

济南历下控股集团有限公司
2025年度报告



济南历下控股集团有限公司

2026年4月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事（如有）、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事（如有）、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

1、经营风险

发行人主要负责济南市历下区商业项目业务、市政公用工程施工建设、产业园区建设等，建设项目主要为商业办公楼、产业园和道路施工、管网、消防等市政工程，项目建设周期长，在项目建设期间，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响公司资金平衡的运营能力。因此，发行人存在项目建设施工和工程管理风险。

2、行业风险

商业、产业园开发建设、市政服务行业投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。国家宏观经济政策变动可能对发行人所从事的相关业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的商业、产业园开发建设、市政服务业务受到不利影响。同时，发行人现阶段有赖于济南市历下区政府的支持，自成立以来，济南市历下区政府给予发行人较多的投资款及补助等。因此，若济南市的财政收入增速下滑或投资减少，财政给予发行人的资金支持将受到一定影响，从而对发行人的财务状况和经营业绩产生不利影响。从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

发行人本年度作出的风险提示与相关协会产品发行文件所提示的风险因素不存在实质性变化。

目 录

第一章 企业及中介机构主要情况	5
一、企业基本情况	5
二、报告期对应债务融资工具相关中介机构情况	7
第二章 债务融资工具存续情况	10
第三章 报告期内重要事项	16
第四章 财务报告	18
第五章 备查文件	141

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

公司中文名称	济南历下控股集团有限公司
公司中文名称简称	历下控股
公司外文名称（如有）	Jinan Lixia Holding GroupCo., Ltd
公司外文名称缩写（如有）	Lixia Holding
法定代表人	刘思广
注册资本	人民币 217478.6433 万元
实缴资本	人民币 215408.8065 万元
注册地址	山东省济南市历下区转山西路 1 号奥体金融中心 B 栋 22 层
办公地址	山东省济南市历下区转山西路 1 号奥体金融中心 B 栋 22 层
办公地址邮政编码	250000
企业网址（如有）	http://www.lixiahg.cn/
电子邮箱	630686210@qq.com
债务融资工具信息披露事务 负责人姓名	刘玉荣
职位	总会计师
联系地址	山东省济南市历下区转山西路 1 号奥体金融中心 B 栋 22 层

电话	0531-59550077-7209
传真	0531-55699654
电子信箱	zhaols@lixiahg.cn

1、报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定(议)时间或 辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	王震	董事	离任	2022-07-11	2025-09-01
监事	王立	监事	离任	2025-09-01	2025-09-01
监事	高俊	监事	离任	2025-09-01	2025-09-01
监事	薛宪峰	监事	离任	2025-09-01	2025-09-01
监事	杨丽萍	监事	离任	2025-09-01	2025-09-01
监事	贺建新	监事	离任	2022-07-11	2025-09-01
董事	贺建新	董事	聘任	2022-07-11	2025-09-01

2、报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况；控股股东对企业非经营性资金占用情况。

本公司与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业

务经营方面独立，本公司具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营能力，且不存在控股股东占用本公司非经营性资金的情况。

3、报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响。

报告期内，本公司未发生违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

4、报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响。

报告期内，本公司业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化。

5、报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展。

截至报告期末，本公司不存在有息债务逾期情况。

6、发行人年度环境信息查询方式情况。

报告期内发行人不属于生态环境部发布的《企业环境信息依法披露管理办法》（生态环境部令第24号）中规定应当履行环境信息披露义务的主体。

二、报告期对应债务融资工具相关中介机构情况

1、会计师事务所

会计师事务所名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

办公地址: 北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座

8 层

签字会计师姓名: 李荣坤、程丹

2、主承销商

主承销商名称: 青岛银行股份有限公司

办公地址: 山东省青岛市崂山区秦岭路 6 号青银大厦

联系人: 王潮

联系电话: 18611899563

主承销商名称: 长城证券股份有限公司

办公地址: 深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦

南塔楼 10-19 层

联系人: 信汉强

联系电话: 0532-58555773

主承销商名称: 中信银行股份有限公司

办公地址: 北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼

联系人: 米泽一

联系电话: 010-66635940

主承销商名称: 北京银行股份有限公司

办公地址: 北京市西城区金融大街丙 17 号

联系人: 任聪

联系电话: 010-66225520

3、存续期管理机构

存续期管理机构名称：青岛银行股份有限公司

办公地址：山东省青岛市崂山区秦岭路6号青银大厦

联系人：张一洁

联系电话：13810554640

4、报告期内对债务融资工具进行跟踪评级的评级机构（如有）

评级机构名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

办公地址：深圳市南山区深湾二路82号神州数码国际创新中心东塔42楼

评级机构名称：东方金诚国际信用评估有限公司

办公地址：北京市丰台区丽泽路24号院3号楼-5层至45层101内44层4401-1

5、报告期内上述中介机构变更情况。

无。

第二章 债务融资工具存续情况

1、债务融资工具存续期情况

序号	债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
1	济南历下控股集团有限公司2023年度第一期定向债务融资工具	23 历下控股 PPN001	032300373	2023-4-19	2023-4-21	2026-4-21	6 亿元	4.10 %	每年还息, 到期兑付	银行间	青岛银行股份有限公司	青岛银行股份有限公司
2	济南历下控股集团有限公司2023年度第二期定向债务融资工具	23 历下控股 PPN002	032381255	2023-12-25	2023-12-26	2026-12-26	3 亿元	3.40 %	每年还息, 到期兑付	银行间	青岛银行股份有限公司	青岛银行股份有限公司
3	济南历下控股集团有限公司2024年度第一期中期票据(品种一)	24 历下控股 MTN001A	102481503	2024-4-15	2024-4-16	2027-4-16	2 亿元	2.60 %	每年还息, 到期兑付	银行间	青岛银行股份有限公司	青岛银行股份有限公司
4	济南历下控股集团有限公司2024年度第一期中期票据(品种二)	24 历下控股 MTN001B	102481504	2024-4-15	2024-4-16	2029-4-16	2 亿元	3.00 %	每年还息, 到期兑付	银行间	青岛银行股份有限公司	青岛银行股份有限公司
5	济南历下控股集团有限公司	24 历下控股 MTN002	102482903	2024-7-5	2024-7-8	2027-7-8	3 亿元	2.28 %	每年还息, 到期	银行间	青岛银行股份	青岛银行股份

	2024 年度 第二期中 期票据(项 目收益)	(项目收 益)							兑付		有 限 公 司、 长 城 证 券 股 份 有 限 公 司、 中 信 银 行 股 份 有 限 公 司	有 限 公 司
6	济南历下 控股集团 有限公司 2024 年度 第三期中 期票据	24 历下控 股 MTN003	102483507	2024-8-12	2024-8-13	2029-8-13	3 亿 元	2.45 %	每年 还息, 到期 兑付	银 行 间	青 岛 银 行 股 份 有 限 公 司	青 岛 银 行 股 份 有 限 公 司
7	济南历下 控股集团 有限公司 2025 年度 第一期定 向债务融 资工具	25 历下控 股 PPN001	032580291	2025-4-10	2025-4-11	2030-4-11	5 亿 元	2.70 %	每年 还息, 到期 兑付	银 行 间	青 岛 银 行 股 份 有 限 公 司	青 岛 银 行 股 份 有 限 公 司
8	济南历下 控股集团 有限公司 2025 年度 第一期中 期票据	25 历下控 股 MTN001	102581637	2025-4-15	2025-4-16	2028-4-16	3 亿 元	2.20 %	每年 还息, 到期 兑付	银 行 间	青 岛 银 行 股 份 有 限 公 司	青 岛 银 行 股 份 有 限 公 司
9	济南历下 控股集团 有限公司 2025 年度 第二期中 期票据	25 历下控 股 MTN002	102583080	2025-7-24	2025-7-25	2028-7-25	3 亿 元	1.95 %	每年 还息, 到期 兑付	银 行 间	青 岛 银 行 股 份 有 限 公 司、 长 城 证 券 股 份 有 限 公 司	青 岛 银 行 股 份 有 限 公 司

											司、 中信 银行 股份 有限 公司、 北京 银行 股份 有限 公司	
10	济南历下 控股集团 有限公司 2025 年度 第三期中 期票据(项 目收益)	25 历下控 股 MTN003 (项目收 益)	102583950	2025-9-17	2025-9-18	2028-9-18	7 亿 元	2.24 %	每年 还息, 到期 兑付	银行间	青岛 银行 股份 有限 公司、 中信 银行 股份 有限 公司	青岛 银行 股份 有限 公司
11	济南历下 控股集团 有限公司 2026 年度 第一期中 期票据	26 历下控 股 MTN001	102681297	2026-4-8	2026-4-9	2031-4-9	6 亿 元	2.16 %	每年 还息, 到期 兑付	银行间	青岛 银行 股份 有限 公司、 长城 证券 股份 有限 公司	青岛 银行 股份 有限 公司

截至本报告批准报出日，上述存续期债务融资工具未出现逾期兑付情形。

2、报告期内信用评级机构对企业或债务融资工具作出的信用评级结果调整情况(包括但不限于信用评级级别及评级展望变动，以及信用评级结果变化的原因等)。

本报告期内，信用评级机构对企业或债务融资工具作出的信用评级结果未进行调整。

3、报告期末存续及报告内到期的债务融资工具募集资金使用情况

表 1 募集资金使用情况

单位：亿元

债务融资工具简称	募集总额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
22 历下控股 PPN001	8	偿还有息债务	商务服务业	8	8	是	0
22 历下控股 PPN002	3	偿还有息债务	商务服务业	3	3	是	0
22 历下控股 PPN003 (项目收益)	7	项目建设	商务服务业	7	7	是	0
23 历下控股 PPN001	6	偿还有息债务	商务服务业	6	6	是	0
23 历下控股 PPN002	3	偿还有息债务	商务服务业	3	3	是	0
24 历下控股 MTN001A	2	偿还有息债务	商务服务业	2	2	是	0
24 历下控股 MTN001B	2	偿还有息债务	商务服务业	2	2	是	0
24 历下控股 MTN002 (项目收益)	3	偿还项目相关有息债务	商务服务业	3	3	是	0
24 历下控股 MTN003	3	偿还有息债务	商务服务业	3	3	是	0
25 历下控股 PPN001	5	偿还有息债务	商务服务业	5	5	是	0
25 历下控股 MTN001	3	偿还有息债务	商务服务业	3	3	是	0
25 历下控股 MTN002	3	偿还有息债务	商务服务业	3	3	是	0
25 历下控股 MTN003 (项目收益)	7	偿还有息债务	商务服务业	7	7	是	0

26 历下控股 MTN001	6	偿还有 息债务	商务服务 业	6	6	是	0
-------------------	---	------------	-----------	---	---	---	---

表 2 募集资金用途变更情况

债务融资工具简称	变更履行的程序	变更事项是否披露	变更公告披露时间	变更用途是否合法合规
不涉及				

表 3 募集资金特定用途使用情况

单位：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	特定用途类型	约定用于该特定用途的金额	实际用于该特定用途的金额	实际用于该特定用途的金额占总金额比例
22 历下控股 PPN003 (项目收益)	7	项目收益	7	7	100%
24 历下控股 MTN002 (项目收益)	3	项目收益	3	3	100%
25 历下控股 MTN003 (项目收益)	7	项目收益	7	7	100%

4、募集资金专项账户运行情况。

截至报告期末，发行人存续债项及报告期内到期债项募集资金专项账户运作正常，与募集说明书披露情况一致。

5、募集资金用于项目的相关项目建设及收益情况。

用途	开工时间	进展情况	收益情况
中央商务区 A-1 地块项目	2021 年	项目已竣工	43,128.73 万元
中央商务区 A-2 地块项目	2021 年	项目已竣工	138,439.45 万元
国际金融城北区 A2	2021 年	主体施工完成，钢结构施工完成，精装	0

用途	开工时间	进展情况	收益情况
项目		饰施工完成 70%，幕墙施工龙骨施工完成 40%	
国际金融城北区 A5 项目	2021 年	主体施工完成，钢结构施工完成，粗装饰施工完成 70%，幕墙施工龙骨施工完成 40%	0
国际金融城北区 A6 项目	2021 年	主体施工完成，钢结构施工完成，粗装饰施工完成 70%，幕墙施工龙骨施工完成 40%	0
国际金融城北区 A7 项目	2021 年	主楼封顶，花架梁 24/25/26 层玻璃石材面层安装完成 75%，裙房 BCD 石材面板及玻璃安装完成。	28,202.35 万元
国际金融城北区 A8 项目	2021 年	主楼封顶，主楼幕墙玻璃板块安装完成 95%，石材板块安装完成 40%。	0
国际金融城北区 A9 项目	2021 年	主体及二次结构施工验收完成，塔楼 3-顶层幕墙玻璃及层间铝板安装完成、整体完成 90%，精装 4-33 层施工完成 85%，空调消防单位 4-33 层标准层配合精装施工、消防车库管线施工。	53,117.45 万元
国际金融城北区 A10 项目	2021 年	主体及二次结构施工验收完成，幕墙东立面 1-31 层板块安装完成，南立面 3-25 层板块安装完成。	0

6、报告期末存续债务融资工具附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款的，发行人应当披露报告期内相关条款的触发和执行情况。

本报告期末，存续期债务融资工具未附投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款。

7、报告期末存续债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况以及对债务融资工具投资者权益的影响。

本报告期末，存续期债务融资工具未设增信；报告期内，发行人生产经营情况正常，对债务融资工具投资者权益无影响。

第三章 报告期内重要事项

1、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正

(1) 会计政策变更情况:

发行人在本报告期内未发生会计政策变更。

(2) 会计估计变更情况:

发行人在本报告期内未发生重要会计估计变更。

(3) 会计差错更正情况:

发行人在本报告期内无会计差错更正情况。

2、财务报告非标准审计意见情况

无。

3、报告期内是否存在报表合并范围发生重大变化的情况，应披露变动原因以及对企业生产经营和偿债能力的影响。

发行人本报告期内报表合并范围未发生重大变化。

4、报告期内，发行人合并报表范围亏损超过上年末净资产10%的情况，应当披露亏损情况、亏损原因以及对发行人生产经营和偿债能力的影响。

报告期内发行人未出现合并报表范围亏损超过上年末净资产10%的情况。

5、截至报告期末的资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结、必须具备一定条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的资产情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第

三人的优先偿付负债情况，并说明相关事项的起因、目前的状态和可能产生的影响；

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司受限资产情况如下：

项目	期末账面价值(万元)	受限原因
货币资金	11,076.09	受监管的商品房预售资金及冻结资金等
应收票据	915.71	未终止确认的已背书票据
存货	520,899.78	借款以存货作为抵押物
固定资产	181,537.85	借款以房屋建筑物作为抵押物
无形资产	7,807.33	借款以土地使用权作为抵押物
投资性房地产	253,282.31	借款以出租房产作为抵押物
合计	975,519.07	

6、截至报告期末的对外担保金额；报告期末尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的情况。

截至报告期末发行人对外担保金额为 6 亿元。

被担保人	担保人	担保金额	担保余额	担保期限	担保类型
济南泉易通资本管理有限公司	济南历下控股集团有限公司	6 亿元	6 亿元	2025.12.19-2028.12.15	借款担保

报告期末无尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的情况。

7、报告期内发行人信息披露事务管理制度的变更情况。

报告期内发行人未变更信息披露事务管理制度及信息披露事务负责人。

第四章 财务报告

本公司承诺在存续期内做好相关信息披露工作，请投资者关注，后附本公司 2025 年度经审计财务报告。

济南历下控股集团有限公司(合并)

2025 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	1-3
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-114



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288

传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2026JNAA1B0055

济南历下控股集团有限公司

济南历下控股集团有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了济南历下控股集团有限公司（以下简称历下控股集团）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了历下控股集团2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025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，我们独立于历下控股集团，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，管理层负责评估历下控股集团的持续经营能力，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历下控股集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督历下控股集团的财务报告过程。

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：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对历下控股集团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历下控股集团不能持续经营。

