



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

青岛胶州城市发展投资有限公司

2025 年度

合并及公司财务报表审计

中国·北京

BEIJING CHINA

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京267J111ZMC



目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 合并利润表	6
3. 合并现金流量表	7
4. 合并所有者权益变动表	8-9
5. 公司资产负债表	10-11
6. 公司利润表	12
7. 公司现金流量表	13
8. 公司所有者权益变动表	14-15
9. 财务报表附注	16-105



审计报告

中审亚太审字(2026)006246号

青岛胶州城市发展投资有限公司:

一、审计意见

我们审计了后附的青岛胶州城市发展投资有限公司(以下简称“胶州城投”)的财务报表,包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表,2025年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则要求,我们独立于青岛胶州城市发展投资有限公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责胶州城投的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算胶州城投、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督胶州城投的财务报告过程。

四、注册会计师的责任

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所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对胶州城投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致胶州城投不能持续经营。

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

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



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



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年四月二十八日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	3,296,992,483.45	1,822,260,484.88
交易性金融资产	八、（二）	362,765,726.02	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、（三）	2,672,296.53	160,410.84
应收账款	八、（四）	26,121,200.55	37,460,452.49
应收款项融资			
预付款项	八、（五）	1,462,954,119.88	1,304,198,390.62
其他应收款	八、（六）	13,396,438,064.90	13,636,730,118.30
存货	八、（七）	20,523,177,651.80	22,480,758,202.89
合同资产	八、（八）	7,200,135,148.21	7,361,301,596.94
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	八、（九）	266,134,624.86	354,162,393.06
流动资产合计		46,537,391,316.20	46,997,032,050.02
非流动资产：			
债权投资		-	-
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、（十）	95,282,113.92	94,603,871.61
其他权益工具投资	八、（十一）	1,382,340,445.34	894,952,608.01
其他非流动金融资产	八、（十二）	-	146,900,000.00
投资性房地产	八、（十三）	312,231,254.78	624,934,872.90
固定资产	八、（十四）	1,662,762,035.83	2,288,684,304.08
在建工程	八、（十五）	2,736,282,666.36	3,912,472,939.67
生产性生物资产	八、（十六）	143,394,422.80	143,394,422.80
油气资产			
使用权资产	八、（十七）	37,431,659.54	49,255,225.67
无形资产	八、（十八）	421,219,076.53	483,440,344.63
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、（十九）	385,399.77	1,339,984.84
递延所得税资产	八、（二十）	12,344,569.50	13,016,871.59
其他非流动资产	八、（二十一）	12,224,292,100.00	12,229,231,949.28
非流动资产合计		19,027,965,744.36	20,882,227,395.08
资产总计		65,565,357,060.57	67,879,259,445.10

载于第16页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：王敏

会计机构负责人：王寅





合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	八、（二十二）	4,266,638,843.06	2,603,487,713.88
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	八、（二十三）	1,439,616,109.03	861,809,170.33
应付账款	八、（二十四）	313,700,426.55	295,013,022.57
预收款项	八、（二十五）	21,115,708.84	6,913,531.96
合同负债	八、（二十六）	10,139,825.92	11,229,847.03
应付职工薪酬	八、（二十七）	2,118,219.45	1,941,332.08
应交税费	八、（二十八）	1,747,674,103.53	1,625,222,646.93
其他应付款	八、（二十九）	2,725,987,544.36	1,876,401,225.90
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	八、（三十）	5,695,215,506.85	12,435,000,590.62
其他流动负债	八、（三十一）	3,996,815,885.87	1,336,798,985.05
流动负债合计		20,219,022,173.45	21,053,818,066.35
非流动负债：			
长期借款	八、（三十二）	2,091,892,602.62	6,413,911,239.44
应付债券	八、（三十三）	15,879,451,825.48	10,905,282,485.51
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	八、（三十四）	2,020,202,975.51	3,420,537,456.43
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	八、（三十五）	-	944,745.00
非流动负债合计		19,991,547,403.61	20,740,675,926.38
负债合计		40,210,569,577.06	41,794,493,992.73
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	八、（三十六）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	八、（三十七）	445,800,000.00	738,100,000.00
其中：优先股		-	-
永续债	八、（三十七）	445,800,000.00	738,100,000.00
资本公积	八、（三十八）	19,762,408,044.36	20,935,620,887.50
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	八、（三十九）	356,834,760.68	337,445,292.26
未分配利润	八、（四十）	3,066,048,512.65	3,061,433,558.42
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		24,631,091,317.69	26,072,599,738.18
少数股东权益		723,696,165.81	12,165,714.19
所有者权益（或股东权益）合计		25,354,787,483.50	26,084,765,452.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计		65,565,357,060.57	67,879,259,445.10

载于第16页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：王敏

会计机构负责人：王寅



合并利润表

2025年度

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入	八、（四十一）	895,419,826.45	1,103,336,690.23
其中：营业收入	八、（四十一）	895,419,826.45	1,103,336,690.23
二、营业总成本		961,644,758.69	1,168,861,579.17
其中：营业成本	八、（四十一）	851,407,522.54	1,057,661,235.40
税金及附加	八、（四十二）	62,869,919.89	52,558,516.14
销售费用	八、（四十三）	1,160,544.18	2,960,004.17
管理费用	八、（四十四）	77,087,414.56	116,177,111.10
研发费用			
财务费用	八、（四十五）	-30,880,642.48	-60,495,287.64
其中：利息费用		31,076,537.84	26,628,048.78
利息收入		40,420,226.20	91,416,523.72
加：其他收益	八、（四十六）	250,000,134.57	319,268,089.72
投资收益（损失以“-”号填列）	八、（四十七）	-3,417,266.73	705,765.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		678,242.31	134,336.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、（四十八）	-1,460.82	144,373.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、（四十九）	-	-194,319.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		180,356,474.78	254,399,019.82
加：营业外收入	八、（五十）	1,395,415.45	635,462.30
减：营业外支出	八、（五十一）	5,134,857.31	16,163,089.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		176,617,032.92	238,871,392.45
减：所得税费用	八、（五十二）	65,169,156.57	127,276,149.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		111,447,876.35	111,595,242.72
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		111,447,876.35	111,595,242.72
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		111,442,225.59	111,545,379.98
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		5,650.76	49,862.74
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属母公司所有者权益的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		111,447,876.35	111,595,242.72
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		111,442,225.59	111,545,379.98
（二）归属于少数股东的综合收益总额		5,650.76	49,862.74
八、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

* 载于第16页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

江建
3702810679329

主管会计工作负责人：

王敏

会计机构负责人：

王寅



合并现金流量表

2025年度

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,159,629,956.03	1,838,811,975.43
收到的税费返还		-	33,594.19
收到其他与经营活动有关的现金		64,214,350,013.82	30,373,705,440.10
经营活动现金流入小计		65,373,979,969.85	32,212,551,009.72
购买商品、接受劳务支付的现金		270,131,736.51	1,480,735,302.50
支付给职工以及为职工支付的现金		23,872,476.17	31,363,798.77
支付的各项税费		78,077,500.48	66,039,731.25
支付其他与经营活动有关的现金		61,324,699,229.26	30,122,075,201.87
经营活动现金流出小计		61,696,780,942.42	31,700,214,034.39
经营活动产生的现金流量净额	八、（五十三）	3,677,199,027.43	512,336,975.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		93,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		-	571,428.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
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		93,000,000.00	571,428.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		190,404,149.86	662,690,275.11
投资支付的现金		488,706,237.84	22,585,829.03
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		40,794,479.87	-
投资活动现金流出小计		719,904,867.57	685,276,104.14
投资活动产生的现金流量净额		-626,904,867.57	-684,704,675.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	630,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		5,110,076,000.00	7,536,868,693.86
发行债券收到的现金		9,998,057,500.00	10,749,524,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		250,986,963.32	1,991,292,237.05
筹资活动现金流入小计		15,359,120,463.32	20,907,684,930.91
偿还债务支付的现金		14,345,733,867.88	20,012,042,064.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,359,879,699.49	1,388,194,253.83
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		1,861,244,197.53	1,847,231,055.14
筹资活动现金流出小计		17,566,857,764.90	23,247,467,373.12
筹资活动产生的现金流量净额		-2,207,737,301.58	-2,339,782,442.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,482,920.66	-28.75
五、现金及现金等价物净增加额		846,039,778.94	-2,512,150,170.97
加：期初现金及现金等价物余额		588,563,797.68	3,100,713,968.65
六、期末现金及现金等价物余额		1,434,603,576.62	588,563,797.68

载于第16页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

江建
3702810679329

主管会计工作负责人：

王敏

会计机构负责人：

王寅





合并所有者权益变动表
2025年度

本年金额										所有者权益	
归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
项目	实收资本 (或股本)	资本公积	其他权益工具 永续债	其他	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	20,935,620,887.50	738,100,000.00	-	-	-	-	337,445,292.26	3,061,433,658.42	-	26,072,599,738.18
加：会计政策变更	3,028,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,000,000,000.00	20,935,620,887.50	738,100,000.00	-	-	-	-	337,445,292.26	3,061,433,658.42	-	26,072,599,738.18
三、本年年末余额	1,000,000,000.00	19,782,408,044.36	445,800,000.00	-	-	-	-	356,834,780.68	3,066,048,512.85	-	25,384,787,463.93
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	19,389,468.42	4,814,954.24	-	-
1.所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	19,782,408,044.36	445,800,000.00	-	-	-	-	356,834,780.68	3,066,048,512.85	-	25,384,787,463.93

法定代表人：江建
3702810679329

主管会计工作负责人：王敏

会计机构负责人：王寅

属于第10项追溯195的财务报表附注基本财务报表组成部分



资产负债表

2025年12月31日

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		2,764,952,366.40	1,455,789,782.52
交易性金融资产		-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		-	-
应收账款		818,247.22	474,480.29
应收款项融资			
预付款项		994,272,538.38	979,464,785.34
其他应收款	十四、（一）	16,869,262,454.16	19,616,583,950.45
存货		14,865,378,094.26	15,576,332,457.50
合同资产		5,135,494,233.99	5,298,668,117.37
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		40,630,177,934.41	42,927,313,573.47
非流动资产：			
债权投资		-	-
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（二）	5,410,318,191.68	5,772,214,690.97
其他权益工具投资		882,892,159.82	824,492,159.82
其他非流动金融投资		-	146,900,000.00
投资性房地产		125,428,559.07	12,383,127.58
固定资产		844,366,702.89	886,522,725.00
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		-	-
无形资产		2,716,055.48	2,737,394.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		7,664,674.94	7,664,309.73
其他非流动资产		12,224,292,100.00	12,224,292,100.00
非流动资产合计		19,497,678,443.88	19,877,206,507.22
资产总计		60,127,856,378.29	62,804,520,080.69

载于第16页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：王敏

会计机构负责人：王寅



资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		3,347,838,843.06	2,208,837,713.88
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		1,253,247,389.62	829,066,525.17
应付账款		97,261,860.25	141,636,301.14
预收款项		12,374,349.00	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬		1,080,730.04	70,176.20
应交税费		1,741,034,763.29	1,618,080,682.30
其他应付款		2,870,094,738.43	4,845,509,683.65
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		4,893,744,204.28	11,528,191,111.84
其他流动负债		3,996,245,219.73	1,335,975,128.77
流动负债合计		18,212,922,097.69	22,507,367,322.95
非流动负债：			
长期借款		839,181,702.62	2,351,532,339.44
应付债券		15,879,451,825.48	10,905,282,485.51
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		5,275,475.51	389,889,723.56
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		16,723,909,003.61	13,646,704,548.51
负债合计		34,936,831,101.30	36,154,071,871.46
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		445,800,000.00	738,100,000.00
其中：优先股			-
永续债		445,800,000.00	738,100,000.00
资本公积		19,576,491,751.41	20,850,071,564.96
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		356,834,760.68	337,445,292.26
未分配利润		3,811,898,764.90	3,724,831,352.01
所有者权益（或股东权益）合计		25,191,025,276.99	26,650,448,209.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计		60,127,856,378.29	62,804,520,080.69

载于第16页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

江建
3702810679329

主管会计工作负责人：王敏

会计机构负责人：王寅



利润表

2025年度

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、（三）	693,611,482.06	701,784,462.25
减：营业成本	十四、（三）	674,510,218.15	691,955,653.10
税金及附加		25,427,898.38	19,986,545.44
销售费用		-	-
管理费用		22,877,535.11	38,981,077.10
研发费用			
财务费用		-38,609,947.57	-167,224,752.15
其中：利息费用		16,554,187.89	26,628,048.78
利息收入		30,917,152.29	186,298,894.10
加：其他收益		250,000,064.94	319,266,055.04
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、（四）	678,242.31	16,042.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		678,242.31	-555,386.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,460.82	144,373.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-54,586.24
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		260,082,624.42	437,457,822.89
加：营业外收入		284,663.55	6,307.34
减：营业外支出		1,841,042.33	238,033.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		258,526,245.64	437,226,096.72
减：所得税费用		64,631,561.40	109,306,524.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		193,894,684.24	327,919,572.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		193,894,684.24	327,919,572.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		193,894,684.24	327,919,572.54

载于第16页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

王敏

会计机构负责人：

王寅



现金流量表

2025年度

编制单位：青岛胶州城市发展投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		945,264,210.74	1,443,508,857.05
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		60,998,943,486.75	29,085,534,392.23
经营活动现金流入小计		61,944,207,697.49	30,529,043,249.28
购买商品、接受劳务支付的现金		76,596,020.57	637,846,256.51
支付给职工以及为职工支付的现金		11,162,492.87	11,976,319.79
支付的各项税费		26,722,360.40	16,108,413.04
支付其他与经营活动有关的现金		59,328,952,359.97	27,580,450,316.30
经营活动现金流出小计		59,443,433,233.81	28,246,381,305.64
经营活动产生的现金流量净额	十四、（五）	2,500,774,463.68	2,282,661,943.64
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		-	571,428.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
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		-	571,428.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,200,000.00	-
投资支付的现金		33,795,000.00	12,385,829.03
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		43,995,000.00	12,385,829.03
投资活动产生的现金流量净额		-43,995,000.00	-11,814,400.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	630,000,000.00
取得借款收到的现金		4,041,500,000.00	5,502,901,000.00
△发行债券收到的现金		9,998,057,500.00	10,749,524,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	1,101,700,000.00
筹资活动现金流入小计		14,039,557,500.00	17,984,125,000.00
偿还债务支付的现金		13,184,110,955.89	19,804,270,764.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,117,515,549.45	1,160,277,041.94
支付其他与筹资活动有关的现金		1,228,473,335.04	1,266,441,078.08
筹资活动现金流出小计		15,530,099,840.38	22,230,988,884.17
筹资活动产生的现金流量净额		-1,490,542,340.38	-4,246,863,884.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,482,920.66	-28.75
五、现金及现金等价物净增加额		969,720,043.96	-1,976,016,369.51
加：期初现金及现金等价物余额		379,489,782.52	2,355,506,152.03
六、期末现金及现金等价物余额		1,349,209,826.48	379,489,782.52

载于第16页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

王敏

会计机构负责人：

王寅





所有者权益变动表
2025年度

项 目		本年金额				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他权益工具 其他					
一、上年年末余额		1,000,000,000.00		738,100,000.00		20,850,071,564.96		337,445,292.26	3,724,831,352.01	26,650,448,209.23
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额		1,000,000,000.00	-	738,100,000.00	-	20,850,071,564.96	-	337,445,292.26	3,724,831,352.01	26,650,448,209.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-292,300,000.00	-	-1,273,579,813.55	-	19,389,468.42	87,067,412.89	-1,459,422,932.24
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本			-	-292,300,000.00	-				193,894,684.24	193,894,684.24
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配			-	-292,300,000.00	-	-1,273,579,813.55				-292,300,000.00
1.提取盈余公积								19,389,468.42	-106,827,271.35	-292,300,000.00
2.对所有者（或股东）的分配								19,389,468.42	-19,389,468.42	-1,361,017,616.48
3.其他									-87,437,802.93	-87,437,802.93
（四）所有者权益内部结转			-			-1,273,579,813.55				-1,273,579,813.55
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额		1,000,000,000.00	-	445,800,000.00	-	19,576,491,751.41	-	356,834,760.68	3,811,898,764.90	25,191,025,276.99

金额单位：人民币元

截至第16页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

江建

主管会计工作负责人：

王敏

会计机构负责人：

王寅



所有者权益变动表（续）
2025年度

编制单位：青岛胶州湾发展投资有限公司

金额单位：人民币元

项	实收资本 (或股本)	上年金额			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,000,000,000.00		164,500,000.00		20,860,071,564.96				304,653,335.01	3,503,268,921.65	25,832,493,821.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,000,000,000.00		164,500,000.00		20,860,071,564.96				304,653,335.01	3,503,268,921.65	25,832,493,821.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-10,000,000.00				32,791,957.25	221,562,430.36	817,954,387.61
（一）综合收益总额										327,919,572.54	327,919,572.54
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积					-10,000,000.00				32,791,957.25	-106,357,142.18	-83,565,184.93
2.对所有者（或股东）的分配									32,791,957.25	-32,791,957.25	
3.其他										-73,565,184.93	-73,565,184.93
（四）所有者权益内部结转					-10,000,000.00						-10,000,000.00
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,000,000,000.00		738,100,000.00		20,850,071,564.96				337,445,292.26	3,724,831,352.01	26,650,448,209.23

