519,384,890.37

(十三) 在建工程

类别	期末余额	期初余额
在建工程项目	4,935,995,578.51	3,364,412,743.42
工程物资		
减：减值准备		
合计	4,935,995,578.51	3,364,412,743.42

1. 重大在建工程项目变动情况

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	类别调整及转出	期末余额	资金来源
双创孵化中心	827,605,585.26	831,134,451.06			1,658,740,036.32	自筹
马山旅游风景区	667,598,141.23	3,118,264.00			670,716,405.23	自筹
停车场建设	139,736,683.87	395,267,290.81	454,141.02		534,549,833.66	企业债

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	类别调整及转出	期末余额	资金来源
女岛港升级改造项目	249,677,427.08	75,232,389.23			324,909,816.31	自筹
女岛港航道锚地项目	289,503,204.47				289,503,204.47	自筹
云计算中心	189,227,365.46	27,665,728.90			216,893,094.36	自筹
即墨市东城汽车城片区集中供热建设项目	144,281,158.52	17,819,457.54			162,100,616.06	企业债
公租房	103,098,118.03	9,642,511.35			112,740,629.38	自筹
人才公寓	54,556,999.64	55,812,106.16			110,369,105.80	自筹
蓝谷高新区港航综合物流产业园	87,289,395.00	3,171,334.00			90,460,729.00	自筹
通济龙王河人才综合体	53,649,841.00	27,215,679.31			80,865,520.31	自筹
即墨综合保税区智能制造产业园项目		68,998,878.51			68,998,878.51	自筹
电子政务外网改安项目	62,974,785.17	3,168,286.37			66,143,071.54	自筹
龙泉高中项目		58,274,538.33			58,274,538.33	自筹
社会指挥治理中心	46,445,020.22	6,026,216.08			52,471,236.30	自筹
热电厂供热工程	61,508,324.97	25,562,383.40	34,884,188.26		52,186,520.11	自筹
智慧物流仓储产业园项目		50,185,301.18			50,185,301.18	自筹
旅投水泊站办公楼	37,892,348.20	137,168.08			38,029,516.28	自筹
即墨市东南部老城区集中供热项目	29,512,055.15	3,644,889.04			33,156,944.19	企业债
万丽国际	11,426,823.15	20,718,581.82			32,145,404.97	自筹
96711 社会服务热线	28,413,977.00	407,593.58			28,821,570.58	自筹
惠科微电子工业园项目	18,533,125.21	8,613,836.70			27,146,961.91	自筹
丰泰源热电基建工程	3,847,122.16	24,132,210.02	2,307,167.03		25,672,165.15	自筹
智能装备产业园	20,000,000.00				20,000,000.00	自筹
青岛即墨智能制造创新中心改造项目	40,271,311.20	15,979,473.66			56,250,784.86	自筹
永泰源热电供热工程	34,813,275.68	12,249,383.57	32,751,443.41		14,311,215.84	自筹
盛秀源管线建设	11,960,686.78	169,484.84	12,130,171.62			自筹
墨河大厦装修工程	14,123,174.86			14,123,174.86		自筹
物料储物间+光伏发电工程	9,600,016.95	628,329.33			10,228,346.28	自筹
红色资源	195,186.98	8,905,160.93			9,100,347.91	自筹
人才服务中心	8,880,994.00	142,200.00			9,023,194.00	自筹
金口镇周疃小学	5,272,116.80			5,272,116.80		自筹

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	类别调整及转出	期末余额	资金来源
智慧电厂建设项目		5,151,538.01			5,151,538.01	自筹
鳌山港修复工程	4,410,107.17				4,410,107.17	自筹
幼儿园	18,811,952.07	1,468,186.09	15,987,538.16		4,292,600.00	自筹
院士之家	71,027,234.99	134,480,480.25	201,365,685.67		4,142,029.57	自筹
即墨新型智慧城市及城市大脑顶层设计项目	3,080,000.00	23,100.00			3,103,100.00	自筹
马山诗词长廊	2,014,242.91	993,217.00			3,007,459.91	自筹
青岗岭社区服务中心项目		2,890,768.94			2,890,768.94	自筹
其他零星工程	13,174,942.24	428,432.25		8,600,388.42	5,002,986.07	自筹
合计	3,364,412,743.42	1,899,458,850.34	299,880,335.17	27,995,680.08	4,935,995,578.51	

2. 借款费用资本化情况

于2022年度，本公司计入在建工程的资本化借款费用为99,513,526.20元。用于确定借款费用资本化额的资本化率为相关专项借款的借款利率，利率期间为5%-6.27%。

(十四) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	海域使用权	软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,306,552,501.93	106,979,250.00	10,735,953.79	3,424,267,705.72
2.本期增加金额	44,639,768.79	100,041.62	98,000.00	44,837,810.41
(1) 购置	44,639,768.79	100,041.62	98,000.00	44,837,810.41
(2) 其他				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	3,351,192,270.72	107,079,291.62	10,833,953.79	3,469,105,516.13
二、累计摊销				
1.期初余额	115,954,714.74	71,300,438.84	7,218,035.30	194,473,188.88
2.本期增加金额	28,309,795.37	6,238,570.40	2,003,177.30	36,551,543.07
(1) 计提	28,309,795.37	6,238,570.40	2,003,177.30	36,551,543.07
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	144,264,510.11	77,539,009.24	9,221,212.60	231,024,731.95
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				

项目	土地使用权	海域使用权	软件	合计
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,206,927,760.61	29,540,282.38	1,612,741.19	3,238,080,784.18
2.期初账面价值	3,190,597,787.19	35,678,811.16	3,517,918.49	3,229,794,516.84