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

（6）就历下控股集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



（本页无正文）

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

李荣峰



中国注册会计师：

程丹



中国 北京

二〇二六年四月二十日





合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：济南广联达控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	935,718,340.60	1,419,984,336.70
结算备付金		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	五、2	28,312,625.90	4,764,721.58
应收账款	五、3	1,024,336,290.31	543,696,135.79
应收款项融资	五、4	1,132,947.48	1,407,488.50
预付款项	五、5	1,409,701,176.20	1,491,558,324.88
其他应收款	五、6	1,302,567,906.35	3,510,265,535.79
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货	五、7	30,918,976,729.03	29,770,020,043.02
合同资产	五、8	443,324,630.28	369,743,401.83
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	五、9	1,836,261,366.03	1,588,745,101.32
流动资产合计		37,900,332,012.18	38,700,185,089.41
非流动资产：			
债权投资	五、10	1,000,000.00	1,000,000.00
其他债权投资		-	-
长期应收款	五、11	82,232,071.89	108,752,019.22
长期股权投资	五、12	2,313,816,238.62	2,096,878,339.34
其他权益工具投资	五、13	6,811,629,903.80	1,650,685,514.00
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	五、14	22,811,037,562.31	21,817,226,207.25
固定资产	五、15	3,576,037,358.75	3,577,974,731.69
在建工程	五、16	823,938,213.75	824,804,264.87
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	五、17	689,289,530.40	727,605,937.46
无形资产	五、18	195,126,623.72	304,668,830.65
开发支出		-	-
商誉	五、19	33,923,504.83	33,923,504.83
长期待摊费用	五、20	89,542,654.04	116,372,119.14
递延所得税资产	五、21	427,990,392.57	404,935,177.38
其他非流动资产	五、22	17,340,404.64	329,670,400.00
非流动资产合计		37,872,904,459.32	31,994,497,045.83
资产总计		75,773,236,471.50	70,694,682,135.24

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位: 济南历下控股集团有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债:			
短期借款	五、24	95,107,250.01	160,185,194.44
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	五、25	694,774,599.72	554,913,713.34
应付账款	五、26	5,211,411,957.51	5,633,690,914.88
预收款项	五、28	20,604,266,383.32	20,442,820,225.43
合同负债	五、29	5,633,766,693.29	6,794,905,483.40
应付职工薪酬	五、30	26,177,229.33	21,087,903.41
应交税费	五、31	121,234,990.58	161,796,887.12
其他应付款	五、27	2,821,306,216.97	1,894,769,768.16
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、32	4,001,650,653.19	4,327,680,900.63
其他流动负债	五、33	25,885,703.41	25,339,444.98
流动负债合计		39,235,581,677.33	40,017,190,435.79
非流动负债:			
长期借款	五、34	5,231,869,262.40	3,760,135,652.36
应付债券	五、35	5,375,863,000.00	6,299,728,000.00
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	五、36	754,095,154.63	744,210,670.12
长期应付款	五、37	2,229,000,000.00	3,641,000,000.00
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	五、21	172,322,382.60	181,901,484.36
其他非流动负债	五、38	361,482,884.11	389,483,248.91
非流动负债合计		14,124,632,683.74	15,016,459,055.75
负 债 合 计		53,360,214,361.07	55,033,649,491.54
所有者权益:			
实收资本	五、39	2,154,088,064.84	1,976,840,802.00
其他权益工具		-	-
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	五、40	11,761,468,523.61	5,604,380,978.88
减: 库存股		-	-
其他综合收益	五、41	7,535,755,935.18	7,505,124,594.44
专项储备	五、42	36,162,556.19	36,999,531.63
盈余公积		-	-
一般风险准备	五、43	445,855.81	445,855.81
未分配利润	五、44	382,180,967.10	300,596,188.92
归属于母公司所有者权益合计		21,870,101,902.73	15,424,387,951.68
少数股东权益	五、45	542,920,207.70	236,644,692.02
所有者权益合计		22,413,022,110.43	15,661,032,643.70
负债和所有者权益总计		75,773,236,471.50	70,694,682,135.24

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：济南历下控股集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		372,392,858.17	250,679,549.68
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		23,522,944.92	-
应收账款		-	-
应收款项融资		1,132,947.48	-
预付款项		230,000.00	230,000.00
其他应收款	十七、1	13,795,269,384.43	11,826,472,508.89
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
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		5,112,098.65	3,224,506.68
流动资产合计		14,197,660,233.65	12,080,606,565.25
非流动资产：			
债权投资		1,000,000.00	1,000,000.00
其他债权投资		-	-
长期应收款		268,416,213.33	-
长期股权投资	十七、2	10,435,944,660.96	8,935,944,660.96
其他权益工具投资		3,260,944,389.80	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产		582,543.60	1,064,928.49
在建工程		315,128,900.00	315,128,900.00
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		1,447,455.91	1,629,970.99
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		14,283,464,163.60	9,254,768,460.44
资产总计		28,481,124,397.25	21,335,375,025.69

法定代表人：



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)

2025年12月31日

编制单位: 济南历下控股集团有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债:			
短期借款		60,072,416.67	160,185,194.44
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		598,500,783.96	551,500,801.06
应付账款		-	-
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬		2,868,365.33	1,792,713.37
应交税费		1,134,243.33	360,468.19
其他应付款		9,424,127,320.73	7,222,714,222.63
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		3,439,087,469.18	2,600,524,366.16
其他流动负债		-	-
流动负债合计		13,525,790,599.20	10,537,077,765.85
非流动负债:			
长期借款		2,701,750,000.00	1,898,500,000.00
应付债券		3,618,663,000.00	4,502,628,000.00
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		588,000,000.00	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		6,908,413,000.00	6,401,128,000.00
负债合计		20,434,203,599.20	16,938,205,765.85
所有者权益:			
实收资本		2,154,088,064.84	1,976,840,802.00
其他权益工具		-	-
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		6,485,980,170.24	2,948,783,043.28
减: 库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润		-593,147,437.03	-528,454,585.44
所有者权益合计		8,046,920,798.05	4,397,169,259.84
负债和所有者权益总计		28,481,124,397.25	21,335,375,025.69

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并利润表

2025年度

编制单位：济南历下控股集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入	五、46	4,256,683,505.87	4,110,623,657.08
其中：营业收入	五、46	4,256,683,505.87	4,110,623,657.08
二、营业总成本		4,983,008,279.42	4,555,580,616.38
其中：营业成本	五、46	3,332,902,213.73	3,342,592,274.87
税金及附加	五、47	803,422,065.46	343,261,023.09
销售费用	五、48	46,169,916.12	71,387,240.64
管理费用	五、49	508,843,046.23	466,963,940.70
研发费用	五、50	16,308,057.59	23,754,839.07
财务费用	五、51	275,362,980.29	307,621,298.01
其中：利息费用		294,358,940.68	248,730,928.44
利息收入		9,744,461.80	19,984,304.41
加：其他收益	五、52	42,653,942.32	28,173,945.73
投资收益（损失以“-”号填列）	五、53	337,068,320.24	157,002,799.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		329,316,345.85	157,002,799.26
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、54	533,709,501.42	519,019,024.92
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、55	-45,379,327.67	-59,425,314.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、56	1,550,512.77	-26,398,450.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、57	4,341,163.44	2,792,374.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		147,619,338.97	176,207,419.95
加：营业外收入	五、58	2,115,908.93	915,292.21
减：营业外支出	五、59	2,127,397.14	127,522.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		147,607,850.76	176,995,189.63
减：所得税费用	五、60	24,880,364.10	55,719,645.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		122,727,486.66	121,275,544.23
（一）按经营持续性分类		122,727,486.66	121,275,544.23
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		122,727,486.66	120,935,625.13
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	339,919.10
（二）按所有权归属分类		122,727,486.66	121,275,544.23
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		83,041,778.18	122,903,557.88
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		39,685,708.48	-1,628,013.65
六、其他综合收益的税后净额		30,631,340.74	399,974,600.98
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		30,631,340.74	399,974,600.98
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5.其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		30,631,340.74	399,974,600.98
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		34,159,084.82	-24,615,635.45
7.其他		-3,527,744.08	424,590,236.43
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		153,358,827.40	521,250,145.21
归属于母公司股东的综合收益总额		113,673,118.92	522,878,158.86
归属于少数股东的综合收益总额		39,685,708.48	-1,628,013.65
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表
2025年度

编制单位：济南历下控股集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十七、3	14,548,818.64	58,114,085.42
减：营业成本	十七、3	-	-
税金及附加		1,037,199.00	258,491.94
销售费用		-	-
管理费用		85,678,694.84	84,331,948.80
研发费用		-	-
财务费用		-9,932,148.57	69,089,054.67
其中：利息费用		-	-21,000.00
利息收入		389,269.88	1,718,268.87
加：其他收益		273,329.55	1,539,182.99
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,238,049.75	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		196,425.24	8,201.83
二、营业利润 （亏损以“-”号填列）		-63,003,221.59	-94,018,025.17
加：营业外收入		5,000.00	26,187.40
减：营业外支出		237,630.00	-
三、利润总额 （亏损总额以“-”号填列）		-63,235,851.59	-93,991,837.77
减：所得税费用		-	-
四、净利润 （净亏损以“-”号填列）		-63,235,851.59	-93,991,837.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-63,235,851.59	-93,991,837.77
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（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		-63,235,851.59	-93,991,837.77
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

刘思印

主管会计工作负责人：

刘玉印
3701027669312

会计机构负责人：

刘健



合并现金流量表
2025年度

编制单位：济南历下控股集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024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		2,714,330,487.84	5,985,633,857.51
收到的税费返还		131,007,283.03	269,803,212.15
收到其他与经营活动有关的现金	五、62	2,246,172,829.21	622,409,997.48
经营活动现金流入小计		5,091,510,600.08	6,877,847,067.14
购买商品、接受劳务支付的现金		2,933,601,807.55	5,641,721,850.89
支付给职工以及为职工支付的现金		308,531,355.64	370,980,670.71
支付的各项税费		1,242,387,623.49	624,748,610.93
支付其他与经营活动有关的现金	五、62	889,004,815.07	1,830,491,533.99
经营活动现金流出小计		5,373,525,601.75	8,467,942,666.52
经营活动产生的现金流量净额		-282,015,001.67	-1,590,095,599.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,643,990.00	5,200,043.00
取得投资收益收到的现金		113,493,483.23	255,202,614.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,024,226.86	51,388,358.80
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	五、61	47,600,678.73	12,265,032.74
投资活动现金流入小计		174,762,378.82	324,056,049.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		291,439,432.58	870,391,871.45
投资支付的现金		400,000,000.00	1,031,955,552.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		267,519,775.03	-
支付其他与投资活动有关的现金	五、61	20,000,000.00	123,000,000.00
投资活动现金流出小计		978,959,207.61	2,025,347,423.45
投资活动产生的现金流量净额		-804,196,828.79	-1,701,291,373.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		953,500,000.00	110,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金		4,582,991,372.23	3,921,361,033.95
发行债券收到的现金		2,854,000,000.00	4,710,850,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		8,390,491,372.23	8,742,211,033.95
偿还债务所支付的现金		6,541,678,228.16	5,989,547,652.77
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		897,738,694.91	787,904,117.94
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	五、61	96,636,746.02	78,553,076.62
筹资活动现金流出小计		7,536,053,669.09	6,856,004,847.33
筹资活动产生的现金流量净额		854,437,703.14	1,886,206,186.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,549,674.35	47,198,659.25
五、现金及现金等价物净增加额		-233,323,801.67	-1,357,982,127.45
加：期初现金及现金等价物余额		1,058,281,273.52	2,416,263,400.97
六、期末现金及现金等价物余额		824,957,471.85	1,058,281,273.52

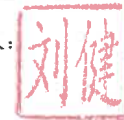
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司现金流量表
2025年度

编制单位：济南历下控股集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024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		-	-
收到的税费返还		61,577.03	47,419.60
收到其他与经营活动有关的现金		7,487,530,365.09	8,312,327,725.98
经营活动现金流入小计		7,487,591,942.12	8,312,375,145.58
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		80,478,197.62	86,845,184.04
支付的各项税费		731,697.92	587,165.91
支付其他与经营活动有关的现金		8,550,759,014.59	11,177,133,194.13
经营活动现金流出小计		8,631,968,910.13	11,264,565,544.08
经营活动产生的现金流量净额		-1,144,376,968.01	-2,952,190,398.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		690,876.27	-
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		690,876.27	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,850.00	700,200.00
投资支付的现金		-	-
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		4,850.00	700,200.00
投资活动产生的现金流量净额		686,026.27	-700,200.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		453,500,000.00	110,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	110,000,000.00
取得借款收到的现金		2,854,000,000.00	2,480,000,000.00
发行债券收到的现金		2,959,000,000.00	2,959,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		6,266,500,000.00	5,549,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,501,220,801.06	2,726,238,766.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		459,097,139.26	392,684,059.81
支付其他与筹资活动有关的现金		37,961,949.17	39,586,969.62
筹资活动现金流出小计		4,998,279,889.49	3,158,509,795.95
筹资活动产生的现金流量净额		1,268,220,110.51	2,390,490,204.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,680.38	2,326.91
五、现金及现金等价物净增加额		124,524,488.39	-562,398,067.54
加：期初现金及现金等价物余额		247,868,369.78	810,266,437.32
六、期末现金及现金等价物余额		372,392,858.17	247,868,369.78

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	2025年度											所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		少数股东权益
一、上年年末余额	1,976,840,802.00	-	5,604,380,978.88	-	7,505,124,594.44	36,999,531.63	-	445,855.81	300,596,188.92	-	15,424,387,951.68	236,644,682.02	15,661,032,643.70
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、本年年初余额	1,976,840,802.00	-	5,604,380,978.88	-	7,505,124,594.44	36,999,531.63	-	445,855.81	300,596,188.92	-	15,424,387,951.68	236,644,682.02	15,661,032,643.70
三、本年年末余额(减少以“-”号填列)	177,247,262.84	-	6,157,087,544.73	-	30,631,340.74	-836,975.44	-	-	81,584,778.19	-	6,445,713,951.05	306,275,515.68	6,751,989,466.73
(一) 综合收益总额	177,247,262.84	-	6,157,087,544.73	-	30,631,340.74	-	-	-	83,041,778.18	-	113,673,118.92	39,665,708.48	153,338,827.40
(二) 所有者投入和减少资本	177,247,262.84	-	3,503,087,544.73	-	-	-	-	-	-	-	6,334,334,807.57	266,569,807.20	6,600,924,614.77
1. 所有者投入的普通股	177,247,262.84	-	3,503,087,544.73	-	-	-	-	-	-	-	3,680,334,807.57	500,000,000.00	4,180,334,807.57
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	-	-	2,654,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,654,000,000.00	-233,410,192.80	2,420,589,807.20
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,457,000.00	-	-1,457,000.00	-	-1,457,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,457,000.00	-	-1,457,000.00	-	-1,457,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-836,975.44	-	-	-	-	-836,975.44	-	-836,975.44
1. 本年提取	-	-	-	-	-	4,421,491.30	-	-	-	-	4,421,491.30	-	4,421,491.30
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-5,258,466.74	-	-	-	-	-5,258,466.74	-	-5,258,466.74
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,154,088,064.84	-	11,761,468,523.61	-	7,535,795,995.18	36,162,556.19	-	445,855.81	382,180,967.10	-	21,670,101,902.73	542,920,207.70	22,413,029,110.43



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表 (续)

2025年度

单位: 人民币元

项 目	2024年度											所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具 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	一般风险 准备	未分配利润	其他	小计	
一、上年年末余额	1,976,840,802.00	-	2,921,549,502.02	-	7,105,149,993.46	25,834,493.16	-	178,138,486.85	-	12,207,513,277.49	249,724,898.76	12,457,238,176.25
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	1,976,840,802.00	-	2,921,549,502.02	-	7,105,149,993.46	25,834,493.16	-	178,138,486.85	-	12,207,513,277.49	249,724,898.76	12,457,238,176.25
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	2,682,831,476.86	-	399,974,600.98	11,165,038.47	-	122,457,702.07	-	3,216,874,674.19	-13,080,206.74	3,203,794,467.45
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	399,974,600.98	-	-	122,903,567.88	-	622,878,168.86	-1,629,013.65	621,250,145.21
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	2,682,831,476.86	-	-	-	-	-	-	2,682,831,476.86	-11,452,193.09	2,671,379,283.77
1. 所有者投入的普通股	-	-	2,684,128,900.00	-	-	-	-	-	-	2,684,128,900.00	-	2,684,128,900.00
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	-	-	-1,297,423.14	-	-	-	-	-445,855.81	-	-1,297,423.14	-11,452,193.09	-12,749,616.23
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-445,855.81	-	-445,855.81	-	-
3. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	11,165,038.47	-	-	-	11,165,038.47	-	11,165,038.47
1. 本年提取	-	-	-	-	-	15,678,455.63	-	-	-	15,678,455.63	-	15,678,455.63
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-5,513,417.16	-	-	-	-5,513,417.16	-	-5,513,417.16
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,976,840,802.00	-	5,604,380,978.88	-	7,505,124,594.44	36,999,531.63	-	300,596,188.92	-	15,424,387,951.68	236,644,692.02	15,661,032,643.70

法定代表人:

会计机构负责人:

刘恩印

荣刘印
3701027669312

刘健



母公司所有者权益变动表
2025年度

项 目	2025年度										所有者权益合计	
	实收资本	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		其他
一、上年年末余额	1,976,840,802.00				2,945,783,043.28	-				-528,454,585.44		4,397,169,259.84
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,976,840,802.00				2,945,783,043.28					-528,454,585.44		4,397,169,259.84
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	177,247,262.84				3,537,197,126.96					-64,692,851.59		3,649,751,538.21
（一）综合收益总额										-63,235,851.59		-63,235,851.59
（二）所有者投入和减少资本	177,247,262.84				3,537,197,126.96							3,714,444,389.80
1.所有者投入的普通股	177,247,262.84				3,537,197,126.96							3,714,444,389.80
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配										-1,457,000.00		-1,457,000.00
1.提取盈余公积												
2.对所有者的分配										-1,457,000.00		-1,457,000.00
3.其他												
（四）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												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,154,088,064.84				6,485,980,170.24					-593,147,437.03		8,046,920,798.05

单位：人民币元

编制单位：济南历下区鲁商置业有限公司

刘健

会计机构负责人

荣刘印玉
37010276593...