对于第16页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

江建

主管会计工作负责人：

王敏

会计机构负责人：

王寅



青岛胶州城市发展投资有限公司

2025 年度财务报表附注

(附注内容如无特殊说明, 货币单位均为人民币元)

一、公司基本情况

青岛胶州城市发展投资有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2009 年 8 月 27 日, 经胶州市人民政府《关于成立青岛胶州城市发展投资有限公司的通知》(胶政发〔2009〕76 号)批准成立, 由胶州市财政局, 青岛胶州湾产业基地管理委员会(变更名称为: 胶州经济技术开发区管理委员会)和胶州市少海发展管理处(变更名称为: 青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员会), 分别出资 5,000 万元、3,000 万元和 2,000 万元成立, 注册资本 10,000 万元; 2009 年 9 月, 青岛胶州城市发展投资有限公司办理了工商登记注册手续, 企业注册号: 370281020000293; 注册地: 青岛胶州市; 注册资本: 10,000 万元; 2019 年 12 月, 根据胶州市国有资产监督管理委员会文件胶国资委[2018]34 号“胶州市国有资产监督管理委员会关于对青岛胶州城市发展投资有限公司股权进行无偿划转的批复”, 青岛胶州城市发展投资有限公司股东变更为胶州市国有资产监督管理委员会(变更名称为: 胶州市国有资产服务中心); 根据胶州市财政局、胶州市国有资产监督管理委员会文件胶国资[2018]23 号“关于增加青岛胶州城市发展投资有限公司权益性资本投资事项的批复”, 青岛胶州城市发展投资有限公司增加注册资本 90,000.00 万元, 变更后公司注册资本: 100,000.00 万元。

公司统一社会信用代码: 91370281693761960K; 法定代表人: 江建; 住所: 青岛胶州市新城水岸府邸东区小区 16 号楼商业单元 12 层 1203 号房间。

经营范围: 城市基础设施及配套项目投资建设, 市政工程、公用设施建设, 水利基础设施投资建设, 对外投资, 资本运营, 土地整理、开发, 房屋租赁, 房地产开发, 投资策划, 企业管理咨询, 建设项目投资咨询(以上未经金融监管部门批准, 不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务), 批发: 汽车、普通机电设备、五金、建筑材料、钢材、木材、板材、服装、工艺品、预包装食品、散装食品、农副产品、化工产品(不含危险化学品等限制或禁止经营的产品, 不含冷冻、冷藏、制冷、危险化学品等储存), 货物及技术进出口(国家法律法规禁止经营项目不得经营, 法律法规限制经营的, 取得许可后方可经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动))。

股东情况: 截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司注册资本 100,000 万元, 出资人(股东)



及出资情况为：胶州市国有资产服务中心出资 100,000 万元，出资比例 100%。

治理结构：本公司根据《中华人民共和国公司法》和其他相关规定，制定了《青岛胶州城市发展投资有限公司公司章程》（以下简称“《公司章程》”），建立了现代法人治理结构。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

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

2. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4. 外币业务及外币财务报表折算

（1）外币业务折算



本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(2) 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下的企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司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企业合并。

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，



是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同一控制下的企业合并中，被合并方采用的会计政策与公司不一致的，公司在合并日应当按照公司会计政策对被合并方的财务报表相关项目进行调整，在此基础上按照本政策规定确认。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制



权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

本公司以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本，与购买方取得的按购买日持股比例计算应享



有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较，确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围

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

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

(2) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

(3) 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

(4) 合并取得子公司会计处理

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

7. 金融工具

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

(1) 金融工具的分类、计量

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



① 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

金融资产同时符合以下条件的，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：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

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中转出，计入当期损益。

指定为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

本公司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，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变



动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

（2）金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（a）对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（b）对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（c）对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

（d）对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（e）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：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；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力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。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会



计处理方法，详见附注。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见附注。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

① 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

② 已发生信用减值的金融资产



当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

当一项金融工具逾期超过（含）90 日，本公司推定该金融工具已发生违约。

（3）金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司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；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的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转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的



对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

（4）金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

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的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司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；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

8. 应收账款



应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

预期信用损失的确认方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），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。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法：

项目 确定组合的依据

组合 1：政府及其控制的国有企业政府及其控制的国有企业

组合 2：账龄组合账龄

预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

坏账准备组合计提比例如下：

账 龄	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）的应收款项	0.00

9. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1、预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的其他应收款（无论是否包含重大融资成分），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。

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

①组合 1：账龄分析法

坏账准备组合计提比例如下：



账 龄	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年) 的应收款项	7.72
1—2 年 (含 2 年) 的应收款项	35.63
2—3 年 (含 3 年) 的应收款项	74.99
3—4 年 (含 4 年) 的应收款项	99.99
4—5 年 (含 5 年) 的应收款项	100.00
5 年以上的应收款项	100.00

③ 组合 2：政府及其控制的国有企业

对于与政府职能部门之间的往来，该款项未来期间均可以收回，因此均未予计提坏账准备。

④ 组合 3：备用金、保证金等

本公司与关联方之间发生的应收款项，对备用金、押金、保证金等款项在没有明显证据表明发生坏账的应收款项，不计提坏账准备。

2、预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

10. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括存货包括开发成本、工程施工、工程结算等。

(2) 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

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

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。



（3）存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

（4）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法/摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

11. 合同资产

（1）合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司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。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（2）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“7（2）金融工具的减值”。

12. 长期股权投资

（1）初始投资成本确定

- ①对于企业合并取得的长期股权投资，按照附注四第 5 条确定其初始投资成本。；
- ②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；
- ③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；
- ④通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。
- ⑤非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

（2）后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。



投资方对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都可以按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

（3）长期股权投资核算方法的转换

公允价值计量转权益法核算：原持有的对被投资单位的股权投资（不具有控制、共同控制或重大影响的），按照金融工具确认和计量准则进行会计处理的，因追加投资等原因导致持股比例上升，能够对被投资单位施加共同控制或重大影响的，在转按权益法核算时，投资方应当按照金融工具确认和计量准则确定的原股权投资的公允价值加上为取得新增投资而应支付对价的公允价值，作为改按权益法核算的初始投资成本。

公允价值计量或权益法核算转成本法核算：投资方原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按照金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或者原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因，能够对被投资单位实施控制的，按有关企业合并形成的长期股权投资进行会计处理。

权益法核算转公允价值计量：原持有的对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，因部分处置等原因导致持股比例下降，不能再对被投资单位实施共同控制或重大影响的，应改按金融工具确认和计量准则对剩余股权投资进行会计处理，其在丧失共同控制或重大影响之目的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

成本法转权益法：

①因处置投资等原因导致对被投资单位由能够实施控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的，首先应按处置投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。然后比较剩余长期股权投资的成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，前者大于后者的，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，在调整长期股权投资成本的同时，调整留存收益。



②因其他投资方对本公司子公司增资而导致本公司持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，应当对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本公司应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。在合并财务报表中，应当按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行会计处理。

(4) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①确定对被投资单位具有共同控制的依据：是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②. 参与被投资单位的政策制定过程；
- ③. 向被投资单位派出管理人员；
- ④. 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤. 与被投资单位之间发生重要交易。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。

13. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。



本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

(2) 采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类和折旧方法

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

资产类别	预计净残值率 (%)	预计使用寿命 (年)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	0.00-5.00	10-50	2.38—5.00
机器设备	0.00-5.00	5-10	9.50—20.00
运输设备	0.00-5.00	4-10	9.50—25.00
电子设备	0.00-5.00	3-5	19.00—33.33
办公用具	0.00-5.00	5-8	11.88—20.00
其他	0.00-5.00	5-10	9.50—20.00

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，



减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

15. 在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产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孰高确定。

16. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 资本化金额计算方法

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

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将



尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

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

17.使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) 本公司发生的初始直接费用；
- (4) 本公司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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

18.无形资产

(1) 无形资产的计价方法

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

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。



(2) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

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

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，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) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

19. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。



长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用类别	摊销时间
装修费	3-5 年
其他	按照合同约定期限摊销

20. 合同负债

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

21. 职工薪酬

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

本公司短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

①公司在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

②对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

A 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

B 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价



值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

C 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

D 在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，重新计量设定受益计划净负债或者净资产的变动计入其他综合收益，在后续会计期间不允许转回至损益，在原设定受益计划终止时应当在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。计划终止，指该计划已不存在，即本企业已解除该计划所产生的所有未来义务。

22. 应付债券

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

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

23. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法



按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

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

24. 股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额，在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司授予的股份期权采用二项式期权定价模型定价。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照



权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(5) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中共一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理

25. 回购本公司股份

回购自身权益工具（库存股）支付的对价和交易费用，减少本公司所有者权益。

26. 收入

本公司主要收入来源：基础设施建设收入、土地一级开发整理收入、租金收入等。

(1) 销售商品

本公司销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。

本公司与客户之间的部分合同存在未达标赔偿/合同折扣/违约金/考核罚款/奖励金等安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，



但包含可变对价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。

本公司销售商品的合同中通常附有销售退回条款，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，本公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度，在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

27. 建造合同

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）合同总收入能够可靠地计量；（2）与合同相关的经济利益很可能流入企业；（3）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；（4）合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。



合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

对于提供建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务，本公司于项目建造期间，对所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；基础设施建成后，按照《企业会计准则第 14 号—收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。

本公司按照建造合同及相关准则要求，采用成本加成方式确认基础设施建设收入，每年年底按照当年实际成本支出向工程项目甲方申报确认，以甲方认可的成本支出加合同约定毛利率确认收入及税金。

28. 政府补助

（1）政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

（2）政府补助会计处理

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平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（3）区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债



表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

(4) 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

(5) 政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

29. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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

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

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

30. 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。



(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

31. 划分为持有待售的资产

(1) 划分为持有待售的资产确认标准

同时满足下列条件:公司已经就处置该资产作出决议;公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议;该项资产转让将在一年内完成。

(2) 划分为持有待售的资产会计处理

对于持有待售的固定资产,应当调整该项固定资产的预计净残值,使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额,但不得超过符合持有待售条件时该项固定



资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

对于持有待售其他非流动资产，比照上述原则处理，持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组，处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

32. 公允价值计量

(1) 公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

(2) 公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(3) 公允价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

33. 资产证券化业务

(1) 如果公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产，将金融资产或金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销；将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价以及与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

(2) 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，将收到的对价确认为一项金融负债。继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。



(3)既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的分别下列情况处理：

①金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：所转移金融资产的账面价值；因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

②因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

③公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

(4)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（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分的账面价值；终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

将所转移金融资产整体的账面价值按相对公允价值在终止确认部分和未终止确认部分之间进行分摊时，未终止确认部分的公允价值按照下列规定确定：企业出售过与未终止确认部分类似的金融资产，或发生过与未终止确认部分有关的其他市场交易的，应当按照最近实际交易价格确定。未终止确认部分在活跃市场上没有报价，且最近市场上也没有与其有关的实际交易价格的，按照所转移金融资产整体的公允价值扣除终止确认部分的对价后的余额确定。该金融资产整体的公允价值确实难以合理确定的，按照金融资产整体的账面价值扣除终止确认部分的对价后的余额确定。

(5)对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，在转移日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，同时按照财务担保金额和财务担保合同的公允价值（提供担保的取费）之和确认继续涉入形成的负债。在随后的会计期间，财务担保合同的初始确认金额应当在该财务担保合同期间内按照时间比例摊



销，确认为各期收入。因担保形成的资产的账面价值，在资产负债表日进行减值测试。

34. 共同经营

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

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

五、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

1. 会计政策变更

本公司本期未发生会计政策变更事项。

2. 主要会计估计变更说明

本公司本期未发生重大会计估计变更事项

3. 前期会计差错更正

本公司本期未发生重大前期会计差错更正事项

六、税项

1. 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%、9%、6%、5%、3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴
土地使用税	1-12 元/m²
房产税	1.2%、12%

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

1、公司 2025 年纳入合并报表范围的子企业基本情况及其变化说明



单位：人民币万元

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
1	青岛临空建设有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	临空产业项目投资、建设(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务),依法负责城市特许经营权运作、园区建设、村庄改造、新型城镇化建设,房地产开发经营,房产租赁、销售、物业管理。	169,329.00	100.00%	100.00%	投资设立
2	青岛盈创置业有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	商品房的开发、销售、租赁,物业管理,房地产咨询,房地产价格评估,房地产经纪,建筑工程,室内外装饰装修工程、园林绿化工程、市政工程施工。	30,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
3	青岛盈创卓越置业有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	商品房的开发、销售、租赁;物业管理;房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪。	5,000.00	60.00%	60.00%	投资设立
4	山东北方中创通用航空有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	航空喷洒(撒)、航空护林、医疗救护、空中巡查、空中施肥、空中除草、飞机播种、城市消防、航空摄影服务,民用驾驶员执照培训,商用驾驶员执照培训,运动驾驶员执照培训(以上依照航空部门核发的通用航空许可证开展经营活动),航空赛事活动策划,建筑测绘服务,石油管道巡检,电力巡检,航空器及航材设备、无线电设备、机电设备、民用无人机、工业机器人、消防器材、农业机械(以上不含特种设备及卫星地面接收设备)研发、生产、销售、维修、租赁,民用无人机技术研发、咨询、转让,会议服务,展览服务,计算机软件开发、销售,设计、制作、代理、发布国内广告业务,网站建设及维护服务(不得从事互联网信息服务及增值电信业务),场地租赁,以自有资金对外投资(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务),批发、零售:干果、水果、蔬菜、农副产品、工艺品、塑料制品(不含一次性发泡塑料制品和超薄塑料袋),防治农林业病虫害,防治卫生害虫,货物及技术进出口(国家法律法规禁止经营项目不得经营,法律法规限制经营的,取得许可后方可经营)。	10,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
5	青岛临空开发投资有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	基础设施投融资服务、投资、建设、管理和运营(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务);城市综合开发(含土地一级开发,法律限制的除外);临空产业项目投资、建设。	18,996.96	52.64%	52.64%	投资设立
6	青岛盈创资产管理有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	在国有资产监督管理办公室授权范围内对青岛胶州城市发展投资有限公司内部的国有资产实行管理、运营,以自有资产投资(以上未经金融监管部门依法批准,不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务),汽车租赁,房产租赁、销售。	10,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
7	上海中创冠品国际贸易有限公司	三级	境内非金融子企业	上海市	上海市	从事货物及技术的进出口业务;五金交电、日用百货、包装材料、橡胶制品、机械设备、建筑装潢材料、服装鞋帽、电脑软硬件及耗材(除计算机信息系统安全专用产品)、通讯器材(除卫星电视广播地面接收设施)、办公用品、工艺礼品、皮革制品、汽车配件、金属材料、摄影器材的销售;转口贸易。【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】	10,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
8	青岛盈创会计咨询有	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	会计咨询、会务服务,室内外装饰装修工程、广告工程的设计、施工,批发、零售:办公用品、办公设备、电脑及配件、制冷设备、家用电器、金属器材、电	2,000.00	100.00%	100.00%	投资设立



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
	限公司					子产品(以上均不含特种设备)。				
9	青岛公佳汇商贸有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	批发、零售:办公用品、办公设备、电脑及配件、制冷设备、家用电器、金属材料、电子产品(以上均不含特种设备)、会务服务、室内外装饰装修工程、广告设计、工程的设计、施工。	1,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
10	青岛金禾联投现代农业发展有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	农业技术领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让、生态农业开发、生态农业观光旅游(不得组团对外从事旅游业务)、瓜果蔬菜、花卉苗木、农作物的种植及销售、水产品养殖及销售(仅限分支机构经营)、农业机械化施工、园林绿化工程设计及施工、批发、零售:农用机械、农具、化肥、农副产品(以上均不含危险化学品等限制或禁止经营的产品,不含冷冻、冷藏、制冷、危险化学品等储存)、服装鞋帽、体育器材、体育用品、户外用品、文化用品(不含图书、报刊、音像制品)、办公用品,以自有资金对文化体育产业进行投资(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)、体育设施工程施工、维护、组织文化艺术交流活动、体育赛事组织策划、户外运动组织策划、户外拓展活动策划与服务(以上均不含游泳、滑雪、潜水、攀岩等高危险性体育项目)、展览展示服务、礼仪庆典服务、会议服务、设计、制作、发布、代理国内广告业务。	1,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
11	青岛鼎农兴农业科技发展有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;蔬菜种植;食用农产品零售;食用农产品批发;新鲜蔬菜批发;新鲜蔬菜零售;新鲜水果批发;水果种植;日用百货销售;企业管理咨询;农业机械销售;计算机系统服务;企业形象策划;计算机软硬件及辅助设备批发;集贸市场管理服务;国内贸易代理。(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)	10,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
12	青岛金禾聚明文旅产业有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	国内旅游业务、出入境旅游业务、旅游信息咨询服务、旅游景区开发、建设、经营、管理、旅游景区配套设施建设、以自有资金对旅游项目进行投资、商务信息咨询服务(以上未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)、票务代理、货物运输代理、旅游策划服务、旅游客运、停车场服务、餐饮服务、住宿服务、会议服务、会展服务、文化艺术交流策划、工艺品(不含电镀)研发、加工及销售、网络技术研发、保险兼业代理业务、汽车租赁服务、房地产开发、经营、园林绿化工程设计、施工、批发、零售:旅游用品、农副产品、日用百货、照相器材、电子产品、计算机软硬件。	1,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
13	青岛鼎农兴工程有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	一般项目:园林绿化工程施工;工程管理服务;土石方工程施工;办公服务;花卉种植;礼品花卉销售;城市绿化管理;花卉绿植租借与代管理;名胜风景区管理;游览景区管理;城市公园管理;森林公园管理;市政设施管理;公路管理与养护;城乡市容管理;电力设施器材销售;人工智能应用软件开发;智能仪器仪表销售;专用设备修理;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;信息系统集成服务;家具制造;家具销售;家居用品销售;卫生用品和一次性使用医疗用品销售;个人卫生用品销售;日用百货销售;厨具卫具及日用杂品批发;家用电器安装服务;家用电器销售;金属制品销售;金属材料销售;办公用品	1,000.00	100.00%	100.00%	投资设立