2. 公司报告期内没有通过内部研发形成的无形资产，报告期末亦没有列入无形资产的研发开发项目。

(十五) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
2017年即墨旅投债券承销费	3,428,571.43		1,714,285.66		1,714,285.77
2018年中期票据一期承销费	2,025,000.00		1,620,000.00		405,000.00
2018年中期票据二期承销费	270,000.00		270,000.00		
2018年停车场建设债券承销费	5,303,571.43		1,414,285.67		3,889,285.76
2018年私募债券承销费	3,733,333.33		2,000,000.10		1,733,333.23
2019年“19即旅01”债承销费	3,300,000.00		1,200,000.00		2,100,000.00
2020年“20即旅01”债承销费	3,900,000.00		1,200,000.00		2,700,000.00
20年一般公司债承销费	4,428,301.89		1,132,075.45		3,296,226.44
21年中信建投8亿债承销费	7,142,857.14		1,142,857.20		5,999,999.94
“21即旅D1”承销费	797,333.34		207,999.97		589,333.37
中期票据（中信）承销费	901,333.34		207,999.97		693,333.37
江海证券承销费	5,600,000.00		1,200,000.00		4,400,000.00
中信建投承销费	6,833,333.34		999,999.96		5,833,333.38
21即墨旅投中票二期承销费	502,666.67		104,000.04		398,666.63
交通银行银团3亿借款承销费	8,631,000.00		959,000.04		7,671,999.96
2022中期票据承销费		6,500,000.00	232,142.85		6,267,857.15
22ppn002浙商证券承销费		4,160,000.00	346,666.65		3,813,333.35
22即旅PPN001承销费		7,319,200.00	1,097,880.03		6,221,319.97
香港公司债券承销费	11,774,883.51		3,924,961.20		7,849,922.31
香港公司债券（二期）承销费		8,021,422.20	1,559,720.96		6,461,701.24
场地租赁费	1,901,899.95		300,300.00		1,601,599.95
房屋装修费	27,586,658.54	17,208,144.19	9,804,183.14		34,990,619.59
煤场土石方工程	189,602.51		151,681.92		37,920.59
融资租赁手续费		2,680,000.00	297,777.78		2,382,222.22
其他费用摊销		62,943.00	31,471.00		31,472.00
合计	98,250,346.42	45,951,709.39	33,119,289.59		111,082,766.22

(十六) 递延所得税资产、递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异
递延所得税资产：				
未实现内部利润	28,040,220.60	112,160,882.40	25,734,462.69	102,937,850.76
投资性房地产公 允价值变动	3,054,550.00	12,218,200.00	3,054,550.00	12,218,200.00
小计	31,094,770.60	124,379,082.40	28,789,012.69	115,156,050.76
递延所得税负债：				
土地调整为公允 价值模式计量的投 资性房地产评估增 值	283,397,622.63	1,133,590,490.52	283,397,622.63	1,133,590,490.52
投资性房地产公 允价值变动	613,114,947.50	2,452,459,790.01	544,820,822.50	2,179,283,290.01
小计	896,512,570.13	3,586,050,280.53	828,218,445.13	3,312,873,780.53

(十七) 其他非流动资产

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
水库资产(注 1)	2,675,102,254.26		2,675,102,254.26	2,675,102,254.26		2,675,102,254.26
水域滩涂使用权(注 2)	2,508,746,171.03		2,508,746,171.03	2,617,822,091.51		2,617,822,091.51
预付设备款	8,000,000.00		8,000,000.00	374,121.84		374,121.84
预付购房款				15,027,544.75		15,027,544.75
预付土地款	307,647,130.52		307,647,130.52			
预付工程款	68,336,485.93		68,336,485.93			
合计	5,567,832,041.74		5,567,832,041.74	5,308,326,012.36		5,308,326,012.36

注 1：水库资产于 2008 年由政府无偿划转至本公司，根据青岛大信英德资产评估有限公司 2008 年 11 月 12 日出具的“青岛大信英德评字（2008）第 007 号”资产评估报告金额入账。

注 2：水域滩涂使用权构成如下：

2010 年增加 908,094,593.25 元，系公司购入，交易价格确定依据为青岛大信英德资产评估有限公司 2010 年 12 月 31 日出具的“青岛大信英德评字（2010）第 061 号”资产评估报告。2011 年增加 2,188,202,362.66 元，系政府无偿划转，根据青岛大信英德资产评估有限公司 2011 年 6 月 7 日出具的“青岛大信英德评字（2011）第 016 号”资产评估报告金额增加账面价值；2015 年增加 201,987,175.00 元，为使该资产达到海产品生产养殖标准，公司对水域滩涂进行建设施工，此为改造成本投入。

从 2015 年投入使用至 2022 年 12 月 31 日，已累计摊销 789,537,959.88 元。

(十八) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证并抵押借款		20,000,000.00
抵押借款	120,000,000.00	115,000,000.00
保证借款	993,000,000.00	785,000,000.00
信用借款	20,000,000.00	20,000,000.00
质押借款	55,000,000.00	
票据贴现借款	49,000,000.00	
理财直融	270,000,000.00	
应计利息	5,547,019.22	838,961.02
合计	1,512,547,019.22	940,838,961.02

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

截至 2022 年 12 月 31 日，无已逾期未偿还的短期借款。

(十九) 应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	221,000,000.00	180,000,000.00
商业承兑汇票		54,713,131.47
信用证	49,999,680.00	
合计	270,999,680.00	234,713,131.47

(二十) 应付账款

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	208,930,277.63	70.38	140,898,067.94	66.93
1-2 年	25,646,117.93	8.64	48,327,746.49	22.95
2-3 年	46,660,934.77	15.72	17,533,527.92	8.33
3 年以上	15,624,271.58	5.26	3,777,305.82	1.79
合计	296,861,601.91	100.00	210,536,648.17	100.00