主管会计工作负责人

刘恩印

法定代表人



母公司所有者权益变动表 (续)
2025年度

单位: 人民币元

编制单位: 济南历下控股集团有限公司 目	2024年度										
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	1,976,840,802.00			2,523,654,143.28	-	-	-	-	-434,462,747.67		4,066,032,197.61
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,976,840,802.00			2,523,654,143.28	-	-	-	-	-434,462,747.67		4,066,032,197.61
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				425,128,900.00					-93,991,837.77		331,137,062.23
(一) 综合收益总额									-93,991,837.77		-93,991,837.77
(二) 所有者投入和减少资本				425,128,900.00							425,128,900.00
1. 所有者投入的普通股				425,128,900.00							425,128,900.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者分配的分配											
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	1,976,840,802.00			2,948,783,043.28					-528,454,585.44		4,397,169,259.84

法定代表人: 刘恩印

主管会计工作负责人: 刘荣印
3701027669312

会计机构负责人: 刘健

12



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

济南历下控股集团有限公司（以下简称本集团）初始成立于2016年7月18日，现隶属于济南市历下区财政局，为国有独资公司。本公司注册资本为217,478.6433万人民币。本集团统一社会信用代码：91370102MA3CDWN40B，法定代表人：刘思广，公司注册地为山东省济南市历下区转山西路1号奥体金融中心B栋22层。

本公司主要经营活动为：以自有资金对外投资及其投资项目的资产管理（未经金融监管部门批准，不得吸收存款、融资担保、代理客户理财等金融业务）；自有房产租赁；物业管理；企业管理咨询服务；房地产开发经营；公共基础设施开发建设；土地整理；房屋和土木工程建筑施工；建筑工程施工。

本财务报表于2026年4月20日由本集团董事会批准报出。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南、解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会（以下简称“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）的披露相关规定编制。

2. 持续经营

本集团对自2025年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备的确认和计量、存货跌价准备、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

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、准确、完整地反映了本集团于2025年12月31日的财务状况以及2025年度经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 营业周期

本集团以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本集团除明湖国际（BVI）投资发展有限公司以美元为记账本位币，明湖国际（香港）投资发展有限公司以港币为记账本位币以外，本公司及其他子公司以人民币为记账本位币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

本集团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：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的在建工程	五、16	单项金额占合并财务报表净资产1%以上
重要的往来款	五、26、27、29	单项金额超过1000万以上

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

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团作为购买方，在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并成本进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，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除外。

7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。本集团判断控制的标准为，本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益的税后净额及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团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损益，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损益。

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

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

9. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

10. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本集团外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率（或实际情况，如交易当期平均汇率或加权平均汇率）将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益；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；收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

(2) 外币财务报表的折算

本集团在编制合并财务报表时将境外经营的财务报表折算为人民币，其中：外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或实际情况，如交易当期平均汇率或加权平均汇率）折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率（或实际情况，如交易当期平均汇率或加权平均汇率）折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

11. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时，本集团需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①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。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。本集团该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

金融资产同时符合下列条件的，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。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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定一经作出，不得撤销。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产，本集团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。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本集团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，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 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（含属于金融负债的衍生工具），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。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，（除与套期会计有关外）所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

(4) 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团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。本集团考虑预期信用损失计量方法时反映如下要素：①通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；②货币时间价值；③在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本集团基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、债务人所处地理位置、债务人所处行业、逾期信息、应收款项账龄等。

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

1) 应收款项和合同资产的减值测试方法



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的不含重大融资成分的应收账款、应收票据、应收款项融资、合同资产等应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。

对于应收款项，除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单项确定其信用损失外，通常按照共同信用风险特征组合的基础上，考虑预期信用损失计量方法应反映的要素，参考历史信用损失经验，编制应收账款逾期天数/应收账款账龄与违约损失率对照表，以此为基础计算预期信用损失。若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，例如客户发生严重财务困难，应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄、逾期区间的预期信用损失率等，本集团对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

①应收账款（与合同资产）的组合类别及确定依据

本集团根据应收账款(与合同资产)的账龄、款项性质、信用风险敞口、历史回款情况等信息为基础，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。对于应收账款（与合同资产），本集团判断账龄/逾期账龄为其信用风险主要影响因素，因此，本集团以账龄组合/逾期账龄组合为基础评估其预期信用损失。本集团根据开票日期确定账龄/根据合同约定收款日计算逾期账龄。

应收账款依据信用风险特征确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下

组合	计量预期信用损失的方法
应收合并范围关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
应收外部款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

②应收票据的组合类别及确定依据

本集团基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

a. 承兑人为上市的商业银行的银行承兑汇票，本集团评价该类款项具有较低的信用风险，不确认预期信用损失；



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

b. 承兑人为非上市的商业银行的银行承兑汇票及商业承兑汇票,参照本集团应收账款政策确认预期损失率计提损失准备,与应收账款的组合划分相同。

应收票据依据信用风险特征确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下

组合	计量预期信用损失的方法
银行承兑汇票	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计量预期信用损失
商业承兑汇票	

③其他应收款依据信用风险特征确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下

组合	计量预期信用损失的方法
应收合并范围关联方款项	①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产,本集团按照未来12个月的预期信用损失的金额计量损失准备; ②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产,本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备; ③购买或源生已发生信用减值的金融资产,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,该组合预期信用损失率为0%。
其他往来款	①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产,本集团按照未来12个月的预期信用损失的金额计量损失准备; ②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产,本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备; ③购买或源生已发生信用减值的金融资产,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

④应收款项融资依据信用风险特征确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下

组合	计量预期信用损失的方法
银行承兑汇票	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计量预期信用损失

2) 债权投资、其他债权投资、贷款承诺及财务担保合同的减值测试方法

除上述采用简化计量方法以外的金融资产(如债权投资、其他债权投资)、贷款承诺及财务担保合同,本集团采用一般方法(三阶段法)计提预期信用损失。在每个资产



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

负债表日，本集团评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

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。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注十、1。

(5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本集团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；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，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及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同时符合下列条件：①集团管理该金融资产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；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。)之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产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；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。)之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

(6) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本集团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。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具,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,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

本集团根据所发行的优先股、永续债的合同条款及其所反映的经济实质,结合金融资产、金融负债和权益工具的定义,在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,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,本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本集团作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本集团具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;(2)本集团计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②金融资产发生转移,本集团转移了



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及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）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的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）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

12. 存货

本集团存货主要包括库存商品、开发成本、开发产品、工程施工等。

房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。其他存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货实行永续盘存制，领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。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。

本集团原材料、库存商品按照单个存货项目计提存货跌价准备，在确定其可变现净值时，库存商品、在产品 and 用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，按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；用于生产而持有的材料存货，按



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

13. 合同资产与合同负债

(1) 合同资产

合同资产，是指本集团已向客户转让商品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。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本集团将该收款权利作为合同资产。

合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述附注三、11（4）金融工具减值相关内容。

(2) 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

14. 与合同成本有关的资产

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关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：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；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年，本集团选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

（2）与合同成本有关的资产的摊销

本集团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。

（3）与合同成本有关的资产的减值

本集团与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：①企业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。

15. 长期股权投资

本集团长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的权益性投资。

（1）重大影响、共同控制的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。重大影响，是指本集团对被投资方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。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%以上但低于50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。

本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。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。本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

（2）会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为初始投资成本；被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，初始投资成本按零确定。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本；

除企业合并形成的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，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的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资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的份额的，差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，在持有投资期间，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，原权益法核算的相关其他综合收益在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权后剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期投资收益。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

因处置部分股权后丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》核算的，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，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，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，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，适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

16. 投资性房地产

本集团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，包括房屋及建筑物。采用公允价值模式计量。

本集团投资性房地产坐落于山东省济南市地区，有活跃的房地产交易市场，本集团能够从市场上获取类似房地产的市场价格及相关信息，能够持续对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本集团选择以公允价值对投资性房地产进行后续计量。

17. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，本集团对所有固定资产计提折旧，计提折旧时采用平均年限法。本公司及其子公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	20-50	5	1.90-4.75
2	机器设备	8-12	3-5	7.92-12.13
3	运输设备	5-10	3-5	9.50-19.40
4	办公设备及其他	3-5	3-5	19.00-32.33

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

18. 在建工程

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之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产，标准如下：

项目	结转固定资产的标准
房屋及建筑物	经相关主管部门验收，自达到预定可使用状态之日起
机器设备	完成安装调试后达到设计要求并完成试生产或合同规定的标准

19. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、软件使用权、专利权和非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；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。但对非同一控制下合并中取得被



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在进行初始确认时，按公允价值确认计量。

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本集团研发支出的归集范围包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧及待摊费用、设计费用、装备调试费、委托外部研究开发费用、其他费用等。

本集团内部研究开发项目支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 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；
- 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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

20. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到预定可使用状态的开发支出无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

(1) 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团在进行减值测试时，按照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确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

本集团以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。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。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(2) 商誉减值

本集团对企业合并形成的商誉，自购买日起将其账面价值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分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

21. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用，本公司长期待摊费用包括租赁费、装修费等，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊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。

22. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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

辞退福利是本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

23. 收入确认原则和计量方法

(1) 收入确认原则

本集团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。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始时，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。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团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) 客户在本集团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) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

3) 在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照投入法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本集团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，本集团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，本集团考虑下列迹象：

1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利。

2) 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。

3) 本集团已将该商品的实物转移给客户。

4) 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。

5) 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

收款项列示。本集团已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

24. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年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,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

本集团的政府补助包括与资产相关的政府补助、与收益相关的政府补助。其中,与资产相关的政府补助,是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象,本集团按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类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,并在相关资产使用寿命内按照直线法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。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,计入营业外收支。

25. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债:

- (1) 暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认;
- (2) 与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,本集团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的。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团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，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：

(1) 暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；

(2) 与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、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。

本集团在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

26. 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别对各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，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



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；④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（属于为生产存货而发生的除外）。本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，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。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，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本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率。本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。本集团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，但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后，本集团确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团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或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当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。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和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或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(3) 本集团为出租人

本集团作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，本集团将该项租赁分类为经营租赁。

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，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损益。本集团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。

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，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。

27. 持有待售

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。

本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；②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。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团持有的非流动资产或处置组（除金融资产、递延所得税资产、以公允价值计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产外）账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

28. 安全生产费

本公司根据财政部财资【2022】136号关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知的规定计提安全生产费用，安全生产费用专门用于完善和改进企业或者项目安全生产条件。

安全生产费用计提计入相关产品的成本或当期损益，同时增加专项储备；实际支出时，属于费用性的支出直接冲减专项储备，属于资本性的支出，先通过在建工程归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产，同时按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

29. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当期所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

30. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资、债务工具投资。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。

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，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，除第一



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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，相关资产或负债的不可观察输入值。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值，所使用的估值模型主要为现金流量折现模型。估值技术的输入值主要包括：债权类为无风险利率、信用溢价和流动性溢价；股权类为估值乘数和流动性折价。

第三层级的公允价值以本集团的评估模型为依据确定，例如现金流折现模型。本集团还会考虑初始交易价格，相同或类似金融工具的近期交易，或者可比金融工具的完全第三方交易。于2025年12月31日，以公允价值计量的第三层级金融资产在估值时使用贴现率等重大不可观察的输入值，但其公允价值对这些重大不可观察输入值的合理变动无重大敏感性。

每个资产负债表日，本集团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。

31. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期内，本集团无重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本集团无重要会计估计变更。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税-可抵扣进项税	9%/6%/13%或应税收入按1%/3%/5%的税率计缴增值税
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后的余额；从租计征的，按租赁收入	1.2%/12%



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
土地使用税	土地使用面积	16元/m ² 、12.8元/m ²
契税	不动产交易价格	4%/3%
企业所得税	应纳税所得额	25%/20%/16.5%/15%

不同子公司所得税税率纳税主体说明：

序号	纳税主体名称	简称	所得税税率
1	济南中央商务区投资建设集团有限公司	中央商务区	25%
2	济南信泰鲁投建设开发有限公司	信泰鲁投	25%
3	济南历泰置业有限公司	历泰置业	25%
4	济南历辉房地产有限公司	历辉房产	25%
5	济南历耀置业有限公司	历耀置业	25%
6	济南中升置业有限公司	中升置业	25%
7	济南中开置业有限公司	中开置业	25%
8	济南中旗置业有限公司	中旗置业	25%
9	济南历欣置业有限公司	历欣置业	20%
10	济南历兴商业运营管理有限公司	历兴商业运营	25%
11	济南历合商业运营管理有限公司	历合商业运营	25%
12	济南历旭商业运营管理有限公司	历旭商业运营	25%
13	山东丽山资产运营有限公司	丽山资产运营	25%
14	济南未来商业运营有限公司	未来商业	25%
15	济南历盛置业有限公司	历盛置业	25%
16	济南历贸建设发展有限公司	历贸建设	25%
17	济南历丰置业有限公司	历丰置业	25%
18	济南市历下区国有资产运营有限公司	历下国资运营	25%
19	济南市历下区城市更新建设发展有限公司	城市更新	25%
20	济南科金投资管理有限公司	科金投资	25%
21	济南科金产投投资有限公司	科金产投	25%
22	济南历山股权投资管理有限公司	历山股权	20%
23	科金融资租赁（天津）有限公司	融资租赁（天津）	25%
24	济南科金信息技术有限公司	科金信息技术	15%
25	山东乐谷信息科技有限公司	乐谷信息	20%
26	山东科金软通技术服务有限公司	科金软通	20%
27	中电（济南）数字科技有限公司	中电数科	20%
28	丽山健康（山东）集团有限公司	丽山健康	25%
29	槿椿康养发展（山东）有限公司	槿椿康养	20%