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
						销售；包装材料及制品销售；建筑材料销售；卫生洁具销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；劳动保护用品销售；电气设备销售；五金产品零售；五金产品批发；电线、电缆经营；建筑装饰材料销售；肥料销售；水污染治理；农作物栽培服务；农作物收割服务；谷物种植；谷物销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食用农产品零售；食用农产品批发；生物有机肥料研发；化肥销售；土壤与肥料的复混加工；农业机械服务；机械设备销售；农业机械租赁；农业机械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；建设工程设计；城市生活垃圾经营性服务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；食品销售。（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）				
14	青岛金禾洁园林绿化工程有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	园林绿化工程、市政工程施工、种子培育、种植、销售、园林绿化技术咨询、普通机械设备租赁。	1,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
15	青岛临空综保园区运营管理有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	许可项目：保税仓库经营；职业中介活动。（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：非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；城乡市容管理；专业设计服务；供应链管理服务；装卸搬运；国内货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务派遣服务（不含劳务派遣）；企业管理。（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）	500.00	100.00%	100.00%	投资设立
16	青岛临空银通资产运营服务有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	以自有资金对实业、酒店、基金、股权进行资产管理，企业管理咨询、商务信息咨询服务、财税管理信息咨询服务、经济信息咨询服务（以上未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务），信息技术咨询服务、房地产开发与经营、工程项目管理、建筑工程、土石方工程、园林景观工程、建筑装饰工程、防腐保温工程、防水工程、机械工程施工、道路铺装硬化与保养、园林绿化养护、人工草坪铺装、安防设备销售、安装、批发、零售：农副产品。（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）	1,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
17	青岛盈创商务策划有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	庆典礼仪策划、文化艺术交流活动策划、体育赛事策划、企业形象设计策划、市场营销策划、舞台艺术造型策划、礼仪服务、会务服务、展览展示服务、摄影、摄像服务、演出经纪服务、婚礼策划服务、打印服务、复印服务、电脑图文设计服务、专业化设计服务、舞台设备租赁、设计、制作、发布、代理国内广告业务、网站建设（不得从事互联网信息服务及增值电信业务）、室内外装饰装修工程设计、施工、批发、零售（含网上销售）：文化用品（不含图书、报刊、音像制品）、工艺品、婚庆用品、办公用品	1,000.00	100.00%	100.00%	投资设立



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
						品、珠宝首饰、摄影设备、乐器、广告材料、服装鞋帽、鲜花、玩具、电子产品、日用百货。(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)				
18	青岛胶州市创市政路桥工程有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	许可项目:房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,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:公路管理与养护;以自有资金从事投资活动;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);广告制作;停车场服务;建筑材料销售;企业管理咨询;机械设备租赁;物业管理。(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)	10,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
19	青岛盈创天成环保产业控股有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	一般项目:以自有资金从事投资活动;工业工程设计服务;信息系统集成服务;物联网技术服务;物联网应用服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:建设工程设计。(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)	10,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
20	青岛盈创北城投资有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	一般项目:以自有资金从事投资活动;房地产经纪;房地产评估;房地产咨询;园林绿化工程施工;园区管理服务;住房租赁;物业管理;停车场服务;会议及展览服务;仓储设备租赁服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:建设工程设计。(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)	5,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
21	青岛盈置房地产代理有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	一般项目:房地产经纪;物业管理;房地产评估。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	500.00	100.00%	100.00%	投资设立
22	青岛盈创前城置业有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	许可项目:房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,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:房地产评估;房地产经纪;房地产咨询。(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)	5,000.00	60.00%	60.00%	投资设立
23	青岛盈创希城投资有限公司	三级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	一般项目:以自有资金从事投资活动;非居住房地产租赁;土地整治服务;物业管理;房地产咨询;房地产评估;房地产经纪;园林绿化工程施工。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:建设工程设计;房地产开发经营;建设工程施工。(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)	5,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
24	青岛盈农田农业科技有限公司	二级	境内非金融子企业	青岛市	青岛市	一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;农业园艺服务;休闲观光活动;农业机械服务;农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:农作物种子经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	1,000.00	100.00%	100.00%	投资设立
25	青岛乐	二	境内非	青岛	青岛	一般项目:食用农产品零售;以自有资金从事投资	1,000.00	100.00%	100.00%	投资设



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
	田优农贸易有限公司	级	金融子企业	市	市	活动；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；市政设施管理；园林绿化工程施工；水污染治理；汽车零配件零售；塑料制品销售；商务代理代办服务；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；日用百货销售；劳动保护用品销售；金属材料销售；木材销售；家用电器零配件销售；特种陶瓷制品制造；建筑陶瓷制品销售；农副产品销售；水产品零售；礼品花卉销售；树木种植经营；水泥制品销售；建筑材料销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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）				立

注 1：本期合并范围减少子公司 9 户：青岛临空新能源科技有限公司、青岛盈创物业管理有限公司、青岛盈创卓悦劳务服务有限公司、青岛盈创中华贸易有限公司、青岛航空港投资发展有限公司、青岛盈创人才产业发展有限公司、青岛盈创天一新能源热力有限公司、上海迈绅楼宇科技发展有限公司、上海齐红餐饮管理有限公司。增加子公司 1 户：青岛乐田优农贸易有限公司。

八、合并财务报表重要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“上年年末余额”指 2024 年 12 月 31 日，“期初余额”指 2025 年 1 月 1 日，“期末余额”指 2025 年 12 月 31 日，“上期发生额”指 2024 年度，“本期发生额”指 2025 年度。

（一）货币资金

（1）货币资金分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	29,560.85	59,724.32
银行存款	3,213,461,142.60	1,822,200,760.56
其他货币资金	83,501,780.00	
合 计	3,296,992,483.45	1,822,260,484.88
其中：存放在境外的款项总额		

注：截至 2025 年 12 月 31 日，本公司因质押、预存承兑汇票保证金或冻结导致受限的货币资金共 1,862,388,906.83 元。

（二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	362,765,726.02		
其中：债务工具投资	362,765,726.02		



项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
权益工具投资			
衍生金融资产			
其他			
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：债务工具投资			
权益工具投资			
其他			
合计	362,765,726.02		

（三） 应收票据

（1） 应收票据分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		160,410.84
商业承兑汇票	2,672,296.53	
合 计	2,672,296.53	160,410.84

（四） 应收账款

（1） 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比 例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 按单项计提坏账准备					
2. 按组合计提坏账准备	26,121,200.55	100.00			26,121,200.55
组合 1：账龄分析法	5,504,226.81	21.07			5,504,226.81
组合 2：政府及其控制的国有企业	20,616,973.74	78.93			20,616,973.74
合 计	26,121,200.55	100.00			26,121,200.55

（续）

种 类	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 按单项计提坏账准备					
2. 按组合计提坏账准备	37,460,452.49	100.00			37,460,452.49
组合 1：账龄分析法	587,374.38	1.57			587,374.38
组合 2：政府及其控制的国有企业	36,873,078.11	98.43			36,873,078.11
合 计	37,460,452.49	100.00			37,460,452.49



①按组合计提坏账

组合名称	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
账龄分析法	5,504,226.81			587,374.38		
政府及其控制的国有企业	20,616,973.74			36,873,078.11		
合 计	26,121,200.55			37,460,452.49		

其中：账龄组合

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,504,226.81			587,374.38		
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
五年以上						
合 计	5,504,226.81			587,374.38		

(2) 截止 2025 年 12 月 31 日，主要欠款单位如下

单位名称	账面余额	占应收账款合计数比例%
庄红	4,028,100.70	15.42
青岛上合临空控股发展集团有限公司	2,934,525.13	11.23
山东胶东航空城投资有限公司	1,717,140.74	6.57
合 计	8,679,766.57	33.22

(五) 预付款项

(1) 预付款项账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	282,491,277.20	19.31	393,979,958.34	30.21
1 至 2 年	353,645,039.23	24.17	72,105,347.03	5.53
2 至 3 年	26,604,330.86	1.82	60,966,581.80	4.67
3 年以上	800,213,472.59	54.70	777,146,503.45	59.59
合 计	1,462,954,119.88	100.00	1,304,198,390.62	100.00

(2) 截止 2025 年 12 月 31 日，主要预付款项如下



债权单位	债务单位	期末余额	占预付款项合 计数比例%
青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合城市更新集团有限公司	517,251,100.00	35.36
青岛胶州城市发展投资有限公司	山东省路桥集团有限公司	216,825,429.78	14.82
青岛临空建设发展有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	150,000,000.00	10.25
青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛宝冠置业有限公司	133,311,000.00	9.11
合计		1,017,387,529.78	—

（六） 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	13,396,438,064.90	13,636,730,118.30
合 计	13,396,438,064.90	13,636,730,118.30

（1） 其他应收款

1. 其他应收款按种类列示

种 类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 按单项计提坏账准备					
2. 按组合计提坏账准备	13,427,096,764.60	100.00	30,658,699.70	0.23	13,396,438,064.90
组合 1：账龄分析法	30,684,075.70	0.23	30,658,699.70	99.92	25,376.00
组合 2：政府及其控制的国有企业	12,964,404,109.70	96.55			12,964,404,109.70
组合 3：备用金、保证金等	432,008,579.20	3.22			432,008,579.20
合 计	13,427,096,764.60	100.00	30,658,699.70	0.23	13,396,438,064.90

（续）

种 类	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 按单项计提坏账准备					
2. 按组合计提坏账准备	13,667,387,357.18	100.00	30,657,238.88	0.22	13,636,730,118.30
组合 1：账龄分析法	30,657,575.70	0.22	30,657,238.88	100.00	336.82
组合 2：政府及其控制的国有企业	13,238,295,711.30	96.86			13,238,295,711.30
组合 3：备用金、保证金等	398,434,070.18	2.92			398,434,070.18
合 计	13,667,387,357.18	100.00	30,657,238.88	0.22	13,636,730,118.30



2. 按组合计提坏账准备的其他应收款

① 组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	27,500.00	7.72	2,124.00			
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年				2,800,563.69	99.99	2,800,226.87
4 至 5 年	2,800,563.69	100.00	2,800,563.69	8,790,000.00	100.00	8,790,000.00
5 年以上	27,856,012.01	100.00	27,856,012.01	19,067,012.01	100.00	19,067,012.01
合计	30,684,075.70	—	30,658,699.70	30,657,575.70	—	30,657,238.88

② 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
组合 2：政府及其控制的国有企业	12,964,404,109.70			13,238,295,711.30		
组合 3：备用金、保证金等	432,008,579.20			398,434,070.18		
合计	13,396,412,688.90	—		13,636,729,781.48	—	

③ 坏账准备的情况

项目	坏账准备金额
2024 年 12 月 31 日	30,657,238.88
本期计提	2,124.00
本期收回或转回	663.18
本期转销或者核销	
其他	
2025 年 12 月 31 日	30,658,699.70

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	账面余额
胶州市财政局	2,994,995,634.33
青岛上合控股发展集团有限公司	407,669,095.00
胶州市胶东街道办事处	358,134,115.92
青岛上合城市更新集团有限公司	320,700,000.00
青岛临空经济区国际贸易有限公司	308,600,000.00
合 计	4,390,098,845.25

(七) 存货

(1) 存货种类分项列示



存货项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	20,028,171,337.90		20,028,171,337.90	21,339,806,230.33		21,339,806,230.33
工程施工-合同成本	293,948,785.60		293,948,785.60	1,013,181,199.41		1,013,181,199.41
消耗性生物资产	72,508,016.29		72,508,016.29	72,589,534.62		72,589,534.62
库存商品	2,506,740.25		2,506,740.25	50,011,701.05		50,011,701.05
周转材料	180,192.43		180,192.43	180,192.43		180,192.43
发出商品	2,250.00		2,250.00	2,250.00		2,250.00
生产成本	19,179,119.61		19,179,119.61	4,133,131.26		4,133,131.26
开发产品	106,681,209.72		106,681,209.72	853,963.79		853,963.79
合 计	20,523,177,651.80		20,523,177,651.80	22,480,758,202.89		22,480,758,202.89

(八) 合同资产

(1) 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程承包服务相关的合同资产	7,200,135,148.21		7,200,135,148.21	7,361,301,596.94		7,361,301,596.94
合 计	7,200,135,148.21		7,200,135,148.21	7,361,301,596.94		7,361,301,596.94

(2) 建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	期末余额	期初余额
累计已发生成本	11,758,780,551.65	15,678,763,093.25
累计已确认毛利	2,116,580,499.29	2,825,395,228.56
减：预计损失		
已办理结算的金额	6,675,225,902.73	11,142,856,724.87
建造合同形成的已完工未结算资产	7,200,135,148.21	7,361,301,596.94

(九) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预缴税费/待抵扣进项税	266,134,624.86	354,162,393.06
合 计	266,134,624.86	354,162,393.06

(十) 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对合营企业投资				



项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对联营企业投资	94,603,871.61	678,242.31		95,282,113.92
小 计	94,603,871.61	678,242.31		95,282,113.92
减：长期股权投资减值准备				
合 计	94,603,871.61	678,242.31		95,282,113.92

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	上年年末余额	追加投资	本期增减	权益法核算本期投资收益	期末余额	持股比例	减值准备
一、联营企业									
青岛临空产业发展有限公司	权益法	7,000,000.00	6,529,380.21				6,529,380.21	34%	
青岛金禾天润农业科技有限公司	权益法	68,000,000.00	59,141,691.27				59,141,691.27	34%	
山东省胶东供应链管理服务股份有限公司	权益法	30,146,000.00	28,932,800.13			678,242.31	29,611,042.44	34%	
小 计		105,146,000.00	94,603,871.61			678,242.31	95,282,113.92	—	
合 计		105,146,000.00	94,603,871.61			678,242.31	95,282,113.92	—	

(十一) 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目（被投资单位）	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例（%）	本年现金红利
青岛圆融融汇资产管理有限公司	97,500,000.00		97,500,000.00	70.00	
青岛胶州渠成水务工程有限公司	140,000,000.00		140,000,000.00	70.00	
青岛城投明山秀水投资发展有限公司	13,385,829.03		13,385,829.03	100.00	
青岛金州卫士保安服务有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00	100.00	
青岛创赢隆达实业发展有限公司	75,000,000.00		75,000,000.00	100.00	
青岛润置联合投资有限公司	112,000,000.00		112,000,000.00	14.00	
青岛润置华城投资有限公司	39,900,000.00		39,900,000.00	14.00	
北京索为系统技术股份有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	13.0398	
瀚远医药有限公司	33,000,000.00		33,000,000.00	3.96	
日照银行股份有限公司	99,999,998.00		99,999,998.00	0.51	
青岛盈创文化投资发展有限公司	182,966,780.98	26,500,000.00	209,466,780.98	100.00	
青岛慈念妇女儿童医院有限公司		31,900,000.00	31,900,000.00	100.00	
上海迈绅楼宇科技发展有限公司		428,987,837.33	428,987,837.33	100.00	
合 计	894,952,608.01	487,387,837.33	1,382,340,445.34	—	

注 1：本公司下属子公司青岛盈创资产管理有限公司持有上海迈绅楼宇科技发展有限公司



公司、上海齐红餐饮管理有限公司 100%股权，在 2025 年 1 月 1 日根据青岛胶东临空经济示范区管理委员会出具的《青岛胶东临空经济示范区管理委员会关于托管上海迈绅楼宇科技发展有限公司、上海齐红餐饮管理有限公司的通知》，将上海迈绅楼宇科技发展有限公司、上海齐红餐饮管理有限公司交由青岛胶东临空经济示范区管理委员会直接管理并实际经营控制，本公司下属子公司青岛盈创资产管理有限公司对上海迈绅楼宇科技发展有限公司、上海齐红餐饮管理有限公司不具有实际控制权且无重大影响。