(二十一) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收客户款项	374,443,279.17	187,470,288.91
合计	374,443,279.17	187,470,288.91

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	487,808.43	80,249,497.85	74,918,299.74	5,819,006.54
离职后福利-设定提存计划	11.88	6,283,685.57	6,283,685.57	11.88
辞退福利		23,800.00	23,800.00	
一年内到期的其他福利				
合计	487,820.31	86,556,983.42	81,225,785.31	5,819,018.42

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	99,152.55	64,566,826.78	59,327,807.51	5,338,171.82
职工福利费		5,965,240.95	5,965,240.95	
社会保险费	6.12	2,988,738.62	2,988,738.62	6.12
其中：医疗及生育保险费	6.05	2,909,628.51	2,909,628.51	6.05
工伤保险费	0.07	79,110.11	79,110.11	0.07
其他				
住房公积金	461.00	5,487,943.00	5,487,943.00	461.00
工会经费和职工教育经费	388,188.76	1,240,748.50	1,148,569.66	480,367.60
合计	487,808.43	80,249,497.85	74,918,299.74	5,819,006.54

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	11.38	6,021,107.75	6,021,107.75	11.38
失业保险费	0.50	262,577.82	262,577.82	0.50
企业年金缴费				
合计	11.88	6,283,685.57	6,283,685.57	11.88

(二十三) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	96,544,760.46	52,177,911.48
企业所得税	51,940,981.82	32,155,164.88
土地使用税	1,800.00	1,800.00
城市维护建设税	14,754,559.37	14,240,768.65
教育费附加	5,914,889.00	5,996,137.88
地方教育费附加	4,445,676.50	3,997,425.21
房产税	5,271,875.33	5,271,875.33
印花税	3,412.25	7,666.00
水利基金	989,033.85	989,033.85
个人所得税	139,242.02	198,787.59

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	11,689,032.77	11,689,032.77
合计	191,695,263.37	126,725,603.64

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	1,448,476,471.37	772,348,031.61
合计	1,448,476,471.37	772,348,031.61

1. 其他应付款项按账龄披露

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	900,206,539.25	62.15	197,584,544.76	25.58
1-2年	81,486,840.65	5.63	328,090,861.13	42.48
2-3年	236,890,576.03	16.35	230,139,486.53	29.8
3年以上	229,892,515.44	15.87	16,533,139.19	2.14
合计	1,448,476,471.37	100.00	772,348,031.61	100.00

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	763,193,835.95	1,308,230,000.00
一年内到期的应付债券	2,228,000,000.00	438,000,000.00
一年内到期的长期应付款	129,810,558.62	147,226,732.97
应计利息	179,824,677.79	148,235,588.58
合计	3,300,829,072.36	2,041,692,321.55

(二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期融资券	1,000,000,000.00	900,000,000.00
应付债券(一年期)	600,000,000.00	600,000,000.00
待转销项税	7,454,689.34	10,421,123.12
担保赔偿准备和未到期责任准备	502,344.18	589,126.42
计提利息	28,290,301.58	17,528,328.77
票据还原	5,043,425.00	
合计	1,641,290,760.10	1,528,538,578.31

(二十七) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,529,960,000.00	635,434,694.44
抵押借款	794,750,000.00	2,366,600,000.00
保证及抵押借款	1,070,548,835.95	794,307,947.46
减：一年内到期的长期借款	763,193,835.95	1,308,230,000.00
合计	2,632,065,000.00	2,488,112,641.90

(二十八) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
2017年即墨旅投债	480,000,000.00	720,000,000.00
2018年中期票据一期	600,000,000.00	600,000,000.00
2018年中期票据二期	290,000,000.00	290,000,000.00
2018年停车场建设债券	594,000,000.00	792,000,000.00
2018年私募债券	600,000,000.00	600,000,000.00
2019年“19即墨01”债	600,000,000.00	600,000,000.00
2020年“20即墨01”债	600,000,000.00	600,000,000.00
2020年即墨旅投MTN001债	600,000,000.00	600,000,000.00
2020年一般公司债	600,000,000.00	600,000,000.00
2021年江海证券	600,000,000.00	600,000,000.00
2021年中期票据一期	400,000,000.00	400,000,000.00
2021年中信建投专项公司债一期	800,000,000.00	800,000,000.00
2021年中信建投专项公司债二期	700,000,000.00	700,000,000.00
2021中票票据二期	200,000,000.00	200,000,000.00
2021平安银行直接融资工具		66,000,000.00
2021景明源通美元债	1,149,159,000.00	1,051,990,500.00
2022景明源通美元债	766,106,000.00	
2022年光大第二期理财直融	300,000,000.00	
2022年度第一期定向债务融资工具	700,000,000.00	
2022年度第二期定向债务融资工具	400,000,000.00	
2022年中期票据一期	500,000,000.00	
减：一年内到期的应付债券	2,228,000,000.00	438,000,000.00
合计	9,251,265,000.00	8,781,990,500.00