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	纳税主体名称	简称	所得税税率
30	山东丽山细胞医学发展有限公司	丽山细胞	25%
31	济南丽山医学检验实验室有限公司	丽山实验室	20%
32	山东丽山生物科技有限公司	丽山生物科技	20%
33	丽山(山东)康复医院有限公司	康复医院	20%
34	明湖城市发展(山东)集团有限公司	明湖城市发展	25%
35	明湖商业运营(山东)有限公司	明湖商业运营	20%
36	济南明府城酒店管理有限公司	明府城酒店管理	25%
37	济南君廷酒店管理有限公司	君廷酒店	20%
38	济南历科商业运营管理有限公司	历科商业运营	25%
39	明湖城市服务(济南)有限公司	明湖城市服务	25%
40	明湖教育科技(山东)有限公司	明湖教育	20%
41	明湖科技发展(山东)有限公司	明湖科技	20%
42	明湖国际(香港)投资发展有限公司	明湖香港	16.50%
43	明湖国际(BVI)投资发展有限公司	明湖BVI	16.50%
44	山东丽山创智投资发展有限公司	丽山创投	25%
45	山东丽山智融产业投资有限公司	丽山智融	25%
46	济南泉麦酒业有限公司	济南泉麦	25%
47	山东泉麦精酿酒业有限公司	山东泉麦	25%
48	济南泉澄精酿商业运营有限公司	泉澄精酿	25%
49	济南格瑞恩园林绿化有限公司	格瑞恩园林	25%
50	济南振环美洁有限公司	振环美洁	25%
51	济南易通城市建设集团股份有限公司	易通城建	25%
52	济南易顺市政园林工程有限公司	易顺市政	25%
53	济南易通路达新材料有限公司	路达新材料	25%
54	山东易祥花木有限公司	易祥花木	25%
55	济南易通城市服务有限公司	易通城市服务	25%
56	济南欣通城市建设运营有限公司	欣通运营	25%
57	济南欣通投资管理合伙企业(有限合伙)	欣通合伙	25%
58	山东易晟产业投资发展有限公司	易晟产投	20%

2. 税收优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财税〔2022〕13号)、《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财税〔2023〕6号)等规定自2023年1月1日至2025年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元减按25%计入应纳



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税所得额，自2022年1月1日至2025年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，并按20%的税率缴纳企业所得税。历欣置业、历山股权、乐谷信息、科金软通、中电数科、槿椿康养、丽山实验室、丽山生物科技、康复医院、明湖商业运营、君廷酒店、丽山教育、明湖科技、易晟产投本年符合小型微利企业的标准，减按20%的税率征收企业所得税。

根据山东省科学技术厅、山东省财政厅、国家税务总局山东省税务局、山东省工业和信息化厅联合颁发《高新技术企业证书》（证书编号为：GR202537000752，认定有效期为三年），济南科金信息技术有限公司被认定为高新技术企业，有效期为2025年至2027年，故2025年度济南科金信息技术有限公司企业所得税享受15%的优惠税率。

五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2025年1月1日，“年末”系指2025年12月31日，“本年”系指2025年1月1日至12月31日，“上年”系指2024年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	160,362.40	94,416.00
银行存款	935,498,056.27	1,419,825,415.20
其他货币资金	59,921.93	64,505.50
合计	935,718,340.60	1,419,984,336.70
其中：存放在境外的款项总额	134,336.96	

注：年末其他货币资金为59,921.93元，其中支付宝、微信、二维码小程序收款的移动支付款项59,921.93元。

使用受到限制的货币资金：

项目	年末余额	年初余额
资金冻结	90,646,688.16	41,471,629.67
受监管的商品房预售资金	513,777.63	313,607,642.03
受限专项资金	19,600,402.96	6,623,791.48
合计	110,760,868.75	361,703,063.18

2. 应收票据

(1) 应收票据分类列示



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
供应链票据	28,312,625.90	4,764,721.58
合计	28,312,625.90	4,764,721.58

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	29,802,764.12	100.00	1,490,138.22	5.00	28,312,625.90
其中：供应链票据	29,802,764.12	100.00	1,490,138.22	5.00	28,312,625.90
合计	29,802,764.12	100.00	1,490,138.22	5.00	28,312,625.90

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	5,015,496.40	100.00	250,774.82	5.00	4,764,721.58
其中：供应链票据	5,015,496.40	100.00	250,774.82	5.00	4,764,721.58
合计	5,015,496.40	100.00	250,774.82	5.00	4,764,721.58

1) 应收票据按组合计提坏账准备

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
供应链票据	29,802,764.12	1,490,138.22	5.00
合计	29,802,764.12	1,490,138.22	5.00

(续表)

名称	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
供应链票据	5,015,496.40	250,774.82	5.00
合计	5,015,496.40	250,774.82	5.00



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收票据坏账准备	250,774.82	1,634,058.33	394,694.93		1,490,138.22
合计	250,774.82	1,634,058.33	394,694.93		1,490,138.22

(4) 年末已质押的应收票据

期末无已用于质押的应收票据。

(5) 年末已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
商业承兑汇票	2,000,000.00	
供应链票据	37,450,725.18	
合计	39,450,725.18	

3. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年(含)以内	817,308,575.06	438,011,484.04
1-2年(含)	204,025,120.51	104,329,198.24
2-3年(含)	53,419,535.09	40,662,787.65
3-4年(含)	34,530,693.80	2,352,026.04
4-5年(含)	1,860,046.70	6,695,068.71
5年以上	74,421,845.21	75,184,145.67
合计	1,185,565,816.37	667,234,710.35

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账	1,185,565,816.37	100.00	161,229,526.06	13.60	1,024,336,290.31



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
准备					
其中：账龄组合	990,839,112.59	83.58	161,229,526.06	16.27	829,609,586.53
无风险组合	194,726,703.78	16.42			194,726,703.78
合计	1,185,565,816.37	100.00	161,229,526.06	13.60	1,024,336,290.31

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	667,234,710.35	100.00	123,538,574.56	18.52	543,696,135.79
其中：账龄组合	632,892,319.28	94.85	123,538,574.56	19.52	509,353,744.72
无风险组合	34,342,391.07	5.15			34,342,391.07
合计	667,234,710.35	100.00	123,538,574.56	18.52	543,696,135.79

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年(含)以内	650,597,467.28	32,529,873.36	5.00
1-2年(含)	169,550,543.26	16,955,054.32	10.00
2-3年(含)	59,305,646.44	17,791,693.95	30.00
3-4年(含)	34,121,083.72	17,060,541.88	50.00
4-5年(含)	1,860,046.70	1,488,037.36	80.00
5年以上	75,404,325.19	75,404,325.19	100.00
合计	990,839,112.59	161,229,526.06	

(续表)

账龄	年初余额
----	------



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年(含)以内	423,008,097.45	21,154,121.39	5.00
1-2年(含)	85,138,274.58	8,513,827.44	10.00
2-3年(含)	40,514,706.83	12,154,412.06	30.00
3-4年(含)	2,352,026.04	1,176,013.03	50.00
4-5年(含)	6,695,068.71	5,356,054.97	80.00
5年以上	75,184,145.67	75,184,145.67	100.00
合计	632,892,319.28	123,538,574.56	

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	123,538,574.56	49,904,168.76	12,213,217.26		161,229,526.06
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	123,538,574.56	49,904,168.76	12,213,217.26		161,229,526.06

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款和合同资产合计数的汇总金额为740,178,338.19元,占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例为45.18%,相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为66,512,497.10元。

4. 应收款项融资

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,132,947.48	1,407,488.50
合计	1,132,947.48	1,407,488.50

(1) 应收款项融资按坏账计提方法分类列示

应收款项融资均为信用等级较高的银行出具的银行承兑汇票,该类票据到期无法兑付的风险很小,信用风险低,背书或贴现时即终止确认,故未计提资产减值准备。

(2) 应收款项融资本年无计提、收回或转回的坏账准备

(3) 年末无已质押的应收款项融资



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(4) 年末无已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

(5) 本年无实际核销的应收款项融资

(6) 应收款项融资本年增减变动及公允价值变动情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
银行承兑汇票	1,407,488.50	1,132,947.48	1,407,488.50	1,132,947.48
合计	1,407,488.50	1,132,947.48	1,407,488.50	1,132,947.48

年末应收款项融资均为银行承兑汇票，剩余期限较短，以账面余额作为其公允价值恰当估计值。

5. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年(含)以内	266,197,642.28	18.88	850,132,852.20	57.00
1-2年(含)	600,570,486.90	42.60	248,668,733.22	16.67
2-3年(含)	169,286,511.98	12.02	356,527,953.19	23.90
3-4年(含)	340,168,278.49	24.13	20,363,033.01	1.37
4-5年(含)	20,363,033.01	1.44	13,566,371.86	0.91
5年以上	13,115,223.54	0.93	2,299,381.40	0.15
合计	1,409,701,176.20	100.00	1,491,558,324.88	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额为 1,211,140,708.56 元，占预付款项年末余额合计数的比例为 85.91%。

6. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,302,567,906.35	3,510,265,535.79
合计	1,302,567,906.35	3,510,265,535.79



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

6.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	1,452,861,962.33	3,425,300,263.23
押金及保证金	32,706,298.84	263,361,459.49
代垫款项	7,794,752.51	10,939,484.99
代扣代缴职工款项	29,574.64	102,745.22
其他	8,454,934.43	3,392,186.49
合计	1,501,847,522.75	3,703,096,139.42

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末账面余额	年初账面余额
1年(含)以内	235,165,607.47	1,136,895,934.80
1-2年(含)	540,451,977.59	242,057,834.34
2-3年(含)	124,276,868.61	5,044,258.62
3-4年(含)	4,793,575.45	561,662,426.85
4-5年(含)	380,083,247.09	1,216,657.56
5年以上	217,076,246.54	1,756,219,027.25
合计	1,501,847,522.75	3,703,096,139.42

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,501,847,522.75	100.00	199,279,616.40	13.27	1,302,567,906.35
其中: 账龄组合	231,678,375.70	15.43	199,279,616.40	86.02	32,398,759.30
无风险组合	1,270,169,147.05	84.57			1,270,169,147.05
合计	1,501,847,522.75	100.00	199,279,616.40	13.27	1,302,567,906.35

(续表)

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



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,703,096,139.42	100.00	192,830,603.63	5.21	3,510,265,535.79
其中：账龄组合	223,103,639.52	6.02	192,830,603.63	86.43	30,273,035.89
无风险组合	3,479,992,499.90	93.98			3,479,992,499.90
合计	3,703,096,139.42	100.00	192,830,603.63	5.21	3,510,265,535.79

1) 其他应收款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年(含)以内	17,349,047.81	867,452.39	5.00
1-2年(含)	9,190,446.99	919,044.71	10.00
2-3年(含)	5,487,340.21	1,646,202.06	30.00
3-4年(含)	1,289,414.55	644,707.28	50.00
4-5年(含)	15,799,580.92	12,639,664.74	80.00
5年以上	182,562,545.22	182,562,545.22	100.00
合计	231,678,375.70	199,279,616.40	

(续表)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年(含)以内	14,999,333.60	749,966.65	5.00
1-2年(含)	7,763,734.43	776,373.45	10.00
2-3年(含)	1,405,423.28	421,626.98	30.00
3-4年(含)	16,042,266.57	8,021,133.29	50.00
4-5年(含)	156,891.92	125,513.54	80.00
5年以上	182,735,989.72	182,735,989.72	100.00
合计	223,103,639.52	192,830,603.63	

2) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	192,830,603.63			192,830,603.63
2025年1月1日其他应收款账面余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	6,851,134.62			6,851,134.62
本年转回	402,121.85			402,121.85
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	199,279,616.40			199,279,616.40

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销	
处于第一阶段的其他应收款	192,830,603.63	6,851,134.62	402,121.85		199,279,616.40
处于第二阶段的其他应收款					
处于第三阶段的其他应收款					
合计	192,830,603.63	6,851,134.62	402,121.85		199,279,616.40

(5) 本期无实际核销的其他应收款

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款的汇总金额为1,325,204,920.33元,占其他应收款年末余额的比例为88.24%,相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为156,250,506.27元。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

7. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	30,432,034,954.44		30,432,034,954.44
工程施工	433,471,625.47		433,471,625.47
周转材料	1,569,212.66		1,569,212.66
消耗性生物资产	22,197,282.11		22,197,282.11
生产成本	6,161,833.22		6,161,833.22
库存商品	8,404,107.87		8,404,107.87
原材料	6,978,863.98		6,978,863.98
低值易耗品	4,969,135.44		4,969,135.44
发出商品	3,162,222.14		3,162,222.14
在途物资	27,491.70		27,491.70
合计	30,918,976,729.03		30,918,976,729.03

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	29,262,316,657.09		29,262,316,657.09
工程施工	446,984,043.06		446,984,043.06
周转材料	16,182,654.72		16,182,654.72
消耗性生物资产	15,587,529.90		15,587,529.90
生产成本	11,927,856.73		11,927,856.73
库存商品	7,050,302.49		7,050,302.49
原材料	5,358,906.46		5,358,906.46
低值易耗品	4,157,179.19		4,157,179.19
发出商品	425,643.47		425,643.47
在途物资	29,269.91		29,269.91
合计	29,770,020,043.02		29,770,020,043.02

注：工程施工为工程施工过程中按照项目归集的人工费用、材料费用、分包成本、其他工程费用等。

(2) 年末存货不存在毁损及可变现净值低于成本的现象，故未计提存货跌价准备。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 截至年末本集团存货用于抵押、担保的情况详见附注五、23. 所有权或使用权受到限制的资产。

8. 合同资产

(1) 合同资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
已完工未结算资产	173,247,299.70	8,848,709.80	164,398,589.90
历下区城市综合品质提升改造PPP项目支出	278,926,040.38		278,926,040.38
合计	452,173,340.08	8,848,709.80	443,324,630.28

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
已完工未结算资产	135,526,699.94	10,399,222.57	125,127,477.37
历下区城市综合品质提升改造PPP项目支出	244,615,924.46		244,615,924.46
合计	380,142,624.40	10,399,222.57	369,743,401.83

(2) 合同资产按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	452,173,340.08	100.00	8,848,709.80	1.96	443,324,630.28
其中：账龄组合	119,869,515.99	26.51	8,848,709.80	7.38	111,020,806.19
无风险组合	332,303,824.09	73.49			332,303,824.09
合计	452,173,340.08	100.00	8,848,709.80	1.96	443,324,630.28

(续表)

类别	年初余额	
----	------	--



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	380,142,624.40	100.00	10,399,222.57	2.74	369,743,401.83
其中：账龄组合	95,396,882.90	25.10	10,399,222.57	10.90	84,997,660.33
无风险组合	284,745,741.50	74.90			284,745,741.50
合计	380,142,624.40	100.00	10,399,222.57	2.74	369,743,401.83

(3) 合同资产按组合计提坏账准备

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	77,265,632.71	3,863,281.65	5.00
1-2年	39,761,618.01	3,976,161.80	10.00
2-3年	2,059,331.41	617,799.42	30.00
3-4年	782,933.86	391,466.93	50.00
合计	119,869,515.99	8,848,709.80	—

(续表)

名称	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	65,979,179.25	3,298,958.97	5.00
1-2年	8,625,237.51	862,523.76	10.00
2-3年	20,792,466.14	6,237,739.84	30.00
合计	95,396,882.90	10,399,222.57	—

(4) 合同资产本年计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额	原因
已完工未结算资产	10,399,222.57	6,419,815.59	7,970,328.36	8,848,709.80	按预期信用损失计提
合计	10,399,222.57	6,419,815.59	7,970,328.36	8,848,709.80	—

9. 其他流动资产



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
预缴增值税	561,396,764.73	359,635,712.26
预缴土地增值税	651,800,424.35	438,718,891.56
待抵扣进项税	615,698,115.66	780,892,090.35
预付车辆保险费	2,596,068.06	3,623,668.54
预缴城建税及附加税		1,843,391.89
待认证增值税	427,642.88	1,671,703.44
预付房租	1,336,331.41	1,656,233.71
预缴所得税	3,006,018.94	703,409.57
合计	1,836,261,366.03	1,588,745,101.32

10. 债权投资

(1) 债权投资情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
资产支持证券	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
合计	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00

11. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	82,232,071.89		82,232,071.89	108,752,019.22		108,752,019.22	
其中：未实现融资收益	5,626,913.79		5,626,913.79	10,749,386.52		10,749,386.52	
合计	82,232,071.89		82,232,071.89	108,752,019.22		108,752,019.22	—