注 2：本公司持有青岛慈念妇女儿童医院有限公司 100%股权，在 2025 年 6 月 20 日根据青岛胶东临空经济示范区管理委员会出具的《青岛胶东临空经济示范区管理委员会关于托管青岛慈念妇女儿童医院有限公司的通知》，将青岛慈念妇女儿童医院有限公司交由青岛胶东临空经济示范区管理委员会直接管理并实际经营控制，本公司对青岛慈念妇女儿童医院有限公司不具有实际控制权且无重大影响。

(十二) 其他非流动金融资产

(1) 其他非流动金融资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		146,900,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资		146,900,000.00
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
行使信用风险敞口的公允价值选择权而指定的金融资产		
其他		
合计		146,900,000.00

(2) 其他非流动金融资产情况

项目（被投资单位）	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例（%）	本年现金红利
青岛胶州市国宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,000,000.00	-4,000,000.00			
青岛胶州市盛锐股权投资基金合伙企业（有限合伙）	36,700,000.00	-36,700,000.00			
青岛金胶州新旧动能转换引导基金（有限	106,200,000.00	-106,200,000.00			



项目（被投资单位）	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例（%）	本年现金红利
合伙)					
合计	146,900,000.00	-146,900,000.00		—	

（十三） 投资性房地产

（1） 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	684,324,716.06	8,133,165.00	692,457,881.06
2、本年增加金额	168,265,295.37	2,514,547.03	170,779,842.40
（1）外购		2,514,547.03	2,514,547.03
（2）存货\固定资产\在建工程转入	168,265,295.37		168,265,295.37
（3）其他			
3、本年减少金额	525,871,301.12		525,871,301.12
（1）处置			
（2）其他转出	525,871,301.12		525,871,301.12
4、年末余额	326,718,710.31	10,647,712.03	337,366,422.34
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	66,814,875.24	708,132.92	67,523,008.16
2、本年增加金额	9,548,845.17	415,218.81	9,964,063.98
（1）计提或摊销	9,548,845.17	415,218.81	9,964,063.98
（2）其他转入			
3、本年减少金额	52,351,904.58		52,351,904.58
（1）处置			
（2）其他转出	52,351,904.58		52,351,904.58
4、年末余额	24,011,815.83	1,123,351.73	25,135,167.56
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	302,706,894.48	9,524,360.30	312,231,254.78
2、年初账面价值	617,509,840.82	7,425,032.08	624,934,872.90

（十四） 固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------



项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,662,752,376.36	2,288,674,644.61
固定资产清理	9,659.47	9,659.47
合 计	1,662,762,035.83	2,288,684,304.08

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	机器设备	合 计
一、账面原值						
1、年初余额	2,502,202,512.26	1,043,193.38	5,508,969.28	7,665,403.54	8,268,110.89	2,524,688,189.35
2、本年增加金额	6,574,176.53		276,148.40	1,046,984.35		7,897,309.28
(1) 购置	6,574,176.53		276,148.40	410,992.56		7,261,317.49
(2) 在建工程转入				635,991.79		635,991.79
(3) 其他						
3、本年减少金额	561,099,186.88	112,117.22	825,930.86	1,554,672.70	671,406.08	564,263,313.74
(1) 处置或报废						
(2) 其他	561,099,186.88	112,117.22	825,930.86	1,554,672.70	671,406.08	564,263,313.74
4、年末余额	1,947,677,501.91	931,076.16	4,959,186.82	7,157,715.19	7,596,704.81	1,968,322,184.89
二、累计折旧						-
1、年初余额	222,281,495.79	845,490.64	4,278,100.89	6,124,755.80	2,483,701.62	236,013,544.74
2、本年增加金额	78,717,929.78	113,595.48	1,084,301.28	749,728.11	1,069,546.62	81,735,101.27
(1) 计提	78,717,929.78	113,595.48	1,084,301.28	749,728.11	1,069,546.62	81,735,101.27
(2) 其他						
3、本年减少金额	9,279,361.17	101,265.39	795,242.02	1,475,447.17	527,521.73	12,178,837.48
(1) 处置或报废						
(2) 其他	9,279,361.17	101,265.39	795,242.02	1,475,447.17	527,521.73	12,178,837.48
4、年末余额	291,720,064.40	857,820.73	4,567,160.15	5,399,036.74	3,025,726.51	305,569,808.53
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	1,655,957,437.51	73,255.43	392,026.67	1,758,678.45	4,570,978.30	1,662,752,376.36
2、年初账面价值	2,279,921,016.47	197,702.74	1,230,868.39	1,540,647.74	5,784,409.27	2,288,674,644.61

(十五) 在建工程

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值



项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	2,736,282,666.36		2,736,282,666.36	3,912,472,939.67		3,912,472,939.67
工程物资						
合计	2,736,282,666.36		2,736,282,666.36	3,912,472,939.67		3,912,472,939.67

(1) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加	转入固定资产	其他减少
金禾联投土地返包整平工程		45,868,331.71			
综合保税区航空港供应链加工项目	683,539,000.00	428,112,722.86	71,020,888.11		499,133,610.97
青岛空港综合保税区查验监管区项目	427,400,800.00	217,596,514.21	1,440,252.60		219,036,766.81
空铁小镇		2,094,022.63			
中国北方环保产业基地	3,168,260,800.00	2,244,272,332.53	117,165,969.37		
青岛临空能源中心室外管网工程	62,508,600.00	18,787,932.37	1,658,416.74		20,446,349.11
青岛综合保税区航空港供应链加工分布式光伏发电项目	21,697,000.00	14,943,351.67	19,801.98		14,963,153.65
中国北方环保产业基地能源站项目	136,455,000.00	114,778,205.93	563,104.24		115,341,310.17
城投·瑞园分布式能源站建设项目	31,344,000.00	238,532.11			238,532.11
胶州市政路桥管养中心及基础配套工程	18,884,608.60	7,181,656.83	3,934,090.55		
综合保税区设备及装修		11,734,911.11	414,405.51		12,149,316.62
胶州整市屋顶 145.82MWp 分布式光伏发电	1,928,901,000.00	440,333,983.49	11,148,832.32		451,482,815.81
上合生态农业科技港项目		3,216,509.43			3,216,509.43
人才公寓房产及装修		18,035,341.00	83,661.08	604,626.79	17,514,375.29
胶州北站地面停车场工程		15,427,146.65	405,102.06		
上合空港现代农业示范园		14,978,400.00	4,930,302.18		33,342.45
湘江路上合壹号项目一期存量房及装修工程		88,519,376.93			
胶州湾·双珑领寓存量房及装修工程		28,078,997.00			
奥林春天小区存量房及装修工程		124,682,516.93			



项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加	转入固定资产	其他减少
齐鲁样板观摩点打造项目		2,010,810.00	574,713.77		
其他		71,581,344.28	31,897,907.22	31,365.00	67,255,646.83
合计	—	3,912,472,939.67	245,257,447.73	635,991.79	1,420,811,729.25

(续)

项目名称	批复文件	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源	期末余额
金禾联投土地返包整平工程				自筹	45,868,331.71
综合保税区航空港供应链加工项目				自筹	
青岛空港综合保税区查验监管区项目	胶发改审【2021】92号			自筹	
空铁小镇				自筹	2,094,022.63
中国北方环保产业基地	胶发改审【2021】142号	210,983,704.69	67,520,784.48	自筹	2,361,438,301.90
青岛临空能源中心室外管网工程				自筹	
青岛综合保税区航空港供应链加工分布式光伏发电项目	胶发改审【2023】197号			自筹	
中国北方环保产业基地能源站项目	胶发改审【2023】197号			自筹	
城投·瑞园分布式能源站建设项目	胶发改审【2023】197号			自筹	
胶州市政路桥管养中心及基础配套工程				自筹	11,115,747.38
综合保税区设备及装修				自筹	
胶州整市屋顶 145.82MWp 分布式光伏发电	胶发改审【2023】117号			自筹	
上合生态农业科技港项目				自筹	
人才公寓房产及装修				自筹	
胶州北站地面停车场工程				自筹	15,832,248.71
上合空港现代农业示范园					19,875,359.73
湘江路上合壹号项目一期存量房及装修工程					88,519,376.93
胶州湾·双珑领寓存量房及装修工程					28,078,997.00
奥林春天小区存量房及装修工程					124,682,516.93



项目名称	批复文件	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源	期末余额
齐鲁样板观摩点打造项目					2,585,523.77
其他		4,977,796.35		自筹	36,192,239.67
合计	—	215,961,501.04	67,520,784.48	—	2,736,282,666.36

(十六) 生产性生物资产

1. 采用成本计量模式的生产性生物资产

项目	苗木	合计
一、账面原值		
1、年初余额	143,394,422.80	143,394,422.80
2、本年增加金额		
(1) 外购		
(2) 自行培育		
(3) 其他		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4、年末余额	143,394,422.80	143,394,422.80
二、累计摊销		
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		
(2) 其他		
4、年末余额		
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		
(2) 其他		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	143,394,422.80	143,394,422.80
2、年初账面价值	143,394,422.80	143,394,422.80



(十七) 使用权资产

项目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值			
1、年初余额	115,706,228.31	1,160,377.34	116,866,605.65
2、本年增加金额			
(1) 购置			
3、本年减少金额	8,000,000.00		8,000,000.00
(1) 其他	8,000,000.00		8,000,000.00
4、年末余额	107,706,228.31	1,160,377.34	108,866,605.65
二、累计摊销			-
1、年初余额	66,764,987.16	846,392.82	67,611,379.98
2、本年增加金额	6,196,171.23	43,229.75	6,239,400.98
(1) 摊销	6,196,171.23	43,229.75	6,239,400.98
3、本年减少金额	2,415,834.85		2,415,834.85
(1) 其他	2,415,834.85		2,415,834.85
4、年末余额	70,545,323.54	889,622.57	71,434,946.11
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	37,160,904.77	270,754.77	37,431,659.54
2、年初账面价值	48,941,241.15	313,984.52	49,255,225.67

(十八) 无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	545,129,092.37	3,692,788.72	548,821,881.09
2、本年增加金额			
(1) 购置			
(2) 其他			
3、本年减少金额	56,268,434.24	79,702.98	56,348,137.22
(1) 处置			
(2) 其他	56,268,434.24	79,702.98	56,348,137.22
4、年末余额	488,860,658.13	3,613,085.74	492,473,743.87
二、累计摊销			
1、年初余额	63,260,856.77	2,120,679.69	65,381,536.46
2、本年增加金额	12,990,390.66	330,341.57	13,320,732.23
(1) 计提	12,990,390.66	330,341.57	13,320,732.23



项目	土地使用权	软件	合计
(2) 其他			
3、本年减少金额	7,367,898.37	79,702.98	7,447,601.35
(1) 处置			
(2) 其他	7,367,898.37	79,702.98	7,447,601.35
4、年末余额	68,883,349.06	2,371,318.28	71,254,667.34
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	419,977,309.07	1,241,767.46	421,219,076.53
2、年初账面价值	481,868,235.60	1,572,109.03	483,440,344.63

(十九) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
香港路一号板桥 H 栋装修	554,636.89		554,636.89		
板桥华府售楼处零星工程	14,548.26		14,548.26		
置业办公区及售楼处装修工程	770,799.69		385,399.92		385,399.77
合计	1,339,984.84		954,585.07		385,399.77

(二十) 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	7,664,674.94	30,658,699.76	7,664,309.73	30,657,238.88
内部交易未实现利润	4,679,894.56	18,719,578.22	5,352,561.86	21,410,247.44
合 计	12,344,569.50	49,378,277.98	13,016,871.59	52,067,486.32

(二十一) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
矿山治理特许经营权	12,224,292,100.00	12,224,292,100.00
日照银行打包债权		4,939,849.28
合 计	12,224,292,100.00	12,229,231,949.28

(二十二) 短期借款

(1) 短期借款分类列示

借款条件	期末余额	上年年末余额
------	------	--------



质押借款	1,312,300,000.00	1,180,150,000.00
抵押借款	1,989,000,000.00	806,000,000.00
保证借款	961,000,000.00	540,000,000.00
信用借款		74,200,000.00
短期借款应付利息	4,338,843.06	3,137,713.88
合 计	4,266,638,843.06	2,603,487,713.88

1. 质押借款明细如下

贷款机构	期末金额	期限	质押物
日照银行股份有限公司胶州支行	190,000,000.00	2025/02/28-2026/02/28	出质人：青岛创赢隆达实业发展有限公司 质押物：2 亿定期存单
日照银行股份有限公司胶州支行	95,000,000.00	2025/01/27-2026/01/27	出质人：青岛创赢隆达实业发展有限公司 质押物：1 亿定期存单
日照银行股份有限公司胶州支行	95,000,000.00	2025/02/06-2026/02/05	出质人：青岛创赢隆达实业发展有限公司 质押物：1 亿定期存单
日照银行股份有限公司胶州支行	95,000,000.00	2025/02/08-2026/02/07	出质人：青岛益农田园农业科技有限公司 质押物：1 亿定期存单
日照银行股份有限公司胶州支行	57,000,000.00	2025/03/29-2026/03/29	出质人：青岛胶州渠成水务工程有限公司 质押物：6000 万定期存单
日照银行股份有限公司胶州支行	47,500,000.00	2025/01/26-2026/01/26	出质人：青岛益农田园农业科技有限公司 质押物：5000 万定期存单
齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行	95,000,000.00	2025/02/06-2026/02/06	出质人：青岛胶州城市发展投资有限公司 质押物：4 亿定期存单
齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行	95,000,000.00	2025/02/13-2026/02/13	出质人：青岛胶州城市发展投资有限公司 质押物：4 亿定期存单
齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行	47,500,000.00	2025/02/06-2026/02/06	出质人：青岛胶州城市发展投资有限公司 质押物：4 亿定期存单
齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行	47,500,000.00	2025/01/23-2026/01/18	出质人：青岛胶州城市发展投资有限公司 质押物：4 亿定期存单
齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行	95,000,000.00	2025/01/23-2026/01/18	出质人：青岛胶州城市发展投资有限公司 质押物：4 亿定期存单



贷款机构	期末金额	期限	质押物
潍坊银行胶州支行	48,000,000.00	2025/01/04-2026/01/04	出质人：青岛胶州城市发展投资有限公司 质押物：5053 万定期存单
日照银行股份有限公司青岛分行	9,950,000.00	2025/07/28-2026/07/25	出质人：青岛盈创物业管理有限公司 质押物：1050 万定期存单
齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行	9,500,000.00	2025/01/07-2026/01/06	出质人：青岛金禾洁风园林绿化工程有限公司 质押物：1000 万定期存单
日照银行股份有限公司青岛分行	9,500,000.00	2025/12/23-2026/12/20	出质人：青岛益农田园农业科技有限公司 质押物：1000 万定期存单，编号：00010907
日照银行股份有限公司	9,950,000.00	2025/03/14-2026/03/13	出质人：青岛胶州渠成水务工程有限公司 质押物：1050 万定期存单
潍坊银行股份有限公司青岛胶州支行	49,000,000.00	2025/02/05-2026/02/05	出质人：名称青岛益农田园农业科技有限公司 质押物：5200 万定期存单
日照银行股份有限公司青岛分行	9,950,000.00	2025/03/26-2026/03/25	出质人：青岛益农田园农业科技有限公司 抵质押品：1050 万定期存单，编号：00016738
日照银行股份有限公司青岛分行	9,950,000.00	2025/03/14-2026/03/13	出质人：青岛胶州渠成水务工程有限公司 质押物：1050 万定期存单
潍坊银行股份有限公司青岛胶州支行	47,000,000.00	2025/01/04-2026/01/04	出质人：青岛金禾联投现代农业发展有限公司 质押物：4950 万定期存单
中诺商业保理(深圳)有限公司	150,000,000.00	2025/01/24-2026/01/16	质押物：应收账款
合 计	1,312,300,000.00	—	—

2. 抵押借款明细如下：

贷款机构	期末金额	期限	抵押物
中国工商银行股份有限公司胶州支行	96,000,000.00	2025/01/27-2026/01/26	抵押人：青岛盈创文化投资发展有限公司 抵押物：胶州市大沽河省级生态旅游度假区魁文路北侧、秋芳路西侧
日照银行股份有限公司胶州支行	200,000,000.00	2025/06/06-2026/06/04	抵押人：青岛胶州渠成水务工程有限公司、青岛临空建设发展有限公司 抵押物：土地使用权
日照银行股份有限公司	100,000,000.00	2025/02/26-2026/02/26	抵押人：青岛胶州渠成水务工程有