本期应付债券增减变动情况如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	本期偿还	汇兑损失	期末余额
2017年即墨旅游债	480,000,000.00	2017/7/10	7	1,200,000,000.00	720,000,000.00		12,241,972.60	240,000,000.00		480,000,000.00
2018年中期票据一期	600,000,000.00	2018/3/22	5	600,000,000.00	600,000,000.00		27,777,534.25	-		600,000,000.00
2018年中期票据二期	290,000,000.00	2018/7/24	5	400,000,000.00	290,000,000.00		6,851,945.21	-		290,000,000.00
2018年停车场建设债券	594,000,000.00	2018/10/15	7	990,000,000.00	792,000,000.00		49,658,400.00	198,000,000.00		594,000,000.00
2018年私募债券	600,000,000.00	2018/11/8	5	1,000,000,000.00	600,000,000.00		21,840,000.00	-		600,000,000.00
2019年“19即墨01”债	600,000,000.00	2019/10/16	5	600,000,000.00	600,000,000.00		27,000,000.00	-		600,000,000.00
2020年“20即墨01”债	600,000,000.00	2020/4/13	5	600,000,000.00	600,000,000.00		22,620,000.00	-		600,000,000.00
2020年即墨旅游MTN001债	600,000,000.00	2020/10/15	5	600,000,000.00	600,000,000.00		24,300,000.00	-		600,000,000.00
2020年一般公司债	600,000,000.00	2020/12/1	5	600,000,000.00	600,000,000.00		26,400,000.00	-		600,000,000.00
2021年江海证券	600,000,000.00	2021/9/17	5	5	600,000,000.00		23,100,000.00	-		600,000,000.00
2021年中期票据一期	400,000,000.00	2021/5/24	5	400,000,000.00	400,000,000.00		15,720,000.00	-		400,000,000.00
2021年中信建投专项公司债一期	800,000,000.00	2021/4/20	7	800,000,000.00	800,000,000.00		34,320,000.00	-		800,000,000.00
2021年中信建投专项公司债二期	700,000,000.00	2021/11/25	7	700,000,000.00	700,000,000.00		28,490,000.00	-		700,000,000.00
2021年票据二期	200,000,000.00	2021/11/19	5	200,000,000.00	200,000,000.00		7,480,000.00	-		200,000,000.00
2022年光大第二期理财直融	300,000,000.00	2022/4/14	1	300,000,000.00		300,000,000.00	12,013,150.68			300,000,000.00
2022年度第一期定向债务融资工具	700,000,000.00	2022/4/25	5	700,000,000.00		700,000,000.00	17,502,684.93			700,000,000.00
2022年度第二期定向债务融资工具	400,000,000.00	2022/8/5	5	400,000,000.00		400,000,000.00	5,191,890.41			400,000,000.00
2022年中期票据一期	500,000,000.00	2022/10/13	7	500,000,000.00		500,000,000.00	3,679,452.05			500,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	本期偿还	汇兑损失	期末余额
2021 平安银行直接融资工具	66,000,000.00	2021/12/2	1	66,000,000.00	66,000,000.00		3,539,250.00	66,000,000.00		
2021 景明源通美元债	1,149,159,000.00	2021/12/14	3	US\$1.65 亿	1,051,990,500.00		32,781,317.25		97,168,500.00	1,149,159,000.00
2022 景明源通美元债	766,106,000.00	2022/6/9	3	US\$1.10 亿		734,921,000.00	17,223,030.00		31,185,000.00	766,106,000.00
合计	-	-	-	--	9,219,990,500.00	2,634,921,000.00	419,730,627.38	504,000,000.00	128,353,500.00	11,479,265,000.00

(二十九) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额	性质
国银金融租赁股份有限公司	75,200,000.00	120,000,000.00	售后租回融资租赁款
汇通金融租赁有限公司		26,181,818.18	售后租回融资租赁款
冀银金融租赁股份有限公司	40,000,000.00	100,000,000.00	售后租回融资租赁款
青岛青银金融租赁有限公司	25,132,548.03	41,396,314.91	售后租回融资租赁款
星银融资租赁(青岛)有限公司	64,000,000.00		售后租回融资租赁款
减: 一年内到期的融资租赁款	129,810,558.62	147,226,732.97	售后租回融资租赁款
合计	74,521,989.41	140,351,400.12	

(三十) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
市政管网建设资金	639,252,248.87	21,160,868.81	109,881,399.63	550,531,718.05	项目拨款
合计	639,252,248.87	21,160,868.81	109,881,399.63	550,531,718.05	

(三十一) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
青岛市即墨区国有资产运营服务中心	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	274,800.00			274,800.00
其他资本公积(注1)	10,639,610,902.7	130,592,764.46		10,770,203,667.2
合计	10,639,885,702.7	130,592,764.46		10,770,478,467.2

注1: 本期变动原因详见附注“六、合并范围的变更”。

(三十三) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额			期末余额
		本期所得税前发生额	减: 所得税费用	税后归属于母公司	
以后将重分类进损益的其他综合收益:					
自用土地使用权转为投资性房地产公允价值增加(注1)	4,416,837,243.86				4,416,837,243.86
合计	4,416,837,243.86				4,416,837,243.86

注1: 根据公司2016年12月26日召开的董事会决议, 公司将自用的面积为2,546,005.00平方米的土地使用权停止自用, 用于资本增值后出售。上述土地使用权所在地存在活跃房地产市场, 公司能够从活跃的房地产市场中取得同类土地使用权的市场价格, 故公司对上述土地使用权采用公允价值模式进行后续计量。公司上述土地使用权账面摊余价值为861,705,724.01元, 根据青岛青房不动产评估事务所有限公司“(青岛)青房(2016)[估]字QT13023”、“(青岛)青房(2016)[估]字QT13040”、“(青岛)青房(2016)[估]字QT13042号”评估报告评估, 相关土地使用权的公允市场价值为4,428,350,100.00元, 其他综合收益为3,566,644,375.99元。

