

台州市开海城市开发集团有限公司
中证天通(2026)证审字 28100020 号
审 计 报 告



台州市开海城市开发集团有限公司

2025 年度

财务报表之审计报告

目 录

一、审计报告	1-3
二、已审公司财务报表	
1. 合并资产负债表	1-2
2. 母公司资产负债表	3-4
3. 合并利润表	5
4. 母公司利润表	6
5. 合并现金流量表	7
6. 母公司现金流量表	8
7. 合并所有者权益变动表	9-10
8. 母公司所有者权益变动表	11-12
9. 财务报表附注	13-76

中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)



审计报告

中证天通(2026)证审字 28100020 号

台州市开海城市开发集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了台州市开海城市开发集团有限公司(以下简称台州开海集团)财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了台州开海集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于台州开海集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

台州开海集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括台州开海集团 2025 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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



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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估台州开海集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算台州开海集团、终止营运或别无其他现实的选择。

台州开海集团治理层(以下简称治理层)负责监督台州开海集团的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



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

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对台州开海集团的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台州开海集团不能持续经营。



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

(六)就台州开海集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。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。

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



中国注册会计师： 
(项目合伙人)

中国注册会计师： 

中国·北京

2026年4月28日



合并资产负债表

2025年12月31日

会合01表-1

编制单位：台州市开海城市开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产：				
货币资金	五(一)	1	146,356,978.12	497,502,567.97
交易性金融资产		2	-	-
衍生金融资产		3	-	-
应收票据		4	-	-
应收账款	五(二)	5	1,113,435,740.05	1,051,053,469.97
应收款项融资		6	-	-
预付款项	五(三)	7	1,366,429.42	569,762.57
其他应收款	五(四)	8	4,463,054,985.82	4,418,404,524.45
存货	五(五)	9	7,192,519,723.55	6,575,192,086.46
合同资产	五(六)	10	17,918,695.86	18,268,808.16
持有待售资产		11	-	-
一年内到期的非流动资产		12	-	-
其他流动资产	五(七)	13	412,181.96	2,339,927.54
流动资产合计		14	12,935,064,734.78	12,563,331,147.12
非流动资产：				
债权投资		15	-	-
其他债权投资		16	-	-
长期应收款		17	-	-
长期股权投资	五(八)	18	2,116,051,576.22	2,027,630,311.39
其他权益工具投资	五(九)	19	483,207,333.00	483,207,333.00
其他非流动金融资产	五(十)	20	50,950,000.00	-
投资性房地产	五(十一)	21	1,989,949,211.00	2,006,043,273.00
固定资产	五(十二)	22	74,011,358.34	77,637,661.46
在建工程	五(十三)	23	155,917,050.02	19,470,020.93
生产性生物资产		24	-	-
油气资产		25	-	-
使用权资产		26	-	-
无形资产	五(十四)	27	1,052,710,982.70	1,113,153,718.55
开发支出		28	-	-
商誉		29	-	-
长期待摊费用	五(十五)	30	2,841,047.40	1,441,681.58
递延所得税资产	五(十六)	31	-	-
其他非流动资产	五(十七)	32	19,645,128.95	-
非流动资产合计		33	5,945,283,687.63	5,728,583,999.91
资产总计		34	18,880,348,422.41	18,291,915,147.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：林歆



叶艳玲



合并资产负债表(续)

2025年12月31日

会合01表-2

编制单位：台州市开海城市开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	期末余额	上年年末余额
流动负债：				
短期借款	五(十八)	35	2,119,186,006.96	1,426,225,666.68
交易性金融负债		36	-	-
衍生金融负债		37	-	-
应付票据		38	-	-
应付账款	五(十九)	39	136,236,900.09	285,708,290.97
预收款项	五(二十)	40	8,908,240.00	116,217,749.59
合同负债	五(二十一)	41	6,739,553.13	6,245,138.99
应付职工薪酬	五(二十二)	42	2,279,223.49	2,732,120.94
应交税费	五(二十三)	43	176,871,911.46	195,779,390.14
其他应付款	五(二十四)	44	738,238,420.01	851,056,877.90
持有待售负债		45	-	-
一年内到期的非流动负债	五(二十五)	46	603,052,514.54	1,130,122,107.35
其他流动负债	五(二十六)	47	1,371,405.79	1,083,988.09
流动负债合计		48	3,792,884,175.47	4,015,171,330.65
非流动负债：				
长期借款	五(二十七)	49	4,760,694,166.67	4,263,968,750.00
应付债券	五(二十八)	50	567,000,000.00	-
其中：优先股		51	-	-
永续债		52	-	-
租赁负债		53	-	-
长期应付款	五(二十九)	54	97,838,000.00	97,838,000.00
预计负债		55	-	-
递延收益	五(三十)	56	17,671,000.00	1,321,000.00
递延所得税负债	五(三十六)	57	224,022,307.96	220,665,159.42
其他非流动负债		58	-	-
非流动负债合计		59	5,667,225,474.63	4,583,792,909.42
负债合计		60	9,460,109,650.10	8,598,964,240.07
所有者权益：				
实收资本	五(三十一)	61	242,000,000.00	242,000,000.00
其他权益工具		62	-	-
其中：优先股		63	-	-
永续债		64	-	-
资本公积	五(三十二)	65	7,257,209,069.82	7,592,083,183.33
减：库存股		66	-	-
其他综合收益	五(三十三)	67	499,691,492.85	483,966,084.70
专项储备		68	-	-
盈余公积	五(三十四)	69	61,031,352.11	59,736,478.48
未分配利润	五(三十五)	70	1,360,306,857.53	1,315,165,160.45
归属于母公司所有者权益合计		71	9,420,238,772.31	9,692,950,906.96
少数股东权益		72	-	-
所有者权益合计		73	9,420,238,772.31	9,692,950,906.96
负债和所有者权益总计		74	18,880,348,422.41	18,291,915,147.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