胶州支行			限公司、青岛临空建设发展有限公司 抵押物：土地使用权
日照银行股份有限公司 胶州支行	100,000,000.00	2025/07/10-2026/07/09	抵押人：青岛胶州渠成水务工程有 限公司、青岛临空建设发展有限公司 抵押物：土地使用权
日照银行股份有限公司 胶州支行	50,000,000.00	2025/07/02-2026/07/01	抵押人：青岛胶州渠成水务工程有 限公司、青岛临空建设发展有限公司 抵押物：土地使用权
日照银行股份有限公司 胶州支行	50,000,000.00	2025/07/08-2026/07/07	抵押人：青岛胶州渠成水务工程有 限公司、青岛临空建设发展有限公司 抵押物：土地使用权
齐鲁银行股份有限公司 青岛胶州支行	100,000,000.00	2025/04/25-2026/04/16	保证人：上合控股发展集团有限公 司 抵押人：青岛胶州湾科顺置业限 公司 抵押物：鲁(2018)胶州市不动 产权第 0022381 号 抵押人：青岛临 空建设发展有限公司 抵押物：鲁 (2021)胶州市不动产权第 0010814 号
青岛农村商业银行股份 有限公司胶州支行	185,000,000.00	2025/06/28-2026/06/25	抵押人：青岛少海发展集团有限公 司，抵押物：2025 年第 0626 号房产； 保证人：山东胶东航空城投资有限公 司、青岛临空新能源科技有限公司
中国农业银行胶州支行	20,000,000.00	2025/11/11-2026/11/10	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公 司 抵押人：青岛临空开发投资有限 公司 抵押物：鲁(2025)胶州市不动 产权第 0058121 号、鲁(2025)胶州市 不动产权第 0058118 号、鲁(2025)胶 州市不动产权第 0058127 号、鲁 (2025)胶州市不动产权第 0058143 号、鲁(2025)胶州市不动产权第 0058157 号、鲁(2025)胶州市不动产 权第 0058164 号、鲁(2025)胶州市不 动产权第 0058159 号、鲁(2025)胶州 市不动产权第 0058183 号、鲁(2025) 胶州市不动产权第 0058185 号、鲁 (2025)胶州市不动产权第 0058186 号、鲁(2025)胶州市不动产权第 0058187 号、鲁(2025)胶州市不动产 权第 0058150 号、鲁(2025)胶州市不 动产权第 0058151 号、鲁(2025)胶州 市不动产权第 0058147 号、鲁(2025) 胶州市不动产权第 0058130 号、鲁 (2025)胶州市不动产权第 0058202 号；
中国农业银行胶州支行	130,000,000.00	2025/11/07-2026/11/06	
中国农业银行胶州支行	50,000,000.00	2025/11/26-2026/11/25	
中国农业银行胶州支行	130,000,000.00	2025/11/27-2026/11/26	
中国农业银行胶州支行	120,000,000.00	2025/11/28-2026/11/27	
中国农业银行胶州支行	50,000,000.00	2025/12/02-2026/12/01	
中信信托有限责任公司	100,000,000.00	2025/10/16-2026/10/14	抵押人：青岛盈创希城投资有限公司



中信信托有限责任公司	100,000,000.00	2025/10/31-2026/10/30	抵押物：鲁(2022)胶州押不动产权第0031177号的土地使用权、鲁(2024)胶州市不动产权第0013407号的土地使用权
中国银行股份有限公司 胶州支行	150,000,000.00	2025/08/27-2026/08/26	抵押人：青岛盈创北城投资有限公司 抵押物：鲁(2025)胶州市不动产权第0041701号；保证人：青岛胶州城市发展投资有限公司
中国农业发展银行胶州支行	8,000,000.00	2025/12/29-2026/12/28	抵押人：青岛盈创申华管业有限公司 抵押物：鲁(2021)胶州市不动产权第0034633号
齐鲁银行股份有限公司 青岛胶州支行	250,000,000.00	2025.1.22-2026.1.21	保证人：青岛胶州城市发展投资有限公司 抵押人：青岛临空建设发展有限公司抵押物：房地产（鲁（2023）胶州市不动产权第0033856号）
合 计	1,989,000,000.00	—	—

3. 保证借款明细如下：

贷款机构	期末金额	期限	保证人
齐鲁银行股份有限公司 青岛胶州支行	275,000,000.00	2025/01/20-2026/01/19	保证人：山东胶东航空城投资有限公司
青岛农村商业银行股份有限公司胶州支行	280,000,000.00	2025/12/17-2026/03/16	保证人：青岛上合控股发展集团有限公司
青岛农村商业银行股份有限公司胶州支行	70,000,000.00	2025/12/19-2026/03/18	保证人：青岛上合控股发展集团有限公司
兴业国际信托有限公司	130,000,000.00	2025/08/28-2026/08/28	保证人：青岛上合控股发展集团有限公司
青岛农村商业银行股份有限公司	30,000,000.00	2025/11/17-2026/08/12	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司
青岛农村商业银行股份有限公司	20,000,000.00	2025/11/14-2026/08/12	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司
青岛农村商业银行股份有限公司	156,000,000.00	2025/07/25-2026/07/23	保证人：青岛胶州城市发展投资有限公司、青岛少海发展集团有限公司
合 计	961,000,000.00	—	—

（二十三）应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	233,400,000.00	
商业承兑汇票	1,206,216,109.03	861,809,170.33
合 计	1,439,616,109.03	861,809,170.33

（二十四）应付账款

（1） 应付账款账龄列示



账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	177,281,389.21	56.51	189,850,856.85	64.35
1 至 2 年	91,513,383.44	29.17	19,554,530.81	6.63
2 至 3 年	16,108,738.22	5.13	59,360,164.68	20.12
3 至 4 年	12,038,623.50	3.84	4,542,073.69	1.54
4 至 5 年	616,769.95	0.2	9,002,064.59	3.05
5 年以上	16,141,522.23	5.15	12,703,331.95	4.31
合 计	313,700,426.55	100.00	295,013,022.57	100.00

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中铁十四局集团第一工程发展有限公司	49,741,793.33	工程尚未决算
中建筑港集团有限公司	20,973,513.91	工程尚未决算
青岛市丽洲置业有限公司	10,045,052.28	工程尚未决算
合 计	80,760,359.52	—

(二十五) 预收款项

(1) 预收款项账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	19,581,301.84	92.73	5,566,356.99	80.51
1 至 2 年	1,473,647.00	6.98	154,144.81	2.23
2 至 3 年	5,180.00	0.03	1,179,816.16	17.07
3 年以上	55,580.00	0.26	13,214.00	0.19
合计	21,115,708.84	100.00	6,913,531.96	100.00

(二十六) 合同负债

(1) 合同负债分类

项目	期末余额	上年年末余额
房款	8,063,937.61	10,098,703.72
销售合同	2,075,888.31	2,075,888.31
减：计入其他非流动负债的合同负债		944,745.00
合 计	10,139,825.92	11,229,847.03

(二十七) 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、短期薪酬	1,901,721.36	21,650,185.85	21,492,503.35	2,059,403.86



项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
二、离职后福利-设定提存计划	39,610.72	3,332,503.19	3,313,298.32	58,815.59
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	1,941,332.08	24,982,689.04	24,805,801.67	2,118,219.45

(2) 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,676,848.83	18,277,349.68	18,050,255.05	1,903,943.46
二、职工福利费	26,600.00	375,330.99	375,350.99	26,580.00
三、社会保险费	73,559.80	1,178,741.29	1,239,710.94	12,590.15
其中：1. 医疗保险费	70,129.24	1,135,580.68	1,195,942.80	9,767.12
2. 工伤保险费	576.15	43,160.61	43,317.01	419.75
3. 生育保险费	2,854.41		451.13	2,403.28
四、住房公积金	76,823.58	1,488,329.98	1,525,019.17	40,134.39
五、工会经费和职工教育经费	47,889.15	330,433.91	302,167.20	76,155.86
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	1,901,721.36	21,650,185.85	21,492,503.35	2,059,403.86

(3) 设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、基本养老保险	26,076.10	2,296,730.40	2,294,446.52	28,359.98
二、失业保险费	1,884.33	96,680.07	96,807.72	1,756.68
三、企业年金缴费	11,650.29	939,092.72	922,044.08	28,698.93
合 计	39,610.72	3,332,503.19	3,313,298.32	58,815.59

(二十八) 应交税费

税 种	期末余额	上年年末余额
增值税	497,425,599.34	440,735,415.78
营业税	3,861,983.61	3,861,983.61
企业所得税	1,143,867,969.56	1,085,879,174.72
城市维护建设税	55,514,406.96	51,226,075.33
教育费附加	39,653,147.84	36,590,053.81
个人所得税	61,906.76	82,761.48
印花税	7,881.62	175,325.35
水利建设基金	1,392.18	1,700.92
土地使用税	2,780,978.47	3,138,038.09



税 种	期末余额	上年年末余额
房产税	3,430,953.93	2,457,249.89
其他	1,067,883.26	1,074,867.95
合 计	1,747,674,103.53	1,625,222,646.93

(二十九) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,725,987,544.36	1,876,401,225.90
合 计	2,725,987,544.36	1,876,401,225.90

(1) 其他应付款

1. 账龄分析

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,723,653,116.61	63.23	1,579,354,419.56	84.18
1 至 2 年	901,115,041.09	33.06	32,916,565.96	1.75
2 至 3 年	3,984,098.19	0.14	188,563,912.28	10.05
3 至 4 年	31,351,610.06	1.15	44,687,001.07	2.38
4 至 5 年	43,037,001.07	1.58	776,740.75	0.04
5 年以上	22,846,677.34	0.84	30,102,586.28	1.60
合 计	2,725,987,544.36	100.00	1,876,401,225.90	100.00

2. 款项性质

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	2,684,999,620.94	1,836,220,169.81
政府类往来	35,829,777.00	36,575,655.43
保证金	730,000.00	1,750,889.51
购房诚意金	2,130,843.51	740,000.00
职工往来	41,880.77	20,295.69
其他	2,255,422.14	1,094,215.46
合 计	2,725,987,544.36	1,876,401,225.90

3. 截止 2025 年 12 月 31 日，主要欠款单位如下

债权人	期末余额	占其他应付款期末余额合计数的比例 (%)
青岛胶城建设集团有限公司	144,434,932.21	5.30
青岛上合临空控股发展集团有限公司	88,125,800.00	3.23
中国建筑第五工程局有限公司	83,880,000.00	3.08
山东胶东航空城投资有限公司	82,493,896.75	3.03
青岛华林电力有限公司	80,006,307.56	2.93



债权人	期末余额	占其他应付款期末余额合计数的比例（%）
合 计	478,940,936.52	17.57

（三十） 一年内到期的非流动负债

（1） 一年内到期的非流动负债分类列示

类别	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	3,053,947,466.67	2,030,821,366.67
一年内到期的应付债券	2,000,000,000.00	9,446,550,000.00
一年内到期的长期应付款	641,268,040.18	957,629,223.95
合 计	5,695,215,506.85	12,435,000,590.62

（三十一） 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
短期应付债券	3,956,000,000.00	1,307,000,000.00
短期应付债券应计利息	40,245,219.73	28,975,128.77
代转销项税额	570,666.14	823,856.28
合 计	3,996,815,885.87	1,336,798,985.05

（1） 短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	上年年末余额
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发 行短期公司债券	1,000,000,000.00	2024-1-26	365 天	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第一期短期融资券	307,000,000.00	2024-11-1	365 天	307,000,000.00	307,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第一期短期融资券	1,193,000,000.00	2025-1-17	365 天	1,193,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第一期超短期融资券	478,000,000.00	2025-4-14	270 天	478,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第二期超短期融资券	500,000,000.00	2025-7-16	270 天	500,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第三期超短期融资券	910,000,000.00	2025-8-27	270 天	910,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第二期短期融资券	875,000,000.00	2025-12-29	365 天	875,000,000.00	
合 计	5,263,000,000.00	—	—	5,263,000,000.00	1,307,000,000.00

（续）

债券名称	本期发行	按面值计	溢折价	本期偿还	期末余额
------	------	------	-----	------	------



		提利息	摊销		
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发 行短期公司债券				1,000,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第一期短期融资券				307,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第一期短期融资券	1,193,000,000.00				1,193,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第一期超短期融资券	478,000,000.00				478,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第二期超短期融资券	500,000,000.00				500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第三期超短期融资券	910,000,000.00				910,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第二期短期融资券	875,000,000.00				875,000,000.00
合 计	3,956,000,000.00			1,307,000,000.00	3,956,000,000.00

（三十二）长期借款

（1） 长期借款分类列示

借款条件	期末余额	上年年末余额
质押借款	581,525,000.00	1,187,745,000.00
抵押借款	3,170,069,090.78	3,248,386,900.00
保证借款	1,141,310,000.00	2,564,552,700.00
信用借款	249,600,000.00	1,436,216,956.19
分期付息到期还本的长期借款利息	3,335,978.51	7,831,049.92
小 计	5,145,840,069.29	8,444,732,606.11
减：一年内到期的长期借款	3,053,947,466.67	2,030,821,366.67
合 计	2,091,892,602.62	6,413,911,239.44

1. 质押借款明细如下：

贷款机构	期末金额	期限	质押物
齐鲁银行股份有限公司青岛胶州支行	52,000,000.00	2023/01/11-2026/01/10	出质人：青岛胶州城市发展投资有限公司 质押物：6000 万存单
东营银行股份有限公司青岛分行	104,000,000.00	2023/05/31-2026/05/30	出质人：青岛胶州城市发展投资有限公司 质押物：1.1 亿存单
东营银行股份有限公司青岛分行	170,600,000.00	2024/05/24-2026/05/24	出质人：青岛胶州城市发展投资有限公司 质押物：1.8



贷款机构	期末金额	期限	质押物
			亿存单
平安商业保理有限公司	161,000,000.00	2024/08/23-2026/08/22	质押物：应收账款
平安商业保理有限公司	57,000,000.00	2025/01/16-2026/07/16	质押物：应收账款
潍坊银行股份有限公司青岛胶州支行	9,925,000.00	2023/03/22-2026/03/22	出质人：青岛公佳汇商贸有限公司；质押物：1050 万存单
东营银行股份有限公司青岛分行	8,900,000.00	2025/02/26-2027/02/26	出质人：青岛公佳汇商贸有限公司；质押物：1000 万存单
东营银行股份有限公司青岛分行	9,200,000.00	2024/06/25-2026/06/25	出质人：青岛益农田园农业科技有限公司 质押物：1000 万定期存单
东营银行股份有限公司青岛分行	8,900,000.00	2025/02/26-2027/02/26	出质人：青岛临空综保园区运营管理有限公司；质押物：1000 万存单
合 计	581,525,000.00	—	—

2. 抵押借款明细如下：

贷款机构	期末金额	期限	抵押物
青岛银行股份有限公司胶州支行（跨海大桥）	110,000,000.00	2017/02/28-2027/02/26	抵押人：青岛盈创置业有限公司抵押，抵押物：土地使用权
青岛银行股份有限公司胶州支行（跨海大桥）	46,826,086.95	2017/12/01-2027/08/27	抵押人：青岛盈创置业有限公司抵押，抵押物：土地使用权
青岛银行股份有限公司胶州支行（跨海大桥）	46,268,656.78	2018/01/24-2027/08/27	抵押人：青岛盈创置业有限公司抵押，抵押物：土地使用权
青岛银行股份有限公司胶州支行（跨海大桥）	94,117,647.05	2018/01/02-2027/08/27	抵押人：青岛盈创置业有限公司抵押，抵押物：土地使用权
青岛银行股份有限公司胶州支行	150,000,000.00	2023/01/20-2026/01/19	抵押人：青岛盈创中华置业有限公司，抵押物：土地使用权；抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司，抵押物：土地使用权
青岛银行股份有限公司胶州支行	100,000,000.00	2023/09/13-2026/07/20	抵押人：青岛盈创中华置业有限公司，抵押物：土地使用权；抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司，抵押物：土地使用权
青岛银行股份有限公司胶州	200,000,000.00	2025/02/10-2026/07/06	抵押人：青岛盈创中华置业有限公司



贷款机构	期末金额	期限	抵押物
支行			司，抵押物：土地使用权；抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司，抵押物：土地使用权
青岛银行股份有限公司胶州支行	200,000,000.00	2025/02/12-2026/07/06	抵押人：青岛盈创中华置业有限公司，抵押物：土地使用权；抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司，抵押物：土地使用权
青岛银行股份有限公司胶州支行	200,000,000.00	2025/02/13-2026/07/06	抵押人：青岛盈创中华置业有限公司，抵押物：土地使用权；抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司，抵押物：土地使用权
青岛银行股份有限公司胶州支行	84,900,000.00	2025/02/14-2026/07/06	抵押人：青岛盈创中华置业有限公司，抵押物：土地使用权；抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司，抵押物：土地使用权
中国工商银行股份有限公司胶州支行	249,000,000.00	2023/06/20-2026/06/19	抵押人：青岛盈创天一置业有限公司 抵押物：国有建设用地使用权鲁(2021)胶州市不动产权第 0025968 号、鲁(2021)胶州市不动产权第 0025969 号、鲁(2021)胶州市不动产权第 0025970 号 抵押人：青岛盈创商务策划有限公司 抵押物：国有建设用地使用权鲁(2021)胶州市不动产权第 0033018 号
日照银行股份有限公司胶州支行	126,311,000.00	2024/03/01-2026/02/21	抵押人：青岛临空建设发展有限公司、青岛胶州渠成水务工程有限公司；抵押物：土地使用权：鲁(2022)胶州市不动产权第 0007707 号
国家开发银行青岛市分行	70,000,000.00	2021/12/24-2036/12/23	押品名称：权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0016560 号的土地使用权，权证号为鲁(2020)胶州市不动产权第 0003215 号的土地使用权，权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0014978 号的土地使用权；保证人：青岛胶州城市发展投资有限公司，青岛胶州城市发展投资有限公司
国家开发银行青岛市分行	100,000,000.00	2022/04/28-2036/12/23	押品名称：权证号为鲁(2020)胶州