根据公司于2017年8月召开的董事会决议, 公司将自用的面积为720,002.00平方米的土地使用权停止自用, 用于资本增值后出售。上述土地使用权所在地存在活跃房地产市场, 公司能够从活跃的房地产市场中取得同类土地使用权的市场价格, 故公司对上述土地使用权采用公允价值模式进行后续计量。公司上述土地使用权账面摊余价值为224,174,009.50元, 根据青岛青房不动产评估事务所有限公司(青岛)“青房(2017)[估]字第QT10007号”、“(青岛)青房(2017)[估]字第QT10008号”、“(青岛)青房(2017)[估]字第QT10009号”、“(青岛)青房(2017)[估]字第QT10010号”, 公允市场价值为1,357,764,500.00元, 其他综合收益为1,133,590,490.50元、其他综合收益的税后净额为850,192,867.87元。

(三十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	50,501,053.71			50,501,053.71
任意盈余公积				
合计	50,501,053.71			50,501,053.71

(三十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	2,461,377,335.73	2,372,032,449.75
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	2,461,377,335.73	2,372,032,449.75
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	84,262,514.92	89,344,885.98
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,545,639,850.65	2,461,377,335.73

(三十六) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	607,586,523.61	616,554,886.77	592,108,255.93	574,449,469.25
其他业务	186,735,268.00	120,962,517.90	185,015,425.44	120,199,450.96
合计	794,321,791.61	737,517,404.67	777,123,681.37	694,648,920.21

2. 主营业务按产品分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
电、蒸汽、循环水供热等	471,108,095.63	507,361,470.54	313,303,962.83	325,168,731.03
安装工程	41,973,898.06	36,671,597.48	89,576,234.27	74,552,617.37
泊车收入	2,569,237.06	2,321,712.23	1,626,930.36	2,702,545.60
批发零售	9,384,871.09	6,587,950.98	41,839,302.22	39,705,717.90
房屋销售	24,939,197.87	16,851,602.69	39,454,349.04	31,659,003.82
担保收入	63,689.33		182,120.17	
物业收入	13,480,787.12	8,019,737.41	15,732,325.12	7,580,130.86
电子器件	172,666.95	144,995.06	87,536,625.57	90,571,012.14
软件和信息技术服务	1,551,494.95	838,315.56	2,856,406.35	2,509,710.53
水利工程	42,342,585.55	37,757,504.82		
合计	607,586,523.61	616,554,886.77	592,108,255.93	574,449,469.25

3. 其他业务按产品分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
租赁收入	172,099,934.58	114,987,914.60	171,556,645.55	115,230,051.81
其他	14,635,333.42	5,974,603.30	13,458,779.89	4,969,399.15
合计	186,735,268.00	120,962,517.90	185,015,425.44	120,199,450.96

(三十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	1,050,287.62	849,700.79
教育费附加	477,117.66	364,039.63
地方教育费附加	273,805.22	242,656.47
房产税	6,853,032.97	6,742,604.61
土地使用税	24,639,644.00	25,186,319.78
印花税	1,040,659.51	1,264,532.40
车船税	19,458.13	16,201.68
水利建设基金		338.61

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		1,833.49
土地增值税	49,274,105.97	3,145,297.72
环境保护税	530,189.26	286,621.23
合计	84,158,300.34	38,100,146.41

(三十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,240,966.89	4,142,554.13
业务招待费	44,603.00	216,726.20
差旅费	1,548.00	220,923.15
广告费	2,600.00	389,324.79
销售佣金		463,421.01
其他	277,917.78	840,334.57
合计	1,567,635.67	6,273,283.85

(三十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	68,196,532.97	72,079,425.93
职工薪酬	60,554,787.90	62,503,991.87
管理费	19,923,526.31	2,731,428.57
装修费	10,208,677.53	75,910.99
园林管护费	10,799,841.49	15,922,917.14
物业费	7,672,247.75	317,018.10
无形资产摊销	36,551,543.07	33,111,840.39
办公费	2,213,191.17	1,219,559.73
修理费	2,307,512.80	3,480,960.45
中介服务费	13,588,988.88	11,545,003.00
其他	5,695,223.06	40,521,843.85
合计	237,712,072.93	243,509,900.02

(四十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	479,363,676.00	484,399,439.20
减：利息收入	23,325,206.60	35,495,414.21
金融机构手续费	7,582,494.14	3,232,038.79
债券手续费摊销	29,288,871.14	15,810,027.85
汇兑损益（收益以“-”列示）	53,933,021.38	1,676,546.34
合计	546,842,856.06	469,622,637.97

(四十一) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	760,230,577.56	498,521,044.55	与收益相关
合计	760,230,577.56	498,521,044.55	

(四十二) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-48,623,005.06	590,267.97
交易性金融资产持有期间的投资收益	156,343.56	2,628,168.36
其他权益工具投资持有期间的投资收益		155,546.70
合计	-48,466,661.50	3,373,983.03

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的投资性房地产	273,176,500.00	413,555,484.93
合计	273,176,500.00	413,555,484.93

(四十四) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益		-390,801.44
合计		-390,801.44

(四十五) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	21,387,191.12	4,472,879.15
递延所得税费用	65,988,367.09	127,892,389.25
合计	87,375,558.21	132,365,268.40

(四十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	155,203,693.46	保证金存款
存货	661,764,825.78	抵押借款
投资性房地产	1,151,922,300.00	抵押借款
固定资产	338,957,164.14	抵押借款
在建工程	1,927,255,555.51	抵押借款
无形资产	115,958,091.38	抵押借款
其他非流动资产	78,579,852.52	质押借款
合计	4,429,641,482.79	--

六、合并范围的变更

1. 本公司之子公司即墨热电厂于2021年与毛晓燕等青岛热立达热力有限公司（以下简称

“热力达”）的自然人股东签订股权转让协议，将即墨热电厂对热力达的持股比例由 28.92% 增加到 93.34%，并支付股权转让对价 19,326,000.00 元。热力达于 2021 年 11 月 4 日完成股权工商变更，于 2022 年 1 月完成董事会及管理层更换，故自 2022 年 1 月起本公司之子公司即墨热电厂开始实质控制热力达，并将其纳入合并范围。