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

12. 长期股权投资

被投资单位	年初余额（账面价值）	减值准备年初余额	本年增减变动					年末余额（账面价值）	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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、子公司									
济南历辉房地产有限公司	13,323,489.09							-13,323,489.09	
小计	13,323,489.09							-13,323,489.09	
二、合营企业									
济南泰鲁置业有限公司	856,186,600.24				267,787,062.21	50,000,000.00			1,073,973,662.45
济南信泰置业有限公司	307,618,186.46				48,174,723.73				355,792,910.19
济南历信置业有限公司	359,051,793.59				4,174,669.58	50,000,000.00		6,069,308.44	319,295,771.60
小计	1,522,856,580.29				320,136,455.52	100,000,000.00		6,069,308.44	1,749,062,344.24
三、联营企业									
济南历下绿城物业管理有限公司	500,195.07				-187,154.97	313,040.10			
绮丽置业（济南）有限公司	201,540,129.54				-9,803,658.16			1,227,371.18	192,963,842.57
济南科金创业投资合伙企业（有限合伙）	6,317,200.00		2,250,000.00						4,067,200.00
济南科金江临投资有限公司	202,998.35				-373.35				202,625.00



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动					年末余额 (账面价值)	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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
济南明湖人力资源管理有限公司	3,002,055.38				1,884,117.27			4,886,172.65	
山东科金宝钜股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	4,619,300.00							4,619,300.00	
山东省新动能科金股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	20,000,000.00							20,000,000.00	
科金滨达 (滨州) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	4,000,000.00			4,000,000.00					
泰华智慧产业集团股份有限公司	317,157,472.72				17,350,400.67			334,507,873.39	
山东国赢技术产权代理有限公司	3,358,918.90				147,961.87			3,506,880.77	
小计	560,698,269.96			6,250,000.00	9,391,293.33	313,040.10	1,227,371.18	564,753,894.37	
合计	2,096,878,339.34			6,250,000.00	329,527,748.85	100,313,040.10	-6,026,809.47	2,313,816,238.62	



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

13. 其他权益工具投资

项目	年初余额	本年增减变动				年末余额	本年确认的股利收入	本年末累计计入其他综合收益的利得	本年末累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失					
德邦证券股份有限公司	1,000,035,514.00					1,000,035,514.00	4,110,940.14			持有原则为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,非短期出售目的持有。
济南政金通达投资管理 有限公司	500,000,000.00					500,000,000.00				持有原则为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,非短期出售目的持有。
山东省信用 增进投资股 份有限公司	150,000,000.00					150,000,000.00	2,944,836.97			持有原则为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,非短期出售目的持有。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增减变动				年末余额	本年确认的股利收入	本年未累计计入其他综合收益的利得	本年未累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失					
中交(济南)生态绿化投资有限公司	650,000.00					650,000.00			持有的持有。持有原则为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,非短期出售目的持有。	
济南国合共创产业投资合伙企业(有限合伙)		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00			持有的持有。持有原则为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,非短期出售目的持有。	
济南泉易通资本管理有限公司		400,000,000.00				400,000,000.00			持有的持有。持有原则为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,非短期出售目的持有。	



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增减变动				年末余额	本年确认的股利收入	本年未累计计入其他综合收益的利得	本年未累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失					
济南市历下区城市建设综合开发公司		1,618,691,656.89				1,618,691,656.89			持有的持有。持有原则为既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目的，非短期出售目的持有。	
济南古城城市发展有限公司		1,642,252,732.91				1,642,252,732.91			持有的持有。持有原则为既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目的，非短期出售目的持有。	
合计	1,650,685,514.00	5,160,944,389.80				6,811,629,903.80	7,055,777.11			



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

14. 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	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、年初余额	21,280,609,564.26	354,354,042.99	182,262,600.00	21,817,226,207.25
二、本年变动	891,139,355.06	102,672,000.00		993,811,355.06
加：外购	330,747,418.00			330,747,418.00
固定资产转入	267,760,715.43			267,760,715.43
存货转入				
持有待售资产转入				
无形资产转入		102,672,000.00		102,672,000.00
其他转入	22,731,294.69			22,731,294.69
减：处置	50,584,643.02			50,584,643.02
其他转出	221,333,981.10			221,333,981.10
加：公允价值变动	541,818,551.06			541,818,551.06
三、年末余额	22,171,748,919.32	457,026,042.99	182,262,600.00	22,811,037,562.31

(2) 年末未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	备注
历下区山师东路31号	112,295,800.00	未办妥产权证书
济南市历下区山大路205号1-101	109,837,400.00	未办妥产权证书
山大南路96号	108,188,518.00	未办妥产权证书
明福花园幼儿园	34,060,100.00	未办妥产权证书

15. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	3,576,037,358.75	3,577,974,731.69
固定资产清理		
合计	3,576,037,358.75	3,577,974,731.69

15.1 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
----	--------	------	------	---------	----



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	3,177,914,894.04	532,822,040.67	233,450,219.90	112,555,836.54	4,056,742,991.15
2. 本年增加金额	583,282,357.67	16,421,795.02	3,504,424.75	8,122,339.51	611,330,916.95
(1) 购置		4,690,289.77	3,504,424.75	8,122,339.51	16,317,054.03
(2) 在建工程转入	254,760,363.06	11,731,505.25			266,491,868.31
(3) 投资性房地产转入	221,333,981.10				221,333,981.10
(4) 存货转入	107,188,013.51				107,188,013.51
3. 本年减少金额	307,260,442.62	19,277,314.19	5,580,710.30	89,668.67	332,208,135.78
(1) 报废或处置	38,779,122.43	19,277,314.19	5,580,710.30	89,668.67	63,726,815.59
(2) 转入投资性房地产	268,481,320.19				268,481,320.19
(3) 其他转出					
4. 年末余额	3,453,936,809.09	529,966,521.50	231,373,934.35	120,588,507.38	4,335,865,772.32
二、累计折旧					
1. 年初余额	210,562,615.51	82,095,410.54	123,117,120.11	62,993,113.30	478,768,259.46
2. 本年增加金额	176,699,474.13	51,800,731.51	53,309,675.56	21,210,157.28	303,020,038.48
(1) 计提	176,699,474.13	51,800,731.51	53,309,675.56	21,210,157.28	303,020,038.48
(2) 其他增加					
3. 本年减少金额	1,137,557.77	16,589,254.84	4,146,272.50	86,799.26	21,959,884.37
(1) 报废或处置	1,074,504.85	16,589,254.84	4,146,272.50	86,799.26	21,896,831.45
(2) 其他减少	63,052.92				63,052.92
4. 年末余额	386,124,531.87	117,306,887.21	172,280,523.17	84,116,471.32	759,828,413.57
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本年增加金额					
(1) 计提					
3. 本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	3,067,812,277.22	412,659,634.29	59,093,411.18	36,472,036.06	3,576,037,358.75
2. 年初账面价值	2,967,352,278.53	450,726,630.13	110,333,099.79	49,562,723.24	3,577,974,731.69



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 截至期末，本公司无暂时闲置的固定资产。

(3) 截至期末，本公司未办妥产权证书的固定资产如下：

项目	账面价值	备注
悦苑酒店	180,551,800.22	未办妥产权证书
算力中心机房	98,521,661.06	未办妥产权证书
百花洲泉水人家民宿	37,661,325.00	未办妥产权证书

16. 在建工程

项目	年末账面价值	年初账面价值
在建工程	823,938,213.75	824,804,264.87
合计	823,938,213.75	824,804,264.87



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
百花洲	315,128,900.00		315,128,900.00	315,128,900.00		315,128,900.00
明湖国际·槿椿颐养中心项目	309,890,668.16		309,890,668.16	194,646,835.43		194,646,835.43
中弘广场16#裙楼	191,031,740.20		191,031,740.20	187,443,340.93		187,443,340.93
历下区佛山街康养项目	3,333,478.70		3,333,478.70	119,186,584.66		119,186,584.66
明湖国际细胞医学产业园	478,608.83		478,608.83	7,886,002.28		7,886,002.28
商河新材料产业园门卫房工程				325,615.55		325,615.55
一期包装生产线技术升级改造	107,340.00		107,340.00	186,986.02		186,986.02
武隆协作项目	3,569,247.78		3,569,247.78			
泉麦包装生产线更新改造	138,053.10		138,053.10			
明府城文旅精酿啤酒生产项目一期	260,176.98		260,176.98			
合计	823,938,213.75		823,938,213.75	824,804,264.87		824,804,264.87

(2) 重要在建工程项目变动情况

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产	其他减少	
百花洲	315,128,900.00				315,128,900.00



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产	其他减少	
中弘广场 16#裙楼	187,443,340.93	3,588,399.27			191,031,740.20
明湖国际·槿椿颐养中心项目	194,646,835.43	115,243,832.73			309,890,668.16
明湖国际细胞医学产业园	7,886,002.28	298,801.40	7,706,194.65		478,609.03
历下区佛山街康养项目	119,186,584.66	139,673,922.17	255,527,028.13		3,333,478.70
合计	824,291,663.30	258,804,955.57	263,233,222.78		819,863,396.09



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

17. 使用权资产

项目	房屋建筑物	土地	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	892,153,546.38	12,709,760.42	904,863,306.80
2. 本年增加金额		4,229,924.86	4,229,924.86
(1) 租入		4,229,924.86	4,229,924.86
3. 本年减少金额	15,010.61	906.41	15,917.02
(1) 处置	15,010.61	906.41	15,917.02
4. 年末余额	892,138,535.77	16,938,778.87	909,077,314.64
二、累计折旧			
1. 年初余额	168,993,582.02	8,263,787.32	177,257,369.34
2. 本年增加金额	40,637,146.96	1,903,585.01	42,540,731.97
(1) 计提	40,637,146.96	1,903,585.01	42,540,731.97
3. 本年减少金额	7,823.15	2,493.92	10,317.07
(1) 处置	7,823.15	2,493.92	10,317.07
4. 年末余额	209,622,905.83	10,164,878.41	219,787,784.24
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
(1) 计提			
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	682,515,629.94	6,773,900.46	689,289,530.40
2. 年初账面价值	723,159,964.36	4,445,973.10	727,605,937.46

18. 无形资产

(1) 无形资产明细表

项目	软件	土地使用权	专利权	商标使用权	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	16,680,241.55	332,660,055.77	5,340,972.09	115,000.00	354,796,269.41
2. 本年增加金额	706,148.83				706,148.83
(1) 购置	706,148.83				706,148.83



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	软件	土地使用权	专利权	商标使用权	合计
3. 本年减少金额		106,950,000.00			106,950,000.00
(1) 转入投资性房地产		106,950,000.00			106,950,000.00
(2) 处置					
(3) 其他					
4. 年末余额	17,386,390.38	225,710,055.77	5,340,972.09	115,000.00	248,552,418.24
二、累计摊销					
1. 年初余额	4,923,500.89	40,194,444.17	4,934,619.79	74,873.91	50,127,438.76
2. 本年增加金额	2,429,590.66	5,119,731.10	15,534.00	11,500.00	7,576,355.76
(1) 计提	2,429,590.66	5,119,731.10	15,534.00	11,500.00	7,576,355.76
3. 本年减少金额		4,278,000.00			4,278,000.00
(1) 转入投资性房地产		4,278,000.00			4,278,000.00
(2) 处置					
(3) 其他					
4. 年末余额	7,353,091.55	41,036,175.27	4,950,153.79	86,373.91	53,425,794.52
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本年增加金额					
3. 本年减少金额					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	10,033,298.83	184,673,880.50	390,818.30	28,626.09	195,126,623.72
2. 年初账面价值	11,756,740.66	292,465,611.60	406,352.30	40,126.09	304,668,830.65

(2) 截至期末未办妥产权的无形资产

项目	账面价值	备注
黄台南 67 号土地	26,396,692.04	未办妥产权证书

19. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成的	其他	
济南信泰鲁投建设	33,923,504.83			33,923,504.83



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成的	其他	
开发有限公司				
合计	33,923,504.83			33,923,504.83

20. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
租赁费	2,710.70		2,710.70		
装修费	115,045,039.99	21,211,767.43	37,429,629.93	10,913,115.70	87,914,061.79
服务器使用权费	684,917.47		182,465.64		502,451.83
环卫市场化服务项目	639,450.98		213,150.36		426,300.62
企业文化展示项目		488,643.19	24,432.15		464,211.04
零星维修		294,535.94	58,907.18		235,628.76
合计	116,372,119.14	21,994,946.56	37,911,295.96	10,913,115.70	89,542,654.04

21. 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

项目	年末余额		年初余额	
	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
资产减值准备	76,034,741.31	19,008,685.33	37,872,650.40	9,468,162.60
预收房款	855,390,385.92	213,847,596.48	765,559,540.12	191,389,885.03
预提项目	87,829,965.28	21,957,491.32	87,829,965.28	21,957,491.32
新租赁准则下 税会差异计提 递延所得税	692,706,477.76	173,176,619.44	728,478,553.72	182,119,638.43
合计	1,711,961,570.27	427,990,392.57	1,619,740,709.52	404,935,177.38

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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
新租赁准则下	689,289,530.39	172,322,382.60	727,605,937.44	181,901,484.36



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
税会差异计提递延所得税				
合计	689,289,530.39	172,322,382.60	727,605,937.44	181,901,484.36

22. 其他非流动资产

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
山大南路96号、山师东路31号、山大路205号				329,670,400.00		329,670,400.00
预付工程款	17,340,404.64		17,340,404.64			
合计	17,340,404.64		17,340,404.64	329,670,400.00		329,670,400.00

23. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	110,760,868.75	110,760,868.75	冻结资金及商品房预售资金	受监管的商品房预售资金及冻结资金等
应收票据	9,157,159.87	9,157,159.87	已背书	未终止确认的已背书票据
存货	5,208,997,777.26	5,208,997,777.26	存货抵押	借款以存货作为抵押物
固定资产	2,048,020,702.23	1,815,378,489.02	房屋建筑物抵押	借款以房屋建筑物作为抵押物
无形资产	85,279,600.00	78,073,299.17	土地借款抵押	借款以土地使用权作为抵押物
投资性房地产	2,532,823,138.91	2,532,823,138.91	出租房产抵押	借款以出租房产作为抵押物
合计	9,995,039,247.02	9,755,190,732.98		



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续表)

项目	年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	361,703,063.18	361,703,063.18	冻结资金及商品房预售资金	受监管的商品房预售资金及冻结资金等
存货	3,755,642,547.12	3,755,642,547.12	存货抵押	借款以存货作为抵押物
固定资产	764,117,461.72	684,966,039.38	房屋建筑物抵押	借款以房屋建筑物作为抵押物
无形资产	85,279,600.00	79,778,891.21	土地借款抵押	借款以土地使用权作为抵押物
投资性房地产	5,876,124,300.00	5,876,124,300.00	出租房产抵押	借款以出租房产作为抵押物
合计	10,842,866,972.02	10,758,214,840.89		

24. 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款	30,029,333.34	
信用借款	65,077,916.67	160,185,194.44
合计	95,107,250.01	160,185,194.44

注：抵押借款、质押借款相关受限资产见本附注五、23. 所有权或使用权受到限制的资产。

25. 应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	694,774,599.72	554,913,713.34
合计	694,774,599.72	554,913,713.34

注：年末无已到期未支付的应付票据。

26. 应付账款

(1) 应付账款明细

项目	年末余额	年初余额
----	------	------



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
应付账款	5,211,411,957.51	5,633,690,914.88
合计	5,211,411,957.51	5,633,690,914.88

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
山东省济南商贸学校	46,458,395.94	未结算
山东土地城乡融合发展集团有限公司	37,694,688.96	未结算
山东莱钢建设有限公司建筑安装分公司	32,065,968.61	未结算
山东汉鑫科技股份有限公司	31,113,160.44	未结算
济南银盛泰博丰置业有限公司	16,000,000.00	未结算
杭州永创智能设备股份有限公司	14,222,035.40	未结算
济南市历下区智远街道邓家庄股份经济合作社	14,000,000.00	未结算
济南市历下区智远街道办事处义和庄村民委员会	13,499,244.40	未结算
北京江河幕墙系统工程有限公司	12,858,186.06	未结算
山东丽天建设集团有限公司	11,953,949.22	未结算
济南市历下区住房和城乡建设局	11,000,000.00	未结算
中建八局第一建设有限公司	10,484,399.36	未结算
济南历下绿城物业管理有限公司	10,021,372.71	未结算
合计	261,371,401.10	

27. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,821,306,216.97	1,894,769,768.16
合计	2,821,306,216.97	1,894,769,768.16