贷款机构	期末金额	期限	抵押物
			市不动产权第 0003215 号的土地使用权,权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0016560 号的土地使用权,权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0014978 号的土地使用权;保证人:青岛胶州城市发展投资有限公司,青岛胶州城市发展投资有限公司
国家开发银行青岛市分行	65,000,000.00	2023/01/12-2036/12/23	押品名称:权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0016560 号的土地使用权,权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0014978 号的土地使用权,权证号为鲁(2020)胶州市不动产权第 0003215 号的土地使用权;保证人:青岛胶州城市发展投资有限公司
国家开发银行青岛市分行	86,400,000.00	2023/09/18-2036/12/23	押品名称:权证号为鲁(2020)胶州市不动产权第 0003215 号的土地使用权,权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0016560 号的土地使用权,权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0014978 号的土地使用权;保证人:青岛胶州城市发展投资有限公司,青岛胶州城市发展投资有限公司
国家开发银行青岛市分行	189,700,000.00	2023/11/24-2036/12/23	押品名称:权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0016560 号的土地使用权,权证号为鲁(2020)胶州市不动产权第 0003215 号的土地使用权,权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0014978 号的土地使用权;保证人:青岛胶州城市发展投资有限公司,青岛胶州城市发展投资有限公司
国家开发银行青岛市分行	78,900,000.00	2023/10/26-2036/12/23	押品名称:权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0016560 号的土地使用权,权证号为鲁(2020)胶州市不动产权第 0003215 号的土地使用权,权证号为鲁(2021)胶州市不动产权第 0014978 号的土地使用权;保证人:青岛胶州城市发展投资有限公司,青岛



贷款机构	期末金额	期限	抵押物
			胶州城市发展投资有限公司
日照银行股份有限公司青岛分行	285,000,000.00	2024/01/27-2031/01/21	保证人：青岛胶州城市发展投资有限公司、青岛上合控股发展集团有限公司 抵押人：青岛临空开发投资有限公司 抵押物：鲁（2020）胶州市不动产权第 0003422 号
日照银行股份有限公司青岛分行	89,300,000.00	2024/04/12-2031/01/21	保证人：青岛胶州城市发展投资有限公司 抵押人：青岛临空开发投资有限公司 抵押物：鲁（2020）胶州市不动产权第 0003422 号
中国银行股份有限公司胶州支行	30,000,000.00	2023/04/06-2027/10/16	抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司 抵押物：土地使用权鲁（2020）胶州市不动产权第 0026437 号、在建工程（城投瑞园一期项目）
中国银行股份有限公司胶州支行	30,000,000.00	2023/09/20-2027/10/16	抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司 抵押物：土地使用权鲁（2020）胶州市不动产权第 0026437 号、在建工程（城投瑞园一期项目）
中国银行股份有限公司胶州支行	30,000,000.00	2023/11/08-2027/10/16	抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司 抵押物：土地使用权鲁（2020）胶州市不动产权第 0026437 号、在建工程（城投瑞园一期项目）
中国银行股份有限公司胶州支行	60,000,000.00	2024/01/01-2027/10/16	抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司 抵押物：土地使用权鲁（2020）胶州市不动产权第 0026437 号、在建工程（城投瑞园一期项目）
中国银行股份有限公司胶州支行	35,294,200.00	2024/10/18-2027/10/16	抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司 抵押物：土地使用权鲁（2020）胶州市不动产权第 0026437 号、在建工程（城投瑞园一期项目）
中国银行股份有限公司胶州支行	32,432,300.00	2024/05/21-2027/10/16	抵押人：青岛胶州城市发展投资有限公司 抵押物：土地使用权鲁（2020）胶州市不动产权第 0026437 号、在建工程（城投瑞园一期项目）
潍坊银行胶州支行	88,500,000.00	2024/07/05-2026/06/12	抵押人：青岛临空建设发展有限公司 抵押物：临空服务中心项目在建工程



贷款机构	期末金额	期限	抵押物
潍坊银行胶州支行	94,500,000.00	2025/01/10-2026/06/12	抵押人：青岛临空建设发展有限公司 抵押物：临空服务中心项目在建工程
中国建设银行股份有限公司胶州分行	74,500,000.00	2023/06/29-2048/06/29	抵押物清单详见合同；保证人：青岛盈创人才产业发展有限公司
中国工商银行股份有限公司胶州支行	110,013,200.00	2023/07/12-2048/06/20	抵（质）押品：保障性租赁住房（奥林匹克春天、双珑领寓）；保证人：山东胶东航空城投资有限公司、青岛胶州城市发展投资有限公司、青岛胶州湾发展集团有限公司
中国工商银行股份有限公司胶州支行	13,106,000.00	2024/12/31-2048/06/20	抵（质）押品：保障性租赁住房（奥林匹克春天、双珑领寓）；保证人：山东胶东航空城投资有限公司、青岛胶州城市发展投资有限公司、青岛胶州湾发展集团有限公司
合 计	3,170,069,090.78	—	—

3. 保证借款明细如下：

贷款机构	期末金额	期限	保证人
东营银行股份有限公司青岛分行	150,000,000.00	2025/10/17-2028/10/17	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司
中国农业发展银行胶州市支行	27,510,000.00	2023/09/22-2041/05/07	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司
中国农业发展银行胶州市支行	55,020,000.00	2023/11/21-2041/05/07	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司
中国农业发展银行胶州市支行	183,470,000.00	2024/02/08-2041/05/07	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司
中国农业发展银行胶州市支行	91,000,000.00	2024/03/12-2041/05/07	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司
中国农业发展银行胶州市支行	91,000,000.00	2024/05/15-2041/05/07	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司
中国农业发展银行胶州市支行	101,000,000.00	2024/05/20-2041/05/07	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司
陆家嘴国际信托有限公司	56,400,000.00	2024/04/12-2026/04/12	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司、青岛上合控股发展集团有限公司
陆家嘴国际信托有限公司	9,060,000.00	2024/04/19-2026/04/19	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司、青岛上合控股发展



贷款机构	期末金额	期限	保证人
			集团有限公司
陆家嘴国际信托有限公司	20,280,000.00	2024/04/26-2026/04/26	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司、青岛上合控股发展集团有限公司
陆家嘴国际信托有限公司	19,620,000.00	2024/04/30-2026/04/30	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司、青岛上合控股发展集团有限公司
陆家嘴国际信托有限公司	31,020,000.00	2024/06/21-2026/06/21	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司、青岛上合控股发展集团有限公司
陆家嘴国际信托有限公司	7,380,000.00	2024/06/27-2026/06/27	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司、青岛上合控股发展集团有限公司
陆家嘴国际信托有限公司	6,180,000.00	2024/07/05-2026/07/05	保证人：青岛胶州湾发展集团有限公司、青岛上合控股发展集团有限公司
青岛农村商业银行胶州支行	96,220,000.00	2024/06/25-2027/06/17	保证人：青岛少海发展集团有限公司
齐鲁银行胶州支行	193,300,000.00	2024/08/12-2026/08/11	保证人：青岛胶州城市发展投资有限公司
青岛胶州中成村镇银行股份有限公司	2,850,000.00	2024/08/26-2027/08/22	保证人：青岛胶州城市发展投资有限公司
合 计	1,141,310,000.00	—	—

4. 信用借款明细如下：

贷款机构	期末金额	期限
东营银行股份有限公司青岛分行	249,600,000.00	2024/03/28-2026/03/28
合 计	249,600,000.00	—

(三十三) 应付债券

(1) 应付债券情况

债券名称	期末余额	上年年末余额
2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
2021 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年度第一期中期票据		1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年度第二期中期票据		1,000,000,000.00



美元债一期		1,046,550,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具		1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年中国（上海）自由贸易试验区离岸债券		400,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第二期定向债务融资工具		1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第一期中期票据		500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第二期中期票据		1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第三期中期票据		500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）		500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第一期定向债务融资工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第二期定向债务融资工具	500,000,000.00	500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第三期定向债务融资工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第四期定向债务融资工具	490,000,000.00	490,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第五期定向债务融资工具	510,000,000.00	510,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第一期中期票据	717,000,000.00	717,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第二期中期票据	1,283,000,000.00	1,283,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	500,000,000.00	500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）	600,000,000.00	600,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第二期中期票据	1,000,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第三期中期票据	1,000,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第四期中期票据	397,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第五期中期票据	603,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	500,000,000.00	
中信银行美元债	1,054,320,000.00	
应付债券—应计利息	225,131,825.48	305,282,485.51
小 计	17,879,451,825.48	20,351,832,485.51
减：一年内到期部分	2,000,000,000.00	9,446,550,000.00
合 计	15,879,451,825.48	10,905,282,485.51

（2） 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
------	----	------	------	------	--------



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券	1,500,000,000.00	2025-11-17	2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
2021 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券	1,000,000,000.00	2024-7-2	4 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2022-3-25	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年度第二期中期票据	1,000,000,000.00	2022-4-22	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
美元债一期	953,100,000.00	2022-3-29	3 年	1,046,550,000.00	1,046,550,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	1,000,000,000.00	2022-10-19	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年中国（上海）自由贸易试验区离岸债券	400,000,000.00	2022-12-22	3 年	400,000,000.00	400,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第二期定向债务融资工具	1,000,000,000.00	2023-9-21	2+1 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2023-3-31	2 年	500,000,000.00	500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第二期中期票据	1,000,000,000.00	2023-4-21	2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第三期中期票据	500,000,000.00	2023-8-4	2+1 年	500,000,000.00	500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	500,000,000.00	2023-9-15	2 年	500,000,000.00	500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	1,000,000,000.00	2023-12-20	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第一期定向债务融资工具	1,000,000,000.00	2024-1-12	2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第二期定向债务融资工具	500,000,000.00	2024-3-14	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第三期定向债务融资工具	1,000,000,000.00	2024-3-27	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司	490,000,000.00	2024-6-24	3 年	490,000,000.00	490,000,000.00



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
2024 年度第四期定向债务融资工具					
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第五期定向债务融资工具	510,000,000.00	2024-9-19	3 年	510,000,000.00	510,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第一期中期票据	717,000,000.00	2024-3-28	3 年	717,000,000.00	717,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第二期中期票据	1,283,000,000.00	2024-6-20	3 年	1,283,000,000.00	1,283,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	500,000,000.00	2024-3-4	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	1,000,000,000.00	2024-7-19	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）	1,000,000,000.00	2024-8-2	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）	600,000,000.00	2024-12-12	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2025-2-27	3 年	1,000,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第二期中期票据	1,000,000,000.00	2025-3-6	3 年	1,000,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第三期中期票据	1,000,000,000.00	2025-9-15	3 年	1,000,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第四期中期票据	397,000,000.00	2025-10-14	3 年	397,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第五期中期票据	603,000,000.00	2025-12-1	3 年	603,000,000.00	
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	500,000,000.00	2025-9-5	5 年	500,000,000.00	
中信银行美元债	1,054,320,000.00			1,054,320,000.00	
应付债券—应计利息					305,282,485.51
合计	25,507,420,000.00	—	—	25,600,870,000.00	20,351,832,485.51

(续)

债券名称	本年发行	未确认融资费用摊销	本年偿还	其他	期末余额
------	------	-----------	------	----	------



债券名称	本年发行	未确认融 资费用摊 销	本年偿还	其他	期末余额
2020 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券					1,500,000,000.00
2021 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券					1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年度第一期中期票据			1,000,000,000.00		
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年度第二期中期票据			1,000,000,000.00		
美元债一期			1,046,550,000.00		
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年度第一期定向债务融资 工具			1,000,000,000.00		
青岛胶州城市发展投资有限公司 2022 年中国（上海）自由贸易试 验区离岸债券			400,000,000.00		
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第二期定向债务融资 工具			1,000,000,000.00		
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第一期中期票据			500,000,000.00		
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第二期中期票据			1,000,000,000.00		
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年度第三期中期票据			500,000,000.00		
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开 发行公司债券（第一期）			500,000,000.00		
青岛胶州城市发展投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开 发行公司债券（第二期）					1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第一期定向债务融资 工具					1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第二期定向债务融资 工具					500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第三期定向债务融资 工具					1,000,000,000.00



债券名称	本年发行	未确认融 资费用摊 销	本年偿还	其他	期末余额
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第四期定向债务融资 工具					490,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第五期定向债务融资 工具					510,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第一期中期票据					717,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年度第二期中期票据					1,283,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开 发行公司债券（第一期）					500,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开 发行公司债券（第二期）					1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开 发行公司债券（第三期）					1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开 发行公司债券（第四期）					600,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第二期中期票据	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第三期中期票据	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第四期中期票据	397,000,000.00				397,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年度第五期中期票据	603,000,000.00				603,000,000.00
青岛胶州城市发展投资有限公司 2025 年面向专业投资者非公开 发行公司债券（第一期）	500,000,000.00				500,000,000.00
中信银行美元债	1,054,320,000.00				1,054,320,000.00
应付债券—应计利息					225,131,825.48
合计	5,554,320,000.00		7,946,550,000.00		17,879,451,825.48

(三十四) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------



项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	2,008,945,475.51	3,374,056,873.43
专项应付款	11,257,500.00	46,480,583.00
合 计	2,020,202,975.51	3,420,537,456.43

(1) 长期应付款分项列示

项目	期末余额	上年年末余额
光大金融租赁股份有限公司	50,000,000.00	109,407,853.84
远东国际租赁有限公司	27,477,500.00	68,693,750.00
广州越秀融资租赁有限公司	20,291,311.37	44,592,976.28
胶州市财政局-政府专项债	2,003,670,000.00	2,533,670,000.00
远东宏信融资租赁(天津)有限公司	82,624,002.57	218,587,083.32
平安国际融资租赁(天津)有限公司		32,499,600.00
湖北金融租赁股份有限公司	250,000,000.00	350,000,000.00
北银金融租赁有限公司		25,012,315.92
上海普熙融资租赁有限公司		50,521,922.65
中国环球租赁有限公司	22,088,269.16	123,680,121.09
华融金融租赁股份有限公司		149,072,840.18
青岛聚量融资租赁有限公司	16,062,432.59	27,528,954.69
青岛港国际融资租赁有限公司	178,000,000.00	200,000,000.00
青岛城乡建设融资租赁有限公司		398,418,679.41
小 计	2,650,213,515.69	4,331,686,097.38
减：一年内到期的长期应付款	641,268,040.18	957,629,223.95
合 计	2,008,945,475.51	3,374,056,873.43

(2) 专项应付款分项列示

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
新建租赁住房奖补资金	35,223,083.00		35,223,083.00	
园林绿化奖补资金	6,010,000.00			6,010,000.00
保障性安居工程补助资金	5,247,500.00			5,247,500.00
合 计	46,480,583.00		35,223,083.00	11,257,500.00

(三十五) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
合同负债		866,738.53
待转销项税额		78,006.47
合计		944,745.00

(三十六) 实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
胶州市国有资产服务中心	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00



合 计	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00
-----	------------------	--------	--	--	------------------	--------

(三十七) 其他权益工具、

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
永续债	738,100,000.00		292,300,000.00	445,800,000.00
合 计	738,100,000.00		292,300,000.00	445,800,000.00

(三十八) 资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本（或股本）溢价	20,935,620,887.50		1,173,212,843.14	19,762,408,044.36
二、国有独享资本公积				
三、其他资本公积				
合 计	20,935,620,887.50		1,173,212,843.14	19,762,408,044.36

注 1：2025 年资本公积减少原因如下：

(1) 依据《胶州市国有资产监督管理委员会关于《青岛上合临空控股发展集团有限公司关于组建产业平台公司相关情况的请示》的批复，将青岛临空新能源科技有限公司、青岛航空港投资发展有限公司、青岛盈创物业管理有限公司、青岛盈创卓悦劳务服务有限公司、青岛盈创人才产业发展有限公司、青岛盈创天一新能源热力有限公司、青岛盈创中华贸易有限公司 100%股权无偿划转至青岛临空经济区资本运营有限公司（现名：青岛临空产业控股有限公司），将青岛胶州市盛锐股权投资基金合伙企业（有限合伙）、青岛金胶州新旧动能转换引导基金（有限合伙）20%股权无偿划转至青岛临空经济区资本运营有限公司（现名：青岛临空产业控股有限公司），据以减少资本公积。