在本公司实际控制热力达之前，其实际为地方国有资本控制的公司，故本次交易流程及交易价格的确定均具有一定特殊性。本公司根据业务实质，将该笔交易参照国有资产划拨的会计处理方式进行处理。将合并前对热力达投资的账面价值与本次所支付的股权转让对价之和确认为长期股权投资，合并日按新持股比例计算的应享有热力达净资产账面价值的份额与长期股权投资之差确认为资本公积，导致资本公积增加 119,101,655.63 元。

2. 根据青岛市即墨区人民政府关于水利局所属企业改革相关工作的会议纪要（即政纪字〔2020〕83 号）相关规定，青岛市即墨区国有资产运营服务中心于 2022 年 7 月 12 日将青岛市即墨区地质基础工程有限公司划拨给本公司，从工商变更之日起本公司将其纳入合并财务报表范围。该交易导致资本公积增加 11,491,108.83 元。

3. 本公司于 2022 年 4 月 27 日认缴出资 10,000 万元设立全资子公司青岛景德产城融合投资发展有限公司，自其成立之日起公司将其纳入合并财务报表范围。

4. 本公司于 2022 年 6 月 7 日认缴出资 7,000 万元设立全资子公司青岛京青污水处理有限公司，自其成立之日起公司将其纳入合并财务报表范围。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册及经营地	经营范围	持股比例 (%)	
			直接	间接
青岛金元衡水务发展有限公司	青岛即墨区	水利开发工程	100.00	
即墨市服装品牌孵化中心有限公司	青岛即墨区	咨询、服务	55.00	
青岛景和源通机动车检测有限公司	青岛即墨区	机动车检测	100.00	
青岛市即墨区马山实业发展有限公司	青岛即墨区	景区运营及管理	100.00	
即墨市热电厂	青岛即墨区	火力发电	100.00	
青岛盛秀源热力有限公司	青岛即墨区	热力生产与供应		100.00
青岛丰泰源热电有限公司	青岛即墨区	供热、发电		100.00
青岛永泰源热电有限公司	青岛即墨区	供热、发电		100.00
青岛源腾安装工程有限公司	青岛即墨区	设备安装		100.00
青岛致远祥物资有限公司	青岛即墨区	贸易		100.00
青岛万众新业融资担保有限公司	青岛即墨区	担保服务	80.00	
青岛景安物业有限公司	青岛即墨区	物业管理	100.00	
青岛景融网络科技有限公司	青岛即墨区	软硬件技术开发、销售	100.00	
青岛景立智能停车管理有限公司	青岛即墨区	停车场运营管理与服务	55.00	
青岛金正隆置业有限公司	青岛即墨区	房地产开发	100.00	
青岛鳌山湾港务有限公司	青岛即墨区	码头、港口工程开发及服务	100.00	
青岛青桐招商发展有限公司	青岛即墨区	商业服务	100.00	
青岛山湖景区管理有限公司	青岛即墨区	旅游景区的开发建设、管理	100.00	
陇南市鳌山湾旅游投资有限公司	甘肃陇南市	旅游资源开发利用	100.00	
优刻得景融(青岛)数字科技有限公司	青岛即墨区	软件开发、技术服务	62.00	
青岛横门湾投资发展有限公司	青岛即墨区	投资管理	100.00	
青岛市即墨区人才实业发展有限公司	青岛即墨区	职业中介、咨询服务	100.00	
青岛鳌龙海试装备有限公司	青岛即墨区	港口经营及管理	100.00	
青岛景华投资有限公司	青岛即墨区	投资管理		100.00
景明源通开发投资 (BVI)有限公司	英属维尔京群岛	投资管理		100.00
景行源通 (香港) 控股有限公司	香港	咨询服务	100.00	
青岛热立达热力有限公司	青岛即墨区	供热	93.34	
青岛景德产城融合投资发展有限公司	青岛即墨区	投资管理	100.00	
青岛京青污水处理有限公司	青岛即墨区	污水处理	100.00	
青岛市即墨区地质基础工程有限公司	青岛即墨区	水利工程施工	100.00	

2. 重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例(%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
1	青岛万众新业融资担保有限公司	20.00	115,981.62		20,849,530.40
2	青岛热立达热力有限公司	6.66	66,275.00		10,562,421.84

3. 重要的非全资子公司主要财务信息（金额单位：万元）

子公司名称	期末余额						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	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
青岛万众新业融资担保有限公司	10,476	4	10,480	55		55	10,456	8	10,464	98		98
青岛热立达热力有限公司	28,447	5,429	33,876	180,16		180,16	26,955	4,579	31,534	15,577		15,577

子公司名称	本期发生额				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	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
青岛万众新业融资担保有限公司	47	58		33	51	122		-45
青岛热立达热力有限公司	17,785	100		-5,007	18,325	1,005		-3,800

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

公司名称	注册及经营地	业务性质	持股比例(%)		投资的会计处理方法
			直接	间接	
青岛鳌山湾旅游有限公司	青岛	旅游投资、管理	49.00		权益法
青岛旅投中骏私募基金管理有限公司	青岛	投资管理	35.00		权益法
青岛即财城海小微企业投资中心（有限合伙）	青岛	投资管理	40.00		权益法
青岛惠科微电子有限公司	青岛	电子元器件制造销售		41.67	权益法

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的实际控制人

母公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
青岛市即墨区国有资产运营服务中心	青岛	国有资产监管与运营	100	100

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 本企业的其他关联方情况

无

(五) 关联交易情况

无

(六) 关联方应收应付款项

无

九、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截至2022年12月31日，本公司无需要披露的承诺事项。