27.1 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	2,486,645,404.58	1,546,993,886.63
押金、保证金	329,381,535.64	315,179,083.72
专项资金		18,095,345.23



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	年末余额	年初余额
应付费用款项	3,628,297.12	13,707,314.16
代扣代缴职工款项	160,275.64	241,539.29
其他	1,490,703.99	552,599.13
合计	2,821,306,216.97	1,894,769,768.16

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
济南市历下区政府投融资管理中心	416,520,893.71	未结算
济南泰鲁置业有限公司	260,000,000.00	未结算
济南市历下区住房和城乡建设局	131,511,939.89	未结算
山东宝剑房地产开发有限公司	124,776,194.55	未结算
济南万林房地产开发有限公司	100,000,000.00	未结算
济南市历下区财政局	72,200,000.00	未结算
中建八局第一建设有限公司	47,826,003.44	未结算
山东融视通网络发展有限公司	35,286,017.68	未结算
济南市历下区燕山工业小区开发建设总公司奥体金融中心第二项目部	33,903,963.60	未结算
济南市财政局	25,919,049.54	未结算
济南市历下区人民防空办公室	25,223,317.32	未结算
中国建筑第五工程局有限公司	21,733,632.12	未结算
山东天齐置业集团股份有限公司	15,187,098.70	未结算
中建八局第二建设有限公司	13,822,546.37	未结算
合计	1,323,910,656.92	—

28. 预收款项

(1) 预收款项明细

项目	年末余额	年初余额
预收土地返还款	20,540,903,079.82	20,366,819,701.19
预收租金	56,838,959.54	57,292,207.75
预收水电暖费	8,182.16	7,798,164.79
预收销售款	1,967,706.98	5,897,073.38
预收股权转让款		2,547,534.62
预收服务费及利息	4,548,454.82	2,465,543.70
合计	20,604,266,383.32	20,442,820,225.43



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：年末无账龄超过1年的重要预收款项。

29. 合同负债

(1) 合同负债

项目	年末余额	年初余额
合同负债	5,633,766,693.29	6,794,905,483.40
合计	5,633,766,693.29	6,794,905,483.40

(2) 账龄超过1年的重要合同负债

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
济南历下城市发展集团资产运营管理有限公司	1,948,593,062.00	未结算
山东省财金商业管理有限公司	973,575,900.00	未结算
济南城市发展集团资产运营管理有限公司	624,887,488.00	未结算
中建八局第一建设有限公司	530,345,595.00	未结算
合计	4,077,402,045.00	

30. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	21,087,903.41	261,457,837.13	256,368,511.21	26,177,229.33
离职后福利-设定提存计划		41,710,831.52	41,710,831.52	
辞退福利		74,614.71	74,614.71	
合计	21,087,903.41	303,243,283.36	298,153,957.44	26,177,229.33

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	995,046.92	190,566,471.95	190,767,121.86	794,397.01
职工福利费		17,869,156.53	17,546,011.37	323,145.16
社会保险费	5,701.46	22,893,293.54	22,898,995.00	
其中：医疗保险费	5,701.46	13,167,564.86	13,173,266.32	
工伤保险费		636,349.68	636,349.68	



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
补充医疗保险费		9,089,379.00	9,089,379.00	
住房公积金	22,462.07	21,710,294.21	21,732,756.28	
工会经费和职工教育经费	20,064,692.96	8,418,620.90	3,423,626.70	25,059,687.16
合计	21,087,903.41	261,457,837.13	256,368,511.21	26,177,229.33

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险		25,761,501.14	25,761,501.14	
企业年金		14,166,571.09	14,166,571.09	
失业保险费		1,782,759.29	1,782,759.29	
合计		41,710,831.52	41,710,831.52	

31. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	30,535,073.50	78,166,507.93
企业所得税	57,778,238.48	42,435,447.81
房产税	24,754,936.12	21,019,493.77
土地增值税		14,044,267.60
土地使用税	3,819,732.65	3,651,665.09
印花税	3,750,676.72	1,629,375.18
代扣代缴个人所得税	365,166.43	354,340.68
城市维护建设税	82,783.34	182,883.34
消费税	67,268.45	162,545.48
教育费附加	35,478.56	78,351.05
地方教育费附加	23,652.38	52,234.03
环保税	21,983.95	19,775.16
合计	121,234,990.58	161,796,887.12

32. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	777,999,163.54	2,289,646,262.08
一年内到期的应付债券	3,149,444,249.56	1,944,119,105.91
一年内到期的租赁负债	24,156,424.55	61,847,818.20
一年内到期的长期应付款	50,050,815.54	32,067,714.44



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	4,001,650,653.19	4,327,680,900.63

33. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	25,885,703.41	25,339,444.98
合计	25,885,703.41	25,339,444.98

34. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	1,757,951,716.83	1,660,187,505.00
保证借款	2,402,731,036.86	1,067,928,413.88
抵押借款	1,071,186,508.71	906,083,933.48
质押借款		125,935,800.00
合计	5,231,869,262.40	3,760,135,652.36

35. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
2022年度第一期定向债务融资工具		
2022年度第二期定向债务融资工具		
2022年度第三期定向债务融资工具		
2023年境外债	418,663,000.00	2,156,520,000.00
2023年第一期定向债务融资工具 (PPN)		600,000,000.00
2023年第二期定向债务融资工具 (PPN)		300,000,000.00
历下控股资金支持专项计划 (CMBS)		446,108,000.00
2024年第一期 MTN001-A	200,000,000.00	200,000,000.00
2024年第一期 MTN001-B	200,000,000.00	200,000,000.00
2024年第三期中期票据 PPN	300,000,000.00	300,000,000.00
2024年第四期中期票据 PPN	300,000,000.00	300,000,000.00
2024年境外债	1,757,200,000.00	1,797,100,000.00
2025年第一期 MTN	300,000,000.00	
2025年第二期 MTN	300,000,000.00	



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
2025年第三期MTN	700,000,000.00	
2025年第一期公司债	400,000,000.00	
2025年第一期PPN	500,000,000.00	
合计	5,375,863,000.00	6,299,728,000.00



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	本期偿还利息	本期偿还本金	汇兑损益	转入一年内到期的非流动负债	年末余额
2022年度第一期定向债务融资工具	8亿人 人民币	2022-4-22	3年	8亿人 人民币	820,320,000.00		8,480,000.00	28,800,000.00	800,000,000.00			-
2022年度第二期定向债务融资工具	3亿人 人民币	2022-8-5	3年	3亿人 人民币	304,060,250.00		5,749,750.00	9,810,000.00	300,000,000.00			-
2022年度第三期定向债务融资工具	7亿人 人民币	2022-10-20	3年	7亿人 人民币	704,471,250.00		17,578,750.00	22,050,000.00	700,000,000.00			-
历下控股资金支持专项计划(CMBS)	5亿人 人民币	2023-8-23	3年	5亿人 人民币	470,559,000.00		17,495,196.66	17,495,196.66	24,451,000.00		27,445,000.00	418,663,000.00
2023年第一期定向债务融资工具(PPN)	6亿人 人民币	2023-4-21	3年	6亿人 人民币	617,425,000.00		24,600,000.00	24,600,000.00			617,425,000.00	-
2023年第二期定向债务融资工具(PPN)	3亿人 人民币	2023-12-26	3年	3亿人 人民币	300,170,000.00		10,200,000.00	10,200,000.00			300,170,000.00	-



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	本期偿还利息	本期偿还本金	汇兑损益	转入一年内到期的非流动负债	年末余额
2023年境外债	3亿美元	2023-10-26	3年	3亿美元	2,185,818,720.33		157,457,641.98	158,108,145.00		47,880,000.00	2,137,288,217.31	-
2024年第一期MTN001-A	2亿人民币	2024-4-16	3年	2亿人民币	203,755,555.56		5,200,000.00	5,200,000.00			3,755,555.56	200,000,000.00
2024年第一期MTN001-B	2亿人民币	2024-4-16	5年	2亿人民币	204,333,333.33		6,000,000.00	6,000,000.00			4,333,333.33	200,000,000.00
2024年第三期中期票据PPN	3亿人民币	2024-7-8	3年	3亿人民币	303,363,000.00		6,840,000.00	6,840,000.00			3,363,000.00	300,000,000.00
2024年第四期中期票据PPN	3亿人民币	2024-8-13	5年	3亿人民币	302,878,750.00		7,350,000.00	7,350,000.00			2,878,750.00	300,000,000.00
2024年境外债	2.5亿美元	2024-9-19	3年	2.5亿美元	1,826,692,246.69		101,150,800.00	101,807,820.00		39,900,000.00	28,935,226.69	1,757,200,000.00
2025年第一期MTN	3亿人民币	2025-4-16	3年	3亿人民币		300,000,000.00	4,766,666.67				4,766,666.67	300,000,000.00
2025年第二期MTN	3亿人民币	2025-7-25	3年	3亿人民币		300,000,000.00	2,600,000.00				2,600,000.00	300,000,000.00
2025年第三期MTN	7亿人民币	2025-9-18	3年	7亿人民币		700,000,000.00	4,573,333.33				4,573,333.33	700,000,000.00
2025年第一期中债	4亿人民币	2025-10-27	5年	4亿人民币		400,000,000.00	1,972,666.67				1,972,666.67	400,000,000.00



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	本期偿还利息	本期偿还本金	汇兑损益	转入一年内到期的非流动负债	年末余额
2025年第一期PPN	5亿人 人民币	2025- 4-11	5年	5亿人 人民币		500,000,000.00	9,937,500.00				9,937,500.00	500,000,000.00
合计	—	—	—		8,243,847,105.91	2,200,000,000.00	391,952,305.31	398,261,161.66	1,824,451,000.00	87,780,000.00	3,149,444,249.56	5,375,863,000.00

注：应付债券年初余额合计 8,243,847,105.91 元，其中应付债券 6,299,728,000.00 元，转入一年内到期的非流动负债——一年到期的应付债券 1,944,119,105.91 元。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

36. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁负债—租赁付款额	1,134,203,083.24	1,198,024,914.51
租赁负债—未确认融资费用	-355,951,504.06	-391,966,426.19
减:一年内到期的租赁负债	24,156,424.55	61,847,818.20
合计	754,095,154.63	744,210,670.12

37. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	2,229,000,000.00	3,641,000,000.00
合计	2,229,000,000.00	3,641,000,000.00

38. 其他非流动负债

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
土地收益返还	234,811,568.86		7,904,000.00	226,907,568.86	财政拨款
政府补助及专项资金	154,671,680.05	160,305,581.64	180,401,946.44	134,575,315.25	财政拨款
合计	389,483,248.91	160,305,581.64	188,305,946.44	361,482,884.11	



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 政府补助及专项基金项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业 外收入金额	本年计入其他收 益金额	本年冲减成本费用 金额	年末余额	与资产相关/ 与收益相关
姜家停车场住房租赁市场发展试点专项资金	81,299,410.54				27,894,748.11	53,404,662.43	与资产相关
细胞与基因治疗产业促进平台专项资金	19,023,362.82			2,531,048.93	1,361,406.14	15,130,907.75	与收益相关
济南市科技金融平台建设专项资金	8,317,721.89	39,036,573.64			37,200,158.54	10,154,136.99	与资产、收 益相关
济南市历下区环卫设施设备提标改造项目资金	8,400,000.00	11,600,000.00		3,514,634.15		16,485,365.85	与资产相关
护理型养老机构省级一次性建设补助	2,306,976.98	5,732,031.00		214,914.06		7,824,093.92	与资产、收 益相关
小汉峪专项资金	7,501,783.00					7,501,783.00	与资产相关
齐鲁科技金融大厦区级配套专项经费	5,938,176.33	21,750,522.00			22,718,259.04	4,970,439.29	与资产、收 益相关
H3地块省棚改补助资金	3,924,400.00	60,000,000.00			60,000,000.00	3,924,400.00	与资产相关
丁家村保障房	2,691,704.82					2,691,704.82	与资产相关
明湖国际生物制药生产基地	2,104,000.00					2,104,000.00	与资产相关
资本市场运营专项经费	1,971,657.68			264,480.89		1,707,176.79	与收益相关
科技城十二街区12-07地块(A7地块)项目	1,372,425.87					1,372,425.87	与资产相关
基层党建教学工作省级示范基地补助资金		1,000,000.00				1,000,000.00	与资产、收 益相关
姚家城中村项目中央奖补资金	750,000.00					750,000.00	与收益相关
济南城市党建学院建设支持资金		900,000.00		200,000.00		700,000.00	与资产、收 益相关
省级数字经济园区项目	931,894.44			238,245.72		693,648.72	与资产、收



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	年末余额	与资产相关/与收益相关
泉城众创空间项目	554,568.06					554,568.06	与资产、收益相关
泉水人家民宿专项资金	550,000.00					550,000.00	与收益相关
基层治理“六化”攻坚项目补助资金		600,000.00		81,186.60		518,813.40	与资产、收益相关
中小企业发展专项资金	355,649.08			29,956.08		325,693.00	与资产、收益相关
济南市创新型城市建设扶持项目资金	300,000.00					300,000.00	与资产、收益相关
山东省中小微企业升级高新技术企业补助政策补助	200,000.00	100,000.00				300,000.00	与收益相关
济南市市夜间经济聚集区专项资金	658,966.96			442,908.18		216,058.78	与收益相关
济南市科技创新发展资金		200,000.00				200,000.00	与收益相关
保障阳狮咨询服务(济南)有限公司办公场所专项资金	173,352.09					173,352.09	与收益相关
历下区社会矛盾纠纷多元预防调处化解综合中心项目专项资金	149,553.76					149,553.76	与资产相关
智创孵化中心项目资金	142,464.39					142,464.39	与资产相关
市级创业孵化基地一次性补助		110,000.00				110,000.00	与收益相关
济南市“类海外”环境建设扶持资金	100,000.00					100,000.00	与收益相关
鲁港驿站运营项目	213,793.07			120,000.00		93,793.07	与资产、收益相关
高层次人才项目(山东)加速器	83,266.04					83,266.04	与资产、收益相关
济南市历下区机关事务服务中心		76,455.00				76,455.00	与收益相关



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	年末余额	与资产相关/与收益相关
文化产业政策资金							
科技企业孵化器培育高企财政补助		70,000.00				70,000.00	与收益相关
上海证券交易所资本市场服务山东基地运营维护资金	66,552.23					66,552.23	与资产相关
济南市规模以上服务企业企业补贴资金		50,000.00				50,000.00	与收益相关
长岭山 B7 地块	4,590,000.00				4,590,000.00		与资产相关
义和庄污染治理项目		19,000,000.00			19,000,000.00		与资产相关
历下区社会治理工作红领物业专项奖励资金		80,000.00				80,000.00	与收益相关
合计	154,671,680.05	160,305,581.64		7,637,374.61	172,764,571.83	134,575,315.25	



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

39. 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	年末余额	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
济南市历下区财政局	1,805,303,461.00	91.32	177,247,262.84		1,982,550,723.84	92.04
山东省财欣资产运营有限公司	171,537,341.00	8.68			171,537,341.00	7.96
合计	1,976,840,802.00	100.00	177,247,262.84		2,154,088,064.84	100.00

40. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,844,513,386.28	3,714,444,389.80	211,356,845.07	6,347,600,931.01
其他资本公积	2,759,867,592.60	2,654,000,000.00		5,413,867,592.60
合计	5,604,380,978.88	6,368,444,389.80	211,356,845.07	11,761,468,523.61



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

41. 其他综合收益

项目	年初 余额	本年所得税前发 生额	本年发生额				年末 余额
			减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	减：所 得税费 用	税后归 属于母 公司	
一、不能重分类进损益的 其他综合收益							
二、将重分类进损益的其 他综合收益	7,505,124,594.44	30,631,340.74				30,631,340.74	7,535,755,935.18
其中：外币财务报表折算 差额	-125,707,235.68	34,159,084.82				34,159,084.82	-91,548,150.86
企业将作为存货、固定资 产、无形资产、持有待售 资产的房地产转为采用公 允价值模式计量的投资性 房地产，转换日其公允价 值大于账面价值时确认的 其他综合收益	7,630,831,830.12	-3,527,744.08				-3,527,744.08	7,627,304,086.04
合计	7,505,124,594.44	30,631,340.74				30,631,340.74	7,535,755,935.18