(2) 冲抵原无偿注入青岛盈创资产管理有限公司鲁(2020)胶州市不动产权第 0024856 号土地。

(3) 依据《胶州市国有资产监督管理委员会关于对市属存量基金无偿划转及注销的批复》，将青岛胶州市国宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）20%股权无偿划转至产业优化基金，据以减少资本公积。

(三十九) 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	337,445,292.26	19,389,468.42		356,834,760.68
任意盈余公积				
合 计	337,445,292.26	19,389,468.42		356,834,760.68

注：根据《中华人民共和国公司法》、本公司章程及董事会的决议，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时可以不



再提取。法定盈余公积金经有关部门批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。

（四十） 未分配利润

项目	期末余额	上年年末余额
本期年初余额	3,061,433,558.41	3,056,245,320.62
会计政策变更调整		
本期增加额	111,442,225.59	111,545,379.98
其中：本期净利润转入	111,442,225.59	111,545,379.98
其他调整因素		
本期减少额	106,827,271.35	106,357,142.18
其中：本期提取盈余公积数	19,389,468.42	32,791,957.25
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	87,437,802.93	73,565,184.93
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	3,066,048,512.65	3,061,433,558.42

（四十一） 营业收入和营业成本

（1） 营业收入、营业成本明细列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	853,540,426.07	770,813,272.83	1,070,633,859.73	974,677,830.93
市政基础设施建设项目	681,373,645.66	629,404,469.30	700,984,877.28	647,519,929.02
租赁收入	75,327,252.50	31,504,180.96	5,035,031.50	9,170,175.61
物业管理	10,218,451.19	13,223,399.04	4,675,132.76	10,240,169.76
商品销售收入	44,326,131.20	44,322,055.26	15,287.13	21,411.20
服务费收入	2,129,437.22	2,069,583.48	856,209.98	805,149.21
农产品销售	21,800.00	21,492,622.92	7,798,062.40	37,305,840.51
售房收入	13,533,377.15	9,105,548.05	342,294,353.46	266,863,240.68
其他	26,610,331.15	19,691,413.82	8,974,905.22	2,751,914.94
二、其他业务小计	41,879,400.38	80,594,249.71	32,702,830.50	82,983,404.47
租金收入	4,736,204.96	2,294,683.93	1,711,853.09	856,944.81
其他	825,769.81	42,092,150.72	30,990,977.41	82,126,459.66
商品销售收入	36,317,425.61	36,207,415.06		
合 计	895,419,826.45	851,407,522.54	1,103,336,690.23	1,057,661,235.40

（四十二） 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	4,310,727.14	4,533,914.87
教育费附加	1,847,035.27	1,914,164.94
地方教育附加	1,231,356.84	1,276,109.95
印花税	5,248,978.13	812,898.90



城镇土地使用税	23,261,485.59	22,575,039.80
房产税	26,969,679.54	21,437,895.10
环境保护税	657.38	8,492.58
合 计	62,869,919.89	52,558,516.14

（四十三）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	279,737.90	2,029,812.58
办公费	79,032.67	13,438.00
装修设计费	399,948.18	466,434.50
销售代理费	261,884.91	
其他	139,940.52	450,319.09
合 计	1,160,544.18	2,960,004.17

（四十四）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资	20,892,022.82	21,698,663.67
评估审计费	3,073,614.51	1,889,682.59
社会保险费	1,783,290.34	3,786,216.45
交通费	11,411.97	3,101.77
其他支出	2,339,388.84	7,441,328.70
公积金	871,900.00	1,589,667.64
办公费	1,052,199.64	1,444,441.83
租赁费	316,260.40	11,428,674.94
福利费	956,589.06	3,341,491.00
折旧费	11,750,217.73	13,787,420.05
业务费	10,307.65	54,503.00
物业费	6,133,112.26	12,058,056.59
水电费	2,326,977.22	3,869,329.63
差旅费	237,592.19	573,587.19
工会经费	232,551.90	462,532.05
会议费	24,635.00	9,600.00
维修费	488,884.44	170,623.43
宣传费	396.04	887,671.78
职工教育经费	1,110.00	3,200.00
车辆费用	235,497.54	656,099.88
中介机构费	4,431,322.43	10,807,658.29
无形资产摊销	1,433,371.01	1,418,538.99
长期待摊费用摊销	6,239,400.98	6,958,808.83
劳务费	2,440,224.77	3,992,246.93



项目	本期发生额	上期发生额
低值易耗品摊销		18,500.00
党建工作经费		47,250.00
测绘费	16,868.99	
咨询费	1,677,471.70	1,400,836.05
法律顾问费	1,284,018.87	497,169.81
企业年金	570,175.12	1,129,940.32
诉讼费	1,546,297.00	257.00
残疾人就业保障金	121,109.55	115,449.30
供冷供暖		4,634,563.39
保险费	4,589,194.59	
合计	77,087,414.56	116,177,111.10

（四十五）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	31,076,537.84	26,628,048.78
减：利息收入	40,420,226.20	91,416,523.72
汇兑损失		
减：汇兑收益	26,997,627.25	15,855,162.17
银行手续费及其他支出	5,460,673.13	20,148,349.47
合 计	-30,880,642.48	-60,495,287.64

（四十六）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助	250,000,000.00	319,267,064.34
代扣个人所得税手续费返回	69.63	1,025.38
其他	64.94	
合 计	250,000,134.57	319,268,089.72

（1）与日常经营活动相关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
企业营运资金专项补助	250,000,000.00	300,000,000.00
海湾大桥通行费补贴		19,266,055.04
安置退役军人减免		1,009.30
合 计	250,000,000.00	319,267,064.34

注：根据胶州市财政局文件“关于下达青岛胶州城市发展投资有限公司企业发展资金专项补贴的通知”，胶州市财政局 2025 年度拨付专项补贴资金 250,000,000.00 元。

（四十七）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------



权益法核算的长期股权投资收益	678,242.31	134,336.51
处置交易性金融资产的投资收益	-4,084,200.00	
其他权益工具投资持有期间的投资收益		571,428.80
其他	-11,309.04	
合 计	-3,417,266.73	705,765.31

(四十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,460.82	144,373.31
二、其他减值损失		
合 计	-1,460.82	144,373.31

(四十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损失（损失以“-”列示）		-194,319.58
其他		
合 计		-194,319.58

(五十) 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
盘盈利得		53.93	
其他	1,395,415.45	635,408.37	1,395,415.45
合 计	1,395,415.45	635,462.30	1,395,415.45

(五十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	27,564.00	1,533,444.00	27,564.00
其他	5,107,293.31	14,629,645.67	5,107,293.31
合 计	5,134,857.31	16,163,089.67	5,134,857.31

(五十二) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	64,771,472.29	109,283,923.88
递延所得税调整	397,684.28	17,992,225.85
合 计	65,169,156.57	127,276,149.73

(五十三) 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------



补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	111,447,876.35	111,595,242.72
加：资产减值准备		
信用减值准备	1,460.82	-144,373.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,699,165.25	83,838,466.34
使用权资产折旧	6,239,400.98	24,328,564.43
无形资产摊销	1,602,871.79	12,405,901.77
长期待摊费用摊销	954,585.07	1,858,143.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	194,319.58
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	31,076,533.34	26,628,048.78
投资损失（收益以“-”号填列）	3,417,266.73	-705,765.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-365.21	17,992,225.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,013,473,057.20	-366,043,820.37
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,038,338,836.20	-126,634,013.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-621,051,661.09	727,024,034.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,677,199,027.43	512,336,975.33
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,434,603,576.62	588,563,797.68
减：现金的上年年末余额	588,563,797.68	3,100,713,968.65
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	846,039,778.94	-2,512,150,170.97

(2) 当现金及现金等价物

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	1,434,603,576.62	588,563,797.68
其中：库存现金	29,560.85	59,724.32
可随时用于支付的银行存款	1,434,574,015.77	588,504,073.36
可随时用于支付的其他货币资金		



项目	本期发生额	上期发生额
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,434,603,576.62	588,563,797.68

(五十四) 所有权或使用权受限的资产

单位：人民币万元

所属公司	项目	期末账面价值	受限原因
青岛胶州城市发展投资有限公司	货币资金	141,574.25	质押或保证金或冻结
青岛临空建设发展有限公司	货币资金	1.23	质押或保证金或冻结
青岛临空综保园区运营管理有限公司	货币资金	1,000.00	质押或保证金或冻结
青岛公佳汇商贸有限公司	货币资金	5,401.21	质押或保证金或冻结
青岛金禾联投现代农业发展有限公司	货币资金	4,950.00	质押或保证金或冻结
青岛金禾沽风园林绿化工程有限公司	货币资金	1,000.00	质押或保证金或冻结
青岛临空开发投资有限公司	货币资金	2,000.03	质押或保证金或冻结
青岛益农田园农业科技有限公司	货币资金	27,250.00	质押或保证金或冻结
青岛盈创置业有限公司	货币资金	1.03	质押或保证金或冻结
青岛盈创资产管理有限公司	货币资金	3,000.00	质押或保证金或冻结
上海中创冠品国际贸易有限公司	货币资金	60.32	质押或保证金或冻结
青岛盈创天成环保产业控股有限公司	货币资金	0.82	质押或保证金或冻结
青岛胶州城市发展投资有限公司	存货	294,793.61	质押或保证金或冻结
青岛胶州城市发展投资有限公司	固定资产	120.38	抵押
青岛盈创置业有限公司	存货	137,473.47	抵押
青岛临空建设发展有限公司	存货	11,023.13	抵押
青岛临空建设发展有限公司	存货	68,498.92	抵押
青岛临空建设发展有限公司	存货	69,420.86	抵押
青岛盈创商务策划有限公司	存货	10,669.96	抵押
青岛盈创希城投资有限公司公司	存货	24,657.08	抵押
青岛盈创希城投资有限公司公司	存货	13,382.66	抵押
青岛临空开发投资有限公司	无形资产	35,959.71	抵押
青岛盈创资产管理有限公司	投资性房地产	2,178.90	抵押
青岛盈创北城投资有限公司	存货	18,056.25	抵押
青岛盈创北城投资有限公司	存货	27,613.10	抵押
合 计		900,086.92	—

九、或有事项

(1) 截至 2025 年 12 月 31 日,本公司提供担保形成的或有负债

单位：人民币万元



序号	担保单位	被担保单位	担保方式	担保起止日期	担保余额	融资机构
1	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	2022.01.06-2027.01.06	3,750.00	邦银金租
2	青岛胶州城市发展投资有限公司	山东胶东航空城投资有限公司	保证	2025.1.20-2026.1.20	10,000.00	北京银行
3	青岛胶州城市发展投资有限公司	山东胶东航空城投资有限公司	保证	2025.01.08-2026.01.08	10,000.00	北京银行
4	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	2025.10.13-2026.10.12	11,510.00	北京银行
5	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	2025.12.05-2026.12.05	18,990.00	北京银行
6	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	2025.12.12-2026.12.07	9,500.00	北京银行
7	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛临空新能源科技有限公司	保证	2025.1.24-2028.1.24	12,669.59	光大金融租赁
8	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州湾科技投资有限公司	保证	2025.3.17-2026.3.16	10,000.00	光大银行
9	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州湾发展集团有限公司	保证	2025.3.31-2026.3.26	3,650.00	广发银行
10	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海发展集团有限公司	保证	2025.12.26-2026.12.09	5,925.00	广发银行
11	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合城乡融合发展集团有限公司	保证	2021.10.29-2026.10.29	2,251.25	广州越秀融资租赁
12	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合城乡融合发展集团有限公司	保证	2021.10.29-2026.10.29	2,251.25	广州越秀融资租赁
13	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛盈创文化投资发展有限公司	保证	2021.11.30-2031.2.8	18,596.80	国开行
14	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合城乡融合发展集团有限公司	保证	2023.6.28-2043.6.27	310,000.00	国开行
15	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛临空新能源科技有限公司	保证	2023.8.30-2048.8.29	45,229.02	国开行
16	青岛胶州城市发展投资有限公司	山东胶东航空城投资有限公司、青岛临空经济区商业发展有限公司	保证	2025.5.13-2050.4.10	57,067.88	国开行
17	青岛胶州城市发	青岛航空港投资	保证	2020.5.28-2035.5.27	29,008.00	国开行、交通银



序号	担保单位	被担保单位	担保方式	担保起止日期	担保余额	融资机构
	展投资有限公司	发展有限公司				行
18	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州湾发展集团有限公司	保证	2025.5.28-2026.6.24	18,000.00	恒丰银行
19	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合控股发展集团有限公司	保证	2025.9.25-2026.1.9	15,000.00	恒丰银行
20	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海发展集团有限公司	保证	2025.04.10-2026.11.27	22,000.00	恒丰银行
21	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛海韵名邦建设发展有限公司	保证	2025.12.19-2028.08.11	20,650.00	华融金租
22	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合城乡融合发展集团有限公司	保证	2025.11.13-2026.11.13	14,750.00	华夏银行
23	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛华林电力有限公司	保证	2025.12.19-2026.12.19	8,000.00	华夏银行
24	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛盈创人才产业发展有限公司	保证	2022.1.6-2047.1.4	36,850.00	建设银行
25	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛创赢隆达实业发展有限公司	保证	2025.6.20-2026.6.20	20,000.00	建设银行
26	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛盈创文化投资发展有限公司	保证	2025.09.12-2026.09.12	20,000.00	建设银行
27	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合国大资产管理集团有限公司	保证	2024.4.26-2026.4.26	10,000.00	陆家嘴信托
28	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海智能科技产业园有限公司	保证	2023.3.25-2041.3.21	56,600.00	农业银行
29	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛创赢隆达实业发展有限公司	保证	2025.07.09-2026.07.14	16,000.00	农业银行
30	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	2023.1.16-2026.1.15	8,400.00	浦发银行
31	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛临空新能源科技有限公司	保证	2024.3.20-2048.8.29	14,900.00	浦发银行
32	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海发展集团有限公司	保证	2025.2.27-2026.2.25	10,000.00	齐鲁银行
33	青岛胶州城市发展投资有限公司	山东胶东航空城投资有限公司	保证	2024.8.30-2027.8.29	20,000.00	齐鲁银行
34	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶发国际贸易有限公司	保证	2023.4.27-2026.4.25	15,750.00	青岛农商行
35	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	2025.1.26-2026.1.25	10,000.00	青岛农商行
36	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛创赢隆达实业发展有限公司	保证	2025.6.23-2026.6.22	5,000.00	青岛农商行



序号	担保单位	被担保单位	担保方式	担保起止日期	担保余额	融资机构
37	青岛胶州城市发展投资有限公司	山东胶东航空城投资有限公司	保证	2025.8.14-20256.8.13	18,500.00	青岛农商行
38	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合智尚投资有限公司	保证	2025.09.26-2026.09.24	1,000.00	青岛农商行
39	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶发城市建设有限公司	保证	2025.09.26-2026.09.24	1,000.00	青岛农商行
40	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛绿建园开发投资有限公司	保证	2025.09.26-2026.09.24	1,000.00	青岛农商行
41	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州湾产业园区运营管理有限公司	保证	2025.09.26-2026.09.24	1,000.00	青岛农商行
42	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶发华盛投资有限公司	保证	2025.09.26-2026.09.24	1,000.00	青岛农商行
43	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶发文化旅游发展有限公司	保证	2025.09.26-2026.09.24	1,000.00	青岛农商行
44	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛新城环湾教育发展有限公司	保证	2025.09.26-2026.09.24	1,000.00	青岛农商行
45	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛新城环湾投资建设发展有限公司	保证	2025.09.26-2026.09.24	1,000.00	青岛农商行
46	青岛胶州城市发展投资有限公司	上控农产品市场运营(青岛)有限公司	保证	2025.09.30-2026.09.24	1,000.00	青岛农商行
47	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	2025.10.24-2026.3.23	50,000.00	青岛农商行
48	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	2025.10.24-2026.04.23	35,562.50	青岛农商行
49	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海发展集团有限公司	保证	2025.11.28-2026.11.27	30,000.00	青岛农商行
50	青岛胶州城市发展投资有限公司	山东胶东航空城投资有限公司	保证	2025.11.28-2026.11.27	11,649.00	青岛农商行
51	青岛胶州城市发展投资有限公司	山东胶东航空城投资有限公司	保证	2025.12.15-2026.11.27	9,400.00	青岛农商行
52	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛创赢隆达实业发展有限公司	保证	2025.12.18-2026.12.17	1,089.00	青岛农商行
53	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛创赢隆达实业发展有限公司	保证	2025.12.18-2026.11.17	17,000.00	青岛农商行
54	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州湾发展集团有限公司	保证	2025.12.19-2026.03.18	5,000.00	青岛农商行
55	青岛胶州城市发展投资有限公司	山东胶东航空城投资有限公司	保证	2025.12.22-2026.12.01	1,200.00	青岛农商行
56	青岛胶州城市发	青岛新城环湾乡	保证	2025.12.23-2026.12.16	3,000.00	青岛农商行