(二) 或有事项

截至2022年12月31日，本公司对外担保明细如下(金额单位：万元)：

被担保方	担保金额	担保余额	担保开始日	担保到期日
青岛海洋科技投资发展集团有限公司	57,406.24	5,000.00	2018/1/12	2023/1/12
青岛海洋科技投资发展集团有限公司	10,000.00	6,831.46	2021/9/24	2024/9/23
青岛华航通达投资开发有限公司	7000.00	1,750.00	2019/1/29	2024/1/29
青岛花香药谷开发建设有限公司	55,000.00	42,500.00	2020/1/16	2025/1/15
即墨国际商贸城开发投资有限公司	49,500.00	41,000.00	2016/2/1	2025/11/5
青岛汽车产业新城开发建设有限公司	200,000.00	130,000.00	2016/06/29	2024/08/28
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	159,200.00	39,800.00	2013/12/17	2023/12/19
青岛陆港国际开发建设有限公司	50,000.00	46,460.00	2015/12/28	2025/12/20
青岛市即墨区自来水公司	3,000.00	2,700.00	2021/6/7	2024/6/7
青岛市即墨区自来水公司	3,000.00	3,000.00	2021/7/9	2023/7/9
青岛安平泰成发展有限公司	10,000.00	9,760.00	2020/9/21	2022/12/20
青岛安平泰成发展有限公司	16,440.00	10,128.00	2021/11/8	2024/11/8
山东省和晟投资有限公司	5,500.00	5,500.00	2022/8/13	2032/8/13

被担保方	担保金额	担保余额	担保开始日	担保到期日
青岛市即墨区晟林绿化建设发展有限公司	15,000.00	15,000.00	2022/8/29	2025/8/28
青岛瑞青城市更新有限公司	23,000.00	23,000.00	2022/8/30	2023/8/30
青岛瑞青城市更新有限公司	1,5000.00	1,5000.00	2022/12/23	2042/12/22
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	20,000.00	20,000.00	2022/10/12	2042/10/12
鑫诚智造产业园投资有限公司	20,000.00	20,000.00	2022/10/28	2027/10/27
青岛即墨市场建设发展有限公司	20,000.00	20,000.00	2022/11/4	2025/11/3
青岛即墨市场建设发展有限公司	30,000.00	30,000.00	2022/11/16	2023/11/15
青岛市即墨区丁字湾科技金融投资有限公司	48,000.00	48,000.00	2022/11/29	2023/3/20
合计	817,046.24	535,429.46		

十、资产负债表日后事项

截止审计报告日, 本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	157,739,191.00	156,850,326.06
1至2年	156,181,487.68	162,292,992.96
2至3年	162,292,992.96	165,678,088.96
3年以上	897,621,474.75	735,440,604.34
减: 坏账准备		
合计	1,373,835,146.39	1,220,262,012.32

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,373,835,146.39	100.00		
其中: 账龄分析法组合				
无风险组合	1,373,835,146.39	100.00		
合计	1,373,835,146.39	100.00		

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,220,262,012.32	100.00		
其中：账龄分析法组合				
无风险组合	1,220,262,012.32	100.00		
合计	1,220,262,012.32	100.00		

3. 本期无实际核销的应收账款、无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
青岛金湾投资发展有限公司	701,237,825.00	51.04	
即墨区财政局	547,338,606.27	39.84	
青岛太美商业管理有限公司	25,833,596.79	1.88	
青岛麦佳贺置业有限公司	1,115,988.00	0.08	
马蕾蕾	1,065,541.00	0.08	
合计	1,276,591,557.06	92.92	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	7,409,724,870.51	6,233,186,174.82
减：坏账准备		
合计	7,409,724,870.51	6,233,186,174.82

1. 其他应收款项（不包括内部往来）按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,558,603,758.36	440,076,248.86
1至2年	403,854,407.86	1,974,061,846.06
2至3年	1,787,167,402.54	159,159,628.62
3年以上	2,544,282,894.94	2,387,549,845.94
减：坏账准备		
合计	6,293,908,463.70	4,960,847,569.48

2. 其他应收款坏账准备情况

本公司其他应收款项主要包括为政府部门代垫的项目款或地方国有控股公司的借款等，不计提坏账准备。

3. 本期无实际核销的、无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
财政局	项目垫款	2,029,768,358.25	1年以内: 250,000,000.00 1-2年: 2,358,565.00 2-3年: 19,391,256.47 3年以上: 1,758,018,536.78	27.39	
青岛鼎胜泰瑞置业有限公司	项目借款	1,048,300,372.31	1年以内: 142,630,053.26 1-2年: 73,566,461.71 2-3年: 832,103,857.34	14.15	
鑫诚恒业开发建设有限公司	项目借款	1,037,258,044.37	1年以内: 203,305,644.37 2-3年: 833,952,400.00	14.00	
即墨市马山实业发展有限公司	项目借款	880,370,606.07	1年以内: 880,370,606.07	11.88	
蓝色硅谷王村新城	借款	328,368,000.00	1年以内: 7,680,000.00 1-2年: 7,680,000.00 2-3年: 7,680,000.00 3年以上: 305,328,000.00	4.43	
合计		5,324,065,381.00		71.85	

5. 截至2022年12月31日, 无因其他应收款项转移(如证券化、保理等)继续涉入形成的资产、负债。

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	703,608,673.15		703,608,673.15	602,117,564.32		602,117,564.32
对联营企业投资	32,319,257.59		32,319,257.59	31,590,267.97		31,590,267.97
合计	735,927,930.74		735,927,930.74	633,707,832.29		633,707,832.29