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

42. 专项储备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	36,999,531.63	4,421,491.30	5,258,466.74	36,162,556.19
合计	36,999,531.63	4,421,491.30	5,258,466.74	36,162,556.19

43. 一般风险准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一般风险准备金	445,855.81			445,855.81
合计	445,855.81			445,855.81

44. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	300,596,188.92	178,138,486.85
加：会计政策变更		
本年年初余额	300,596,188.92	178,138,486.85
加：本年归属于母公司所有者的净利润	83,041,778.18	122,903,557.88
减：提取法定盈余公积		
提取一般风险准备		445,855.81
应付普通股股利	1,457,000.00	
本年年末余额	382,180,967.10	300,596,188.92

45. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例(%)	年末余额	年初余额
乐谷信息	40.00	1,504,064.05	1,312,171.54
山东泉麦	10.00	44,579.52	-35,381.20
科金软通	49.00	2,163,106.32	2,054,863.06
中电数科	49.00	-35,839.59	-97,154.18
欣通运营			256,121,294.96
欣通合伙			-22,711,102.16
中央商务区	6.6938	539,244,297.40	
合计		542,920,207.70	236,644,692.02

46. 营业收入、营业成本



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,142,949,208.92	3,180,250,176.83	4,037,992,422.02	3,226,231,979.64
其他业务	113,734,296.95	152,652,036.90	72,631,235.06	116,360,295.23
合计	4,256,683,505.87	3,332,902,213.73	4,110,623,657.08	3,342,592,274.87

47. 税金及附加

项目	本金额	上年金额
土地增值税	663,663,502.13	235,863,765.99
房产税	102,183,938.04	76,965,777.97
土地使用税	15,571,946.81	13,968,135.91
城市维护建设税	8,190,892.47	5,974,223.56
印花税	6,458,765.10	5,447,726.54
教育费附加	3,511,451.27	2,584,612.01
地方教育费附加	2,340,967.58	1,723,074.53
消费税	1,239,072.11	349,444.67
环保税	102,702.73	214,223.22
车船使用税	158,617.80	165,958.60
地方水利建设基金	209.42	4,080.09
合计	803,422,065.46	343,261,023.09

48. 销售费用

项目	本金额	上年金额
折旧及摊销费	3,093,949.82	29,079,582.82
营销推广费	12,665,057.62	10,681,848.77
广告宣传费	8,135,661.48	9,532,044.11
物业管理费	1,434,982.72	7,183,388.14
活动策划费	1,145,696.27	4,357,888.18
劳务费	4,891,849.46	3,652,517.14
销售佣金及代理费	6,389,973.46	3,637,426.90
聘请中介机构费	1,057,955.84	997,729.19
职工薪酬	1,529,861.43	797,311.58
办公费用	642,095.93	319,984.68
业务招待费	158,073.00	247,779.51
差旅费	165,890.11	212,066.17
租赁费	276,520.21	5,123.89



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
其他	4,582,348.77	682,549.56
合计	46,169,916.12	71,387,240.64

49. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	250,773,273.95	243,882,044.88
折旧费	112,736,431.64	84,789,827.80
劳务费	51,357,955.71	52,797,374.11
办公费用	10,965,522.82	14,163,996.12
聘请中介机构费	18,103,655.03	14,028,930.23
物业管理费	8,852,135.51	10,754,000.27
能源费	13,917,872.67	10,459,763.11
租赁费	8,938,847.92	10,164,698.60
无形资产及长期待摊费用摊销	4,231,094.29	6,667,445.71
广告宣传费	3,440,981.15	3,213,778.52
装修修理费	6,204,515.22	2,921,468.79
低值易耗品摊销	3,734,074.08	2,423,657.22
业务招待费	555,678.24	1,876,231.47
残障人就业保障金	1,820,593.90	1,676,579.31
差旅费	1,031,302.17	1,248,313.52
劳动保护费	238,810.03	1,231,308.04
诉讼费	1,794,176.04	1,055,755.53
会议费	49,436.74	582,114.65
保险费	1,211,622.23	546,359.01
开办费	6,500,520.78	210,680.81
文化活动费		168,005.71
其他	2,384,546.11	2,101,607.29
合计	508,843,046.23	466,963,940.70

50. 研发费用

项目	本年金额	上年金额
人工费	12,336,880.57	16,722,085.73
材料及动力投入	3,110,386.83	6,212,913.74
设备租赁及折旧	336,830.49	534,325.25
办公费用及其他	498,504.48	201,053.45



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
委外研发费用	25,455.22	84,460.90
合计	16,308,057.59	23,754,839.07

51. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息费用	258,654,580.84	211,707,337.58
加：租赁负债未确认融资费用	35,704,359.84	37,023,590.86
减：利息收入	9,788,196.27	19,984,304.41
加：汇兑损失	-48,529,118.99	31,219,326.88
加：其他支出	39,321,354.87	47,655,347.10
合计	275,362,980.29	307,621,298.01

52. 其他收益

产生其他收益的来源	本年金额	上年金额
政府补助	40,900,312.67	26,658,018.78
代扣代缴手续费返还	127,144.96	68,454.81
稳岗补贴	1,568,541.68	1,372,689.77
加计扣除税额		10,383.47
增值税即征即退	57,943.01	64,398.90
合计	42,653,942.32	28,173,945.73

53. 投资收益

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	329,527,748.85	81,479,508.54
处置长期股权投资产生的投资收益	484,794.28	73,339,228.70
其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益	7,055,777.11	2,184,062.02
合计	337,068,320.24	157,002,799.26

54. 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量的投资性房地产公允价值变动损益	533,709,501.42	519,019,024.92
合计	533,709,501.42	519,019,024.92

55. 信用减值损失

项目	本年金额	上年金额
----	------	------



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	-45,379,327.67	-59,425,314.21
合计	-45,379,327.67	-59,425,314.21

56. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
持有待售资产减值损失		-22,318,182.68
合同资产减值损失	1,550,512.77	-4,080,268.12
合计	1,550,512.77	-26,398,450.80

57. 资产处置收益

项目	本年金额	上年金额
资产处置收益	4,341,163.44	2,792,374.35
其中：持有待售资产处置收益		-3,603,418.84
固定资产资产处置收益	4,341,163.44	6,395,793.19
合计	4,341,163.44	2,792,374.35

58. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
罚款、违约金收入	1,399,101.92	681,596.20	1,399,101.92
与日常经营活动无关的政府补助	425,000.00		425,000.00
其他	291,807.01	233,696.01	291,807.01
合计	2,115,908.93	915,292.21	2,115,908.93

59. 营业外支出

(1) 营业外支出明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
违约赔偿、滞纳金、罚没支出	1,884,766.34	32,090.14	1,884,766.34
其他	242,630.80	95,432.39	242,630.80
合计	2,127,397.14	127,522.53	2,127,397.14

60. 所得税费用



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	34,446,389.64	55,457,416.99
递延所得税费用	-9,566,025.54	262,228.41
合计	24,880,364.10	55,719,645.40

61. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到的往来款	1,797,852,150.87	299,924,136.64
冻结资金解除冻结	322,773,278.24	183,618,600.92
政府补助、罚款收入等	115,802,938.30	118,882,955.51
利息收入中的现金收入	9,744,461.80	19,984,304.41
合计	2,246,172,829.21	622,409,997.48

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付的往来款	760,151,686.68	1,700,096,143.06
受限资金	71,831,083.81	74,432,914.32
管理费用、研发费用的现金支出	51,054,197.51	48,197,552.02
销售费用的现金支出	3,127,301.39	6,910,251.83
财务费用中现金支出	1,228,342.68	772,605.94
营业外支出中的付现	1,612,203.00	82,066.82
合计	889,004,815.07	1,830,491,533.99

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到的融资租赁款项	47,600,678.73	12,265,032.74
合计	47,600,678.73	12,265,032.74

2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
----	------	------



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
支付的融资租赁款项	20,000,000.00	123,000,000.00
合计	20,000,000.00	123,000,000.00

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
融资服务费	38,432,706.02	53,463,556.62
使用权资产支付的租金	58,204,040.00	25,089,520.00
合计	96,636,746.02	78,553,076.62

62. 合并现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	122,727,486.66	121,275,544.23
加: 资产减值准备	-1,550,512.77	26,398,450.80
信用减值损失	45,379,327.67	59,425,314.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	303,020,038.48	228,880,350.27
使用权资产折旧	42,540,731.97	59,933,249.82
无形资产摊销	7,576,355.76	14,268,158.67
长期待摊费用摊销	37,911,295.96	38,433,760.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-4,341,163.44	-2,792,374.35
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-533,709,501.42	-519,019,024.92
财务费用(收益以“-”填列)	245,829,821.69	268,730,058.05
投资损失(收益以“-”填列)	-337,068,320.24	-157,002,799.26
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-23,055,215.19	36,502,807.12
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-9,579,101.76	-14,682,801.88
存货的减少(增加以“-”填列)	-1,041,768,672.50	-2,438,226,835.10



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	4,180,603,610.31	-775,087,864.64
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-3,316,531,182.85	1,462,868,406.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-282,015,001.67	-1,590,095,599.38
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	824,957,471.85	1,058,281,273.52
减: 现金的年初余额	1,058,281,273.52	2,416,263,400.97
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-233,323,801.67	-1,357,982,127.45

(2) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	824,957,471.85	1,058,281,273.52
其中: 库存现金	160,362.40	94,416.00
可随时用于支付的银行存款	824,737,187.52	1,058,122,352.02
可随时用于支付的其他货币资金	59,921.93	64,505.50
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	824,957,471.85	1,058,281,273.52
其中: 集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

63. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	3,925,887.07	7.0288	27,594,275.04
港元	106,394.31	0.9032	96,095.34
应付债券			
其中：美元	250,000,000.00	7.0288	1,757,200,000.00
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	304,116,666.67	7.0288	2,137,575,226.69

64. 租赁

(1) 本集团作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	35,704,359.84	37,023,590.86
转租使用权资产取得的收入	69,481,441.26	48,602,124.75
与租赁相关的总现金流出	70,593,632.05	59,859,171.55
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	16,281,710.90	16,017,659.22

(2) 本集团作为出租方

1) 本集团作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋建筑物	274,867,204.13	
合计	274,867,204.13	

六、 研发支出

项目	本年发生额	上年发生额
人工费	12,336,880.57	16,722,085.73
材料及动力投入	3,110,386.83	6,212,913.74
设备租赁及折旧	336,830.49	534,325.25
办公费用及其他	498,504.48	201,053.45
委外研发费用	25,455.22	84,460.90
合计	16,308,057.59	23,754,839.07
其中：费用化研发支出	16,308,057.59	23,754,839.07



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
资本化研发支出		

七、 合并范围的变化

1. 同一控制下企业合并

本公司本期无同一控制下企业合并。

2. 非同一控制下企业合并

本公司本期无非同一控制下企业合并。

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 设立子公司

本公司本期未设立子公司。

(2) 注销/处置子公司

本公司本期未注销/处置子公司。

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

子公司名称	注册 资本(万 元)	主要经 营地	注册 地	业务 性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
中央商务区	400,000.00	济南	济南	房地产开发及 经营	93.306 2		设立
信泰鲁投	219,200.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	非同一控制 下企业合并
历泰置业	118,400.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	非同一控制 下企业合并
历辉房产	83,442.00	济南	济南	房地产开发及		100.00	非同一控制



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	注册 资本(万 元)	主要经 营地	注册 地	业务 性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
				经营			下企业合并
历耀置业	56,515.10	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	非同一控制 下企业合并
中升置业	100,000.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
中开置业	30,000.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
中旗置业	5,000.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
历欣置业	1,000.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
历兴商业运营	500.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
历旭商业运营	500.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
历合商业运营	500.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
丽山资产运营	500.00	济南	济南	资产运营		100.00	设立
未来商业	100.00	济南	济南	商业综合体管 理服务		100.00	设立
历贸建设	500.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
历丰置业	30,000.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
历盛置业	30,000.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
明湖发展	50,000.00	济南	济南	对外投资	100.00		设立



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	注册 资本(万 元)	主要经 营地	注册 地	业务 性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
明湖商业运营	200.00	济南	济南	商业管理		100.00	设立
明府城酒店管理	500.00	济南	济南	酒店管理		100.00	设立
君廷酒店	500.00	济南	济南	住宿业		100.00	设立
历科商业运营	500.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
明湖科技发展	1,000.00	济南	济南	园区运营管理		100.00	设立
明湖城市服务	2,000.00	济南	济南	城市服务		100.00	设立
明湖教育	300.00	济南	济南	教育教学检测 和评价活动		100.00	设立
科金信息	1,000.00	济南	济南	软件和信息技术 服务	100.00		设立
乐谷信息	320.00	济南	济南	软件和信息技术 服务		60.00	非同一控制 下企业合并
科金软通	255.00	济南	济南	软件和信息技术 服务		51.00	设立
中电数科	5,100.00	济南	济南	软件和信息技术 服务		51.00	设立
城市更新	100,000.00	济南	济南	房地产开发及 经营		100.00	设立
历下国资运营	182,786.75	济南	济南	国有资产运营		100.00	同一控制下 企业合并
科金投资	134,000.00	济南	济南	对外投资	100.00		设立
科金产投	200,000.00	济南	济南	对外投资		100.00	设立
融资租赁(天津)	20,000.00	天津	天津	租赁业		100.00	设立



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	注册 资本(万 元)	主要经 营地	注册 地	业务 性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
历山股权	1,000.00	济南	济南	投资管理		100.00	设立
易通城建	23,906.27	济南	济南	市政工程	93.73	6.27	同一控制下 企业合并
易顺市政	1,000.00	济南	济南	市政工程		100.00	同一控制下 企业合并
路达新材料	9,000.00	济南	济南	建材开发、销 售		100.00	设立
易祥花木	8,000.00	济南	济南	花卉种植、销 售		100.00	设立
欣通合伙	25,935.00	济南	济南	商务服务业		100.00	设立
易通城市服务	7,000.00	济南	济南	城市服务		100.00	设立
欣通运营	1,365.00	济南	济南	城市建设运营		100.00	设立
易晟产投	1,000.00	济南	济南	商务服务业		100.00	设立
格瑞恩园林	500.00	济南	济南	园林绿化	100.00		同一控制下 企业合并
振环美洁	500.00	济南	济南	城市清洁服务	100.00		同一控制下 企业合并
山东泉麦	450.00	济南	济南	食品技术开发 及销售		90.00	设立
济南泉麦	20,000.00	济南	济南	酒制品生产、 批发及零售		100.00	设立
泉澄精酿	50.00	济南	济南	娱乐业		100.00	设立
丽山健康	40,000.00	济南	济南	对外投资	100.00		设立
槿椿康养	1,000.00	济南	济南	养老服务		100.00	设立
丽山细胞	25,000.00	济南	济南	生物医药技术 开发		100.00	设立



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	注册 资本(万 元)	主要经 营地	注册 地	业务 性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
丽山生物实验室	500.00	济南	济南	技术服务		100.00	设立
丽山生物科技	2,000.00	济南	济南	技术服务		100.00	设立
丽山康复医院	13,000.00	济南	济南	房屋建筑业		100.00	设立
明湖香港	0.9175	香港	香港	对外投资	100.00		设立
明湖 BVI		BVI	BVI	对外投资		100.00	设立
丽山创智		济南	济南	医学研究、医 疗用品生产		100.00	设立
丽山智融		济南	济南	医学研究、医 疗用品生产		100.00	设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例 (%)	本年归属于少数 股东的损益	本年向少数股东 宣告分派的股利	年末少数股东 权益余额
乐谷信息	40.00	191,892.51		1,504,064.04
山东泉麦	10.00	79,960.72		44,579.52
科金软通	49.00	108,243.26		2,163,106.32
中电数科	49.00	61,314.59		-35,839.59
中央商务区	6.6938	39,244,297.40		539,244,297.40



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
乐谷信息	12,624,555.03	61,632.25	12,686,187.28	8,762,126.60		8,762,126.60
山东泉麦	2,847,256.75	352,478.04	3,199,734.79	2,753,939.50		2,753,939.50
科金软通	8,541,975.62		8,541,975.62	4,127,472.92		4,127,472.92
中电数科	1,081,424.25	65,961.12	1,147,385.37	1,220,527.41		1,220,527.41
中央商务区	12,813,113,452.14	9,791,105,784.27	22,604,219,236.41	12,556,077,165.91	271,470,910.59	12,827,548,076.50