序号	担保单位	被担保单位	担保方式	担保起止日期	担保余额	融资机构
	展投资有限公司	村振兴科技发展有限公司				
57	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合基石投资发展集团有限公司	保证	2025.12.23-2026.12.17	3,000.00	青岛农商行
58	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合城市更新集团有限公司	保证	2025.11.18-2026.5.18	18,000.00	青岛农商行
59	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合城市更新集团有限公司	保证	2025.11.18-2026.5.19	32,000.00	青岛农商行
60	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛新城环湾贸易有限公司	保证	2025.12.19-2026-6-20	9,980.00	青岛农商行
61	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶河源商贸有限公司	保证	2025.11.20-2026.5.20	9,980.00	青岛农商行
62	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛澄韵文化旅游发展有限公司	保证	2025.6.25-2026.6.24	5,000.00	青岛银行
63	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛澄韵文化旅游发展有限公司	保证	2025.07.23-2026.07.23	3,000.00	青岛银行
64	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海水利开发有限公司	保证	2024.2.8-2026.3.22	3,930.00	山东国际信托
65	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛临空停车场管理有限公司	保证	2025.3.5-2026.3.2	10,000.00	山东捷信
66	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛临空停车场管理有限公司	保证	2025.09.01-2027.08.27	10,000.00	亚洲保理
67	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛创赢隆达实业发展有限公司	保证	2025.08.11-2026.08.07	15,000.00	兴业银行
68	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	2025.09.12-2026.09.11	16,000.00	兴业银行
69	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛创赢隆达实业发展有限公司	保证	2021.3.17-2026.3.17	189.00	远东宏信（天津）融资租赁
70	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州水务投资开发有限公司	保证	2021.9.9-2026.10.8	6,020.49	浙江稠州金融租赁
71	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海水利开发有限公司	保证	2023.5.5-2026.5.5	886.21	浙江稠州金融租赁
72	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛创赢隆达实业发展有限公司	保证	2024.9.18-2027.9.12	475.00	中成村镇银行
73	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛盈创文化投资发展有限公司	保证	2025.4.30-2028.4.23	390.00	中成村镇银行
74	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛盈创物业管理有限公司	保证	2025.4.30-2028.4.23	487.50	中成村镇银行
75	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合城乡融合发展集团有限公司	保证	2021.9.30-2030.9.15	17,900.00	中国工商银行



序号	担保单位	被担保单位	担保方式	担保起止日期	担保余额	融资机构
76	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛临空经济区资产经营有限公司	保证	2024.12.19-2041.9.20	54,950.00	中国工商银行
77	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州湾科技投资有限公司	保证	2024.9.29-2026.9.29	49,900.00	中国进出口银行
78	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛上合发展集团有限公司	保证	2022.4.8-2035.12.21	5,280.00	中国农业发展银行
79	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海发展集团有限公司	保证	2025.3.21-2043.1.26	25,000.00	中国农业发展银行
80	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州湾科技投资有限公司	保证	2017.1.5-2031.12.28	24,000.00	中国银行
81	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛创赢隆达实业发展有限公司	保证	2025.6.26-2026.11.28	23,000.00	中国银行
82	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛盈创文化投资发展有限公司	保证	2025.1.23-2026.1.23	20,000.00	中国银行
83	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛胶州渠成水务工程有限公司	保证	2025.3.20-2026.3.20	20,000.00	中国银行
84	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛盈创物业管理有限公司	保证	2025.6.19-2028.6.19	495.00	中国银行
85	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海发展集团有限公司	保证	2023.3.9-2026.3.9	2,350.04	重庆钒渝金融租赁
86	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海发展集团有限公司	保证	2024.12.19-2026.06.17	10,000.00	渤海国际信托
87	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海国际贸易有限公司	保证	2025.7.10-2026.1.5	1,000.00	东营银行
88	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海国际贸易有限公司	保证	2025.7.10-2026.1.5	2,000.00	东营银行
89	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海国际贸易有限公司	保证	2025.7.10-2026.1.5	4,000.00	东营银行
90	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海国际贸易有限公司	保证	2025.7.14-2026.1.7	1,000.00	东营银行
91	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海国际贸易有限公司	保证	2025.7.14-2026.1.7	2,000.00	东营银行
92	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海国际贸易有限公司	保证	2025.7.14-2026.1.7	4,500.00	东营银行
93	青岛胶州城市发展投资有限公司	青岛少海国际贸易有限公司	保证	2025.6.27-2026.6.24	3,000.00	东营银行
	合计	—	—	—	1,508,412.53	—

(2) 未决诉讼

本公司下属子公司青岛盈创资产管理有限公司作为原告，与被告李义章、被告李永



山、被告邢继柱，第三人索为技术股份有限公司产生股权纠纷案件，受理法院为青岛市中级人民法院，案号为（2025）鲁 02 民初 199 号。因第三人一直未实现股票公开发行，且第三人目前经营不善，协议约定的回购条款已经成就。现原告要求被告返还收购价款并判令被告协助原告办理持有的索为技术股份有限公司股权变更手续。诉讼过程中原告已申请诉讼财产保全，法院依法查封被告李永山名下账户及房产，据律师事务所回函了解，2025 年 11 月，李永山、邢继柱提起上诉，2026 年 4 月 15 日，收到山东省高级人民法院二审开庭通知，截止出具报告日还未有判决结果，1、如果二审判决维持一审审判结果，则履行期届满后该案可进入执行程序，由青岛市中级人民法院执行，依托已经诉讼保全的财产，拍卖查封的房产，实现投资款回收（具体回收金额需以实际拍卖价格为准），2、即便因关联行政诉讼案件影响，二审就北京索为臻忠企业管理合伙企业（有限合伙）主体问题作出发回重审或改判处理，也将为案件后续推进明确清晰的方向：若案件发回重审，将待行政生效判决确定主体资格后，继续推进实体审理并作出最终裁判，为后续执行回款奠定完整的权利基础，若二审作出改判，将根据改判判项明确回购方的具体义务，直接推动案件进入执行程序。

十、资产负债表日后事项

截至 2026 年 3 月 31 日，本公司在上海票据交易所披露票据逾期余额 332,510,428.54 元。

十一、关联方及关联交易

（1） 本企业的母公司情况

最终控制方	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
胶州市国有资产服务中心	胶州市	政府行政机构		100.00	100.00

（2） 本企业的子公司情况

详见附注七、（一）。

（3） 本企业的合营和联营企业情况

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	青岛胶州三河建设投资有限公司	城市基础设施及配套项目投资建设,市政工程、公用设施建设,对外投资,资本运营,土地整理、开发,房屋租赁,房地产开发,投资策划,企业管理咨询,建设项目投资咨询。	青岛胶州市	4,000.00	25
2	青岛临空	房地产开发及经营,商品房销售,物业管理,房屋租赁,企	青岛	20,000.00	34



序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
	产业发展有限公司	业管理咨询服务,房地产经纪服务,房地产信息咨询,园林绿化工程、建筑工程施工,电力设施投资建设、改造、运营、维护,电力销售,企业形象策划,设计、制作、代理、发布国内广告业务,依法负责城市特许经营权运作、园区建设、村庄改造、新型城镇化建设。	胶州市		
3	青岛创赢九天资产管理有限公司	投资管理、资产管理、私募基金管理(需经中国证券投资基金业协会登记,未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)。	青岛胶州市	1,000.00	49
4	青岛金禾天润农业科技有限公司	农业技术、环保技术、新能源技术、信息技术、生物技术、化工技术的技术研发、技术咨询、技术转让、技术服务,农作物、咖啡豆种植,生态农业观光服务,旅游项目开发,农机服务,土壤污染治理与修复服务,水污染治理,软件开发,计算机系统集成,网站建设与维护,风力、太阳能、地热能发电,会议服务,展览展示服务,设计、制作、代理、发布国内广告业务,企业形象策划,企业管理咨询,建筑工程施工总承包,批发、零售:预包装食品、散装食品、饲料、农产品、花卉、苗木、肥料、农业机械、化工产品、日用百货,货物及技术进出口。	青岛胶州市	20,000.00	34
5	山东省胶东供应链管理服务有限公司	供应链管理及相关配套服务,商务信息咨询服务,以自有资产对外投资,以自有资金进行资产管理、投资管理,商业管理(以上未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务),电力技术咨询服务,机电设备技术服务,批发:金属材料、建筑材料、机电产品、润滑油。机电设备、矿产品(不含开采)、计算机软硬件,办公设备、办公耗材、电子产品、煤炭、钢材、金属制品(不含贵重金属)、预包装食品、水产品、植物油、果品、农副产品、饲料及饲料原料,国际及国内货物运输代理服务(不含快递)、普通货运、货物专用运输(集装箱),工程监理,工程造价咨询,农产品收购、销售,仓储服务,仓储理货,仓储管理(以上不含国家违禁物品和易燃易爆物品,不含冷冻、冷藏、制冷危险化学品等储存),货物及技术进出口(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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)。	青岛胶州市	5,000.00	34

十二、 承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日,本公司无需要说明的重大承诺事项。

十三、 其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日,本公司需要说明的其他重要事项的非调整事项为青岛胶州城市发展投资有限公司合并范围内持股 100%的三级子公司上海中创冠品国际贸易有限公司于 2023 年 4 月 1 日被自由贸易试验区市场监督管理局吊销营业执照。

十四、 母公司财务报表重要项目注释



(一) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,869,262,454.16	19,616,583,950.45
合 计	16,869,262,454.16	19,616,583,950.45

(1) 其他应收款

1. 其他应收款按种类列示

种 类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 按单项计提坏账准备					
2. 按组合计提坏账准备	16,899,921,153.86	100.00	30,658,699.70	0.18	16,869,262,454.16
组合 1：账龄分析法	30,684,075.70	0.18	30,658,699.70	99.92	25,376.00
组合 2：政府及其控制的国有企业	11,189,200,371.06	66.21			11,189,200,371.06
组合 3：备用金、保证金等	260,087,716.42	1.54			260,087,716.42
组合 4：合并范围内关联方	5,419,948,990.68	32.07			5,419,948,990.68
合 计	16,899,921,153.86	100.00	30,658,699.70	0.18	16,869,262,454.16

(续)

种 类	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例(%)	
1. 按单项计提坏账准备					
2. 按组合计提坏账准备	19,647,241,189.33	100.00	30,657,238.88	0.16	19,616,583,950.45
组合 1：账龄分析法	30,657,575.70	0.16	30,657,238.88	100.00	336.82
组合 2：政府及其控制的国有企业	11,298,615,782.69	57.51			11,298,615,782.69
组合 3：备用金、保证金等	90,480,341.83	0.46			90,480,341.83
组合 4：合并范围内关联方	8,227,487,489.11	41.88			8,227,487,489.11
合 计	19,647,241,189.33	100.00	30,657,238.88	0.16	19,616,583,950.45

2. 按组合计提坏账准备的其他应收款

① 组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额	上年年末余额
----	------	--------



	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	27,500.00	7.72	2,124.00			
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年				2,800,563.69	99.99	2,800,226.87
4 至 5 年	2,800,563.69	100.00	2,800,563.69	8,790,000.00	100.00	8,790,000.00
5 年以上	27,856,012.01	100.00	27,856,012.01	19,067,012.01	100.00	19,067,012.01
合计	30,684,075.70	—	30,658,699.70	30,657,575.70	—	30,657,238.88

② 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
组合 2：政府及其控制的国有企业	11,189,200,371.06			11,298,615,782.69		
组合 3：备用金、保证金等	260,087,716.42			90,480,341.83		
组合 4：合并范围内关联方	5,419,948,990.68			8,227,487,489.11		
合计	16,869,237,078.16	—		19,616,583,613.63	—	

③ 坏账准备的情况

项目	坏账准备金额
2025 年 1 月 1 日	30,657,238.88
本期计提	2,124.00
本期收回或转回	663.18
本期转销或者核销	
其他	
2025 年 12 月 31 日	30,658,699.70

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	账面余额
胶州市财政局	2,475,241,379.60
青岛临空建设发展有限公司	1,624,049,111.60
青岛金禾联投现代农业发展有限公司	1,013,300,887.82
青岛益农田园农业科技有限公司	759,633,283.85
青岛盈创资产管理有限公司	622,460,640.29
合 计	6,494,685,303.16

(二) 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类



项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对子公司投资	5,743,281,890.84	764,105,071.95	1,126,679,813.55	5,380,707,149.24
对合营企业投资				
对联营企业投资	28,932,800.13	678,242.31		29,611,042.44
小 计	5,772,214,690.97	764,783,314.26	1,126,679,813.55	5,410,318,191.68
减：长期股权投资减值准备				
合 计	5,772,214,690.97	764,783,314.26	1,126,679,813.55	5,410,318,191.68

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	上年年末余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益
一、子企业					
青岛临空建设发展有限公司	3,393,290,000.00	3,393,290,000.00			
青岛盈创置业有限公司	1,748,517,149.24	1,748,517,149.24			
青岛临空开发投资有限公司	115,000,000.00	115,000,000.00			
青岛航空港投资发展有限公司	221,074,741.60	221,074,741.60			
青岛盈创资产管理有限公司	36,700,000.00	36,700,000.00			
青岛盈创会计咨询有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00			
青岛金禾联投现代农业发展有限公司	30,200,000.00	30,200,000.00			
青岛临空新能源科技有限公司	32,480,000.00	31,500,000.00	980,000.00		
山东北方中创通用航空有限公司	22,000,000.00	22,000,000.00			
青岛盈创物业管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			
青岛盈创人才产业发展有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	217,543,423.15		
青岛临空综保园区运营管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			
青岛益农田园农业科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			
青岛盈创天一新能源热力有限公司	302,515,000.00		302,515,000.00		
青岛盈创中华贸易有限公司	243,066,648.80		243,066,648.80		
小 计	6,289,843,539.64	5,743,281,890.84	764,105,071.95		
一、联营企业					
青岛胶州三河建设投资有限公司	10,000,000.00				
山东省胶东供应链管理服务有限公司	10,000,000.00	28,932,800.13			678,242.31
小 计	20,000,000.00	28,932,800.13			678,242.31
合 计	6,309,843,539.64	5,772,214,690.97	764,105,071.95		678,242.31

(续)

其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额



其他综合收 益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他	期末余额	减值准备 期末余额
					3,393,290,000.00	
					1,748,517,149.24	
					115,000,000.00	
				-221,074,741.60		
					36,700,000.00	
					20,000,000.00	
					30,200,000.00	
				-32,480,000.00		
					22,000,000.00	
				-10,000,000.00		
				-317,543,423.15		
					5,000,000.00	
					10,000,000.00	
				-302,515,000.00		
				-243,066,648.80		
				-1,126,679,813.55	5,380,707,149.24	
					29,611,042.44	
					29,611,042.44	
				-1,126,679,813.55	5,410,318,191.68	

（三） 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	693,051,929.14	633,313,617.08	700,984,877.28	647,519,929.02
市政基础设施建设项目	681,373,645.66	629,404,469.30	700,984,877.28	647,519,929.02
房屋租赁项目	11,678,283.48	3,909,147.78		
二、其他业务小计	559,552.92	41,196,601.07	799,584.97	44,435,724.08
其他	559,552.92	41,196,601.07	799,584.97	44,435,724.08
合 计	693,611,482.06	674,510,218.15	701,784,462.25	691,955,653.10

（四） 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	678,242.31	-555,386.78
其他权益工具投资持有期间的投资收益		571,428.80
合 计	678,242.31	16,042.02

十五、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大事项



十六、 财务报表的批准

本财务报表已于 2026 年 4 月 28 日经本公司董事会批准。



第 16 页至第 105 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名： 江建

签名： 王敏

签名： 王寅

日期： 2026.4.28

日期： 2026.4.28

日期： 2026.4.28





营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码

91110108061301173Y

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。



中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙)

特殊普通合伙企业

名称
类型

王增明

负责人

经营范围

出资额 3690万元

成立日期 2013年01月18日

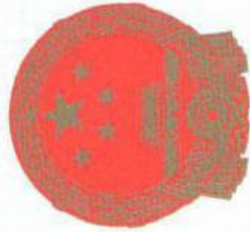
主要经营场所

北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206



2026年02月24日

登记机关



会计师事务所 执业证书

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王增明

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日



证书序号：0014490

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

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



姓名 周志
Full name 周志
性别 男
Sex 男
出生日期 1989-06-01
Date of birth 1989-06-01
工作单位 中审华寅五洲会计师事务所(特
Working unit 殊普通合伙)湖南分所
身份证号码 430181198906014354
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年10月20日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审五太会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年10月20日
/y /m /d

证书编号: 120100114856
No. of Certificate
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2016年05月09日
Date of Issuance

年度检验记录
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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



姓名	唐杰
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1989-07-17
Date of birth	
工作单位	中审亚太会计师事务所(特 殊普通合伙)湖南分所
Working unit	
身份证号码	433122198907179014
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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

证书编号: 110101700115
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of C

发证日期: 2021 年 05 月 20 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d