1. 对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备	
					本期计提	期末余额
即墨市热电厂	232,318,902.50			232,318,902.50		
青岛金元衡水务发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
即墨市服装品牌孵化中心有限公司	550,000.00			550,000.00		
青岛景和源通机动车检测有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
即墨市马山实业发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
青岛万众新业融资担保有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		

青岛景融网络科技有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
青岛景立智能停车管理有限公司	16,500,000.00			16,500,000.00		
青岛金正隆置业有限公司	58,748,661.82			58,748,661.82		
青岛景安物业有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
青岛景德产城融合投资发展有限公		90,000,000.00		90,000,000.00		
即墨地质基础工程公司		11,491,108.83		11,491,108.83		
合计	602,117,564.32	101,491,108.83		703,608,673.15		

2. 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		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
青岛鳌山湾旅游有限公司	14,700,000.00									14,700,000.00	
青岛旅投中骏私募基金管理有限公司	3,141,738.14			139,417.45						3,281,155.59	
青岛即财城海小微企业投资中心(有限合伙)	13,748,529.83			589,572.17						14,338,102.00	
合计	31,590,267.97			728,989.62						32,319,257.59	

(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按主要类别分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,593,592.36	1,622,766.00	422,718.76	256,230.00
其他业务	170,543,551.33	110,719,781.54	166,351,505.43	110,752,020.48
合计	172,137,143.69	112,342,547.54	166,774,224.19	111,008,250.48

2. 主营业务按产品分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	务收入	成本	收入	成本
房屋销售	1,593,592.36	1,622,766.00	422,718.76	256,230.00
合计	1,593,592.36	1,622,766.00	422,718.76	256,230.00

3. 其他业务按产品分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	务收入	成本	收入	成本
租金收入	166,519,627.15	109,254,690.48	163,513,868.29	109,075,920.48
出售投资性房地产	4,023,924.18	1,465,091.06	2,837,637.14	1,676,100.00
合计	170,543,551.33	110,719,781.54	166,351,505.43	110,752,020.48


 青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司
 二〇二三年四月二十五日

第 16 页至第 69 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人



签名: _____

日期: 2023.4.25

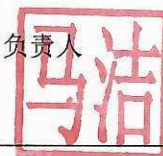
主管会计工作负责人



签名: _____

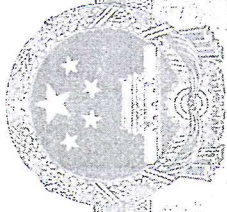
日期: 2023.4.25

会计机构负责人



签名: _____

日期: 2023.4.25



营业执照

(副本) 5-1

统一社会信用代码

913701125681011388



扫描二维码
获取企业信用
信息公示系统
了解更多登记、监
管信息

名称 山东健诚会计师事务所(普通合伙)
 类型 特殊普通合伙
 执行事务合伙人 黄健

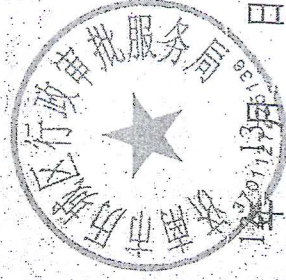


出资额 伍佰万零整

成立日期 2011年01月07日

主要经营场所 济南市历城区洪楼小区49号楼3单元101室

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2022

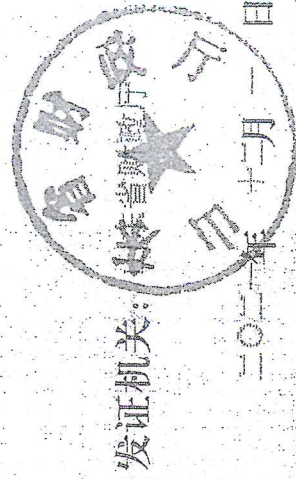
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

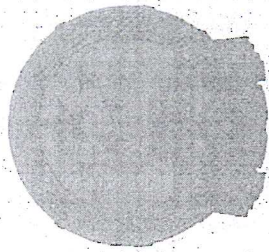
证书序号: 0015825

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



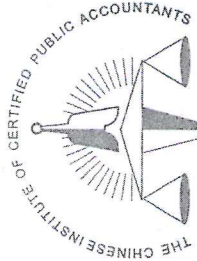
名称: 山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 黄健
主任会计师:
经营场所: 济南市历城区洪楼小区49号楼3单元101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 37010071

批准执业文号: 鲁财会[2010]54号

批准执业日期: 2010年12月29日



中国注册会计师协会



姓名: 王燕 性别: 女
 出生日期: 1978-05-15
 身份证号: 370922760515132
 工作单位: 山东普通会计师事务所(普通合伙)



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: 370100010093
No. of Certificate

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

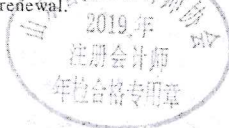
发证日期: 2004年 10月 14日
Date of Issuance



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.



年 月 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.

年 月 日
/y /m /d



姓名: 姜平
性别: 女
出生日期: 1975-09-22
工作单位: 山东健源会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 110108197509226058
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: 110003740001
No. of Certificate

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

发证日期: 2006 年 06 月 05 日
Date of Issuance

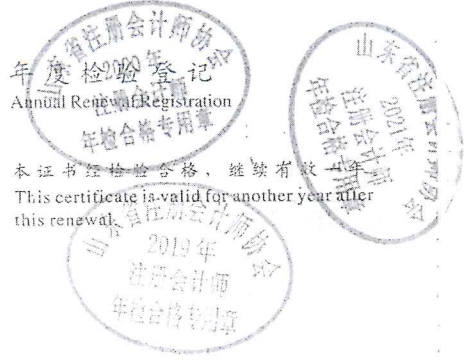


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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.



年 月 日
/ /

年 月 日
/ /