(续)

子公司名称	年初余额					
	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
乐谷信息	8,014,006.41	112,932.95	8,126,939.36	4,682,609.94		4,682,609.94
山东泉麦	2,024,622.75	457,608.22	2,482,230.97	2,836,042.89		2,836,042.89
科金软通	9,712,463.44		9,712,463.44	5,518,865.35		5,518,865.35
中电数科	7,176,463.21	330,651.21	7,507,114.42	7,401,241.82		7,401,241.82
欣通运营	267,313,344.07	37.94	267,313,382.01	8,481,303.31		8,481,303.31
欣通合伙	1.00	256,000,000.00	256,000,001.00	2.00		2.00

(续)

子公司名称	本年金额	上年金额
-------	------	------



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	本年金额				上年金额			
	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
乐谷信息	14,471,579.22	479,731.26	479,731.26	11,885,997.96	2,914,067.90	3,575,218.99	-3,575,218.99	167,265.48
山东泉麦	1,263,279.52	799,607.21	799,607.21	-18,228.87	280,246.67	-707,387.01	-707,387.01	-47,112.60
科金软通	9,892,391.83	220,904.61	220,904.61	12,936,280.47	10,576,380.50	1,499,995.17	1,499,995.17	2,817,804.29
中电数科	336,278.83	125,131.82	125,131.82	508,183.64		-691,620.27	-1,519,147.51	-380,329.95
欣通运营						26,791.67	26,791.67	-96,472,688.01
欣通合伙								1.00
中央商务区	1,912,003,391.26	465,844,904.91	465,844,904.91	-393,576,362.33				



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

九、政府补助

1. 涉及政府补助的负债项目

会计科目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益金额	本年其他变动	年末余额	与资产/收益相关
其他非流动负债	154,671,680.05	160,305,581.64		7,637,374.61	172,764,571.83	134,575,315.25	与资产、收益相关

2. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年金额	上年金额
其他收益	42,653,942.32	28,173,945.73

十、与金融工具相关风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具风险,主要包括市场风险(如汇率风险、利率风险和商品价格风险)、信用风险及流动性风险等。与这些金融工具有关的风险,以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线并进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险

本集团面临的汇率变动的风险主要与本集团外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债,如果出现短期的失衡情况,本集团会在必要时按市场汇率买卖外币,以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。本集团于中国内地经营,且主要活动以人民币计价。于2025年12月31日,除下表所述资产及负债的外币余额外,本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
货币资金-美元	3,925,887.07	3,746,672.85
货币资金-港元	106,394.31	719.25
应收账款-美元		
应付债券-美元	250,000,000.00	550,000,000.00
应付账款-美元		
其他应收款-美元		
其他应付款-美元		
一年内到期的应付债券-美元	304,116,666.67	8,192,500.00

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

2) 利率风险

本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与以浮动利率计息的银行借款有关。本公司通过维持适当的固定利率债务与浮动利率债务组合以管理利息成本。同时，公司通过建立良好的银企关系，满足公司各类短期融资需求，通过做好资金预算，根据经济环境的变化调整银行借款，降低利率风险。

(2) 信用风险

于资产负债表日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。且对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立了专门的部门负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本公司无其他重大信用集中风险。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

应收账款前五名金额合计: 645,308,356.02元。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限,以确保有充裕的资金来偿还到期债务。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构保持友好合作,以获取足够的信用额度,减低流动性风险。

十一、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
(二) 应收款项融资			1,132,947.48	1,132,947.48
(三) 其他权益工具投资			6,811,629,903.80	6,811,629,903.80
(四) 投资性房地产			22,811,037,562.31	22,811,037,562.31
持续以公允价值计量的资产总额			29,623,800,413.59	29,623,800,413.59

2. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第二层次是公司在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价,或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的,以该报价为依据做必要调整确定公允价值。

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

对于不在活跃市场上交易的权益工具投资中交(济南)生态绿化投资有限公司,由于公司持有被投资单位股权较低,无重大影响,对被投资公司股权采用收益法或者市场



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

法进行估值不切实可行,且近期内被投资单位并无引入外部投资者、股东之间转让股权等可作为确定公允价值的参考依据,此外,公司从可获取的相关信息分析,未发现被投资单位内外部环境自年初以来已发生重大变化,因此属于可用账面成本作为公允价值最佳估计的“有限情况”,因此年末以成本作为公允价值。

应收款项融资主要系银行承兑汇票,由于其剩余期限较短,公允价值与票面余额接近,因此本公司以票面金额确认其期末公允价值;其他权益工具投资因被投资企业的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化,所以公司以投资成本和被投资企业经营成果作为公允价值的合理估计进行计量。

投资性房地产的公允价值是将与该房屋建筑物、土地使用权相关的预计现金流量通过风险调整折现率进行折现确定的。该估值考虑了预计市场租金增长率和该房屋建筑物、土地使用权的出租率,所使用的折现率已经根据该资产的质量和位置以及租户的信贷质量进行了调整。该资产的公允价值与预计市场租金增长率和出租率正相关,与风险调整折现率负相关。

4. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括:货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小,不再详细披露。

十二、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东	持股金额(万元)		持股比例(%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
济南市历下区财政局	198,255.07	180,530.36	92.04	91.32

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.(1)企业集团的构成”相关内容。

3. 其他关联方

其他关联方名称	与本企业关系
济南信泰置业有限公司	合营企业
济南泰鲁置业有限公司	合营企业



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本企业关系
济南历信置业有限公司	合营企业
绮丽置业(济南)有限公司	联营企业
济南信悦房地产开发有限公司	联营企业
济南历下绿城物业管理有限公司	联营企业
济南科金江临投资有限公司	联营企业
济南明湖人力资源管理有限公司	联营企业
电建(济南)置业发展有限公司	联营企业
泰华智慧产业集团股份有限公司	联营企业
山东国赢技术产权交易有限公司	联营企业
山东省信用增进投资股份有限公司	其他关联方
济南科金创业投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
山东科金宝钜股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
山东省新动能科金股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
济南市历下区历山双语学校	其他关联方
济南市历下区丽山幼儿园	其他关联方
济南市历下区丽山海棠幼儿园	其他关联方
济南市历下区燕山工业小区开发建设总公司奥体金融中心第二项目部	其他关联方
济南泉易通资本管理有限公司	其他关联方
济南金控资产运营有限公司	其他关联方
山东省财欣商业管理有限公司	其他关联方

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
济南明湖人力资源管理有限公司	购买服务	85,655,157.08	82,157,700.28
济南历下绿城物业管理有限公司	购买服务	3,541,457.61	13,126,952.57
泰华智慧产业集团股份有限公司	购买服务、工程	15,756,188.07	19,160,788.08
合计		104,952,802.76	114,445,440.93

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
-----	--------	-------	-------



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
绮丽置业（济南）有限公司	借款利息	5,327,442.97	7,874,680.54
泰华智慧产业集团股份有限公司	提供服务	2,835,409.85	4,721,824.81
济南市历下区历山双语学校	提供服务	2,718,910.07	2,381,545.38
济南历下绿城物业管理有限公司	提供服务	250,998.51	395,673.82
济南科金创业投资合伙企业（有限合伙）	提供服务	167,924.53	284,333.34
济南市历下区丽山幼儿园	提供服务	212,947.48	220,231.80
济南市历下区丽山海棠幼儿园	提供服务	203,008.92	200,880.48
绮丽置业（济南）有限公司	提供服务	283,018.88	103,706.13
山东国赢技术产权交易有限公司	提供服务		49,845.64
合计		11,999,661.21	16,232,721.94

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
泰华智慧产业集团股份有限公司	房屋建筑物	7,173,916.43	5,856,191.96
济南信悦房地产开发有限公司	房屋建筑物	2,158,904.68	1,809,931.04
济南市历下区丽山海棠幼儿园	房屋建筑物	1,486,902.50	1,543,313.34
济南市历下区丽山幼儿园	房屋建筑物	1,294,932.53	1,177,211.39
山东国赢技术产权交易有限公司	房屋建筑物	30,783.48	554,273.06
绮丽置业（济南）有限公司	房屋建筑物	255,665.10	523,434.23
济南市历下区历山双语学校	房屋建筑物	10,508,552.93	
济南历下绿城物业管理有限公司	车位		181,376.15
济南信悦房地产开发有限公司	车位	19,816.51	16,513.76
合计		22,929,474.16	11,662,244.93

3. 关联担保情况

(1) 作为担保方

被担保方名称	担保总额 (万元)	担保余额 (万元)	起始日	到期日	担保是否 已经履行 完毕
济南泉易通资本管理有限公司	60,000.00	60,000.00	2025-12-16	2028-12-15	否



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方名称	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	泰华智慧产业集团股份有限公司	2,173,044.59			
应收账款	济南市历下区历山双语学校	10,002,032.40	311,652.67	2,946,489.67	168,433.14
应收账款	济南市历下区丽山海棠幼儿园	4,499,180.50	56,391.57	2,663,267.33	171,582.35
应收账款	济南市历下区丽山幼儿园	3,245,606.93	8,304.95	1,777,699.39	185,561.44
应收账款	泰华智慧产业集团股份有限公司	3,035,600.99	142,935.05	1,574,942.07	78,747.10
应收账款	绮丽置业(济南)有限公司	644,892.58	44,430.97		
应收账款	济南历下绿城物业管理有限公司	283,628.32	14,181.42		
应收账款	济南科金创业投资合伙企业(有限合伙)	133,500.00			
应收账款	山东国赢技术产权交易有限公司	315.00	15.75	43,116.67	2,155.83
其他应收款	电建(济南)置业发展有限公司	725,940,191.51		679,578,038.51	
其他应收款	绮丽置业(济南)有限公司	246,054,000.18	2,250.00	722,306,425.26	
其他应收款	济南市历下区燕山工业小区开发建设总公司奥体金融中心第二项目部	153,460,222.37		33,541,257.45	
其他应收款	济南历下绿城物业管理有限公司	373,865.47	186,932.74	373,865.47	112,159.64
合同资产	泰华智慧产业集团股份有限公司	290,100.00			
合计		1,150,136,180.84	767,095.12	1,444,805,101.82	718,639.50

2. 应付项目

项目名称	关联方名称	年末余额	年初余额
预收账款	绮丽置业(济南)有限公司	522,837.22	
预收账款	山东国赢技术产权交易有限公司	59,687.95	53,407.18
预收账款	泰华智慧产业集团股份有限公司	8,131.01	8,131.01
预收账款	济南科金创业投资合伙企业(有限合伙)		2,730,522.84



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方名称	年末余额	年初余额
应付账款	济南历下绿城物业管理有限公司	10,559,661.84	20,796,347.48
应付账款	济南明湖人力资源管理有限公司	9,477,609.07	9,398,837.75
应付账款	绮丽置业(济南)有限公司	6,603,083.73	
应付账款	泰华智慧产业集团股份有限公司	2,715,996.44	1,589,921.28
其他应付款	济南泰鲁置业有限公司	260,000,000.00	260,000,000.00
其他应付款	济南市历下区燕山工业小区开发建设总公司奥体金融中心第二项目部	74,604,514.71	104,750,314.30
其他应付款	泰华智慧产业集团股份有限公司	388,776.12	
其他应付款	山东国赢技术产权交易有限公司	89,413.80	89,413.80
合同负债	泰华智慧产业集团股份有限公司	375,853.59	
合计		365,405,565.48	399,416,895.64

十三、或有事项

截至2025年12月31日，本集团无需要披露的或有事项。

十四、承诺事项

截至2025年12月31日，本集团无应对外披露的重大承诺事项。

十五、资产负债表日后事项

截至2026年4月20日，本集团无应对外披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

截至2025年12月31日，本集团无应对外披露的重大承诺事项。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	13,795,269,384.43	11,826,472,508.89
合计	13,795,269,384.43	11,826,472,508.89

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	13,795,240,376.22	11,826,443,500.68
代扣代缴职工款项	29,008.21	29,008.21
合计	13,795,269,384.43	11,826,472,508.89



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	13,795,269,384.43	100.00			13,795,269,384.43
其中：账龄组合					
无风险组合	63,750,596.06	0.46			63,750,596.06
内部往来组合	13,731,518,788.37	99.54			13,731,518,788.37
合计	13,795,269,384.43	100.00			13,795,269,384.43

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	11,826,472,508.89	100.00			11,826,472,508.89
其中：账龄组合					
无风险组合	1,522,410,999.72	12.87			1,522,410,999.72
内部往来组合	10,304,061,509.17	87.13			10,304,061,509.17
合计	11,826,472,508.89	100.00			11,826,472,508.89

1) 其他应收款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年(含)以内	6,914,222,009.44		
1-2年	6,113,263,067.58		
2-3年	417,314,483.72		
3-4年	345,160,671.25		
4-5年	5,127,707.72		
5年以上	181,444.72		



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	13,795,269,384.43		

(续表)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年(含)以内	7,995,827,008.03		
1-2年	1,958,871,198.60		
2-3年	366,465,149.82		
3-4年	5,127,707.72		
4-5年	181,444.72		
5年以上	1,500,000,000.00		
合计	11,826,472,508.89		

(3) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本期及上期均未计提坏账准备。

(4) 本期无实际核销的其他应收款；

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款的汇总金额为 12,533,393,683.60 元，占其他应收款年末余额的比例为 90.85%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额
对子公司投资	10,435,944,660.96		10,435,944,660.96	8,935,944,660.96
对联营、合营企业投资				
合计	10,435,944,660.96		10,435,944,660.96	8,935,944,660.96

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
济南市历下区国有资产运营有限公司	1,827,867,500.00		1,827,867,500.00			
济南市历下区城市更新建设发展有限公司	500,000,000.00		500,000,000.00			
济南中央商务区投资建设集团有限公司	4,000,000,000.00			4,000,000,000.00		
济南易通城市建设集团股份有限公司	357,421,714.11			357,421,714.11		
济南科金投资管理有限公司	1,480,000,000.00	1,500,000,000.00		2,980,000,000.00		
丽山健康(山东)集团有限公司	365,000,000.00			365,000,000.00		
明湖城市发展(山东)集团有限公司	250,000,000.00	2,327,867,500.00		2,577,867,500.00		
济南格瑞恩园林绿化有限公司	4,831,548.91			4,831,548.91		



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
济南振环美洁有限公司	814,722.94			814,722.94		
明湖国际（香港）投资发展有限公司	9,175.00			9,175.00		
济南泉麦酒业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
合计	8,935,944,660.96	3,827,867,500.00	2,327,867,500.00	10,435,944,660.96		



济南历下控股集团有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 营业收入和营业成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	14,548,818.64		58,114,085.42	
合计	14,548,818.64		58,114,085.42	

十八、 财务报告批准

本财务报告于2026年4月20日由本公司董事会批准报出。

济南历下控股集团有限公司

二〇二六年四月二十日





营业执照

统一社会信用代码

91110101592354581W



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。



(副本) (3-1)

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 6000 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 03 月 02 日

执行事务合伙人 李晓英、宋朝学、谭小青

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦
A座8层

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：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；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）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）（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 27日



会计师事务所 执业证书

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日



证书序号：0014624

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

二〇一一年七月五日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 3701000010088
 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: 2003 年 06 月 27 日
 Date of Issuance



姓名: 李荣坤
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1976-11-18
 Date of birth
 工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
 Working unit
 身份证号码: 370722197601181813
 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.



年 /y 月 /m 日 /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 /y 月 /m 日 /d



姓名 Full name 程丹
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1993-12-07
 工作单位 Working unit 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所
 身份证号码 Identity card No. ZT0623199312077021



本证书年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110101361242
 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: 2023 年 03 月 06 日
 Date of Issuance

年 月 日
 /y /m /d

第五章 备查文件

一、备查文件

1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告；

3、报告期内在中国银行间市场交易商协会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

二、查询地址

地址：山东省济南市历下区转山西路1号奥体金融中心B栋22层

联系人：季正阳

联系电话：0531-59550077-7209

三、查询网址

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本报告。

(本页无正文，为《济南历下控股集团有限公司 2025 年度报告》
签字盖章页)



济南历下控股集团有限公司

2026 年 4 月 28 日