叶艳芬

林歆



母公司资产负债表

2025年12月31日

会企01表-1

编制单位：台州市开海城市开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产：				
货币资金		1	31,027,308.49	94,845,524.60
交易性金融资产		2	-	-
衍生金融资产		3	-	-
应收票据		4	-	-
应收账款		5	622,221,472.43	572,693,178.52
应收款项融资		6	-	-
预付款项		7	27,479.69	29,586.78
其他应收款	十一(一)	8	1,593,067,447.99	1,348,226,017.43
存货		9	1,428,737,088.14	1,137,469,645.81
合同资产		10	-	-
持有待售资产		11	-	-
一年内到期的非流动资产		12	-	-
其他流动资产		13	-	-
流动资产合计		14	3,675,080,796.74	3,153,263,953.14
非流动资产：				
债权投资		15	-	-
其他债权投资		16	-	-
长期应收款		17	-	-
长期股权投资	十一(二)	18	3,335,504,842.41	4,371,883,577.58
其他权益工具投资		19	467,400,000.00	467,400,000.00
其他非流动金融资产		20	50,950,000.00	-
投资性房地产		21	1,988,093,211.00	2,004,187,273.00
固定资产		22	72,941,580.98	76,361,242.98
在建工程		23	155,917,050.02	19,470,020.93
生产性生物资产		24	-	-
油气资产		25	-	-
使用权资产		26	-	-
无形资产		27	-	-
开发支出		28	-	-
商誉		29	-	-
长期待摊费用		30	2,925,267.08	1,553,215.75
递延所得税资产		31	-	-
其他非流动资产		32	-	-
非流动资产合计		33	6,073,731,951.49	6,940,855,330.24
资产总计		34	9,748,812,748.23	10,094,119,283.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




母公司资产负债表(续)

2025年12月31日

会企01表-2

编制单位：台州市开海城市开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	期末余额	上年年末余额
流动负债：				
短期借款		35	696,750,583.34	596,702,000.00
交易性金融负债		36	-	-
衍生金融负债		37	-	-
应付票据		38	-	-
应付账款		39	132,717,866.74	283,690,357.87
预收款项		40	8,908,240.00	9,418,544.69
合同负债		41	3,700,544.57	3,827,067.51
应付职工薪酬		42	683,142.22	1,470,668.13
应交税费		43	134,196,935.83	154,024,818.51
其他应付款		44	1,987,329,157.85	2,007,482,704.77
持有待售负债		45	-	-
一年内到期的非流动负债		46	307,495,137.23	1,006,363,239.18
其他流动负债		47	-	-
流动负债合计		48	3,271,781,607.78	4,062,979,400.66
非流动负债：				
长期借款		49	1,522,390,000.00	1,402,750,000.00
应付债券		50	567,000,000.00	-
其中：优先股		51	-	-
永续债		52	-	-
租赁负债		53	-	-
长期应付款		54	-	-
预计负债		55	-	-
递延收益		56	17,671,000.00	1,321,000.00
递延所得税负债		57	223,692,102.16	220,334,953.62
其他非流动负债		58	-	-
非流动负债合计		59	2,330,753,102.16	1,624,405,953.62
负债合计		60	5,602,534,709.94	5,687,385,354.28
所有者权益：				
实收资本		61	242,000,000.00	242,000,000.00
其他权益工具		62	-	-
其中：优先股		63	-	-
永续债		64	-	-
资本公积		65	2,745,128,193.81	3,080,002,307.32
减：库存股		66	-	-
其他综合收益		67	511,061,755.01	495,336,346.86
专项储备		68	-	-
盈余公积		69	61,031,352.11	59,736,478.48
未分配利润		70	587,056,737.36	529,658,796.44
所有者权益合计		71	4,146,278,038.29	4,406,733,929.10
负债和所有者权益总计		72	9,748,812,748.23	10,094,119,283.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



叶艳芬

林频



合并利润表

2025年度

会合02表

编制单位：台州市开海城市开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	五(三十六)	1	259,770,803.76	534,016,768.39
二、营业总成本		2	303,719,798.94	748,519,489.66
其中：营业成本	五(三十六)	3	220,313,496.26	468,531,395.87
税金及附加	五(三十七)	4	14,043,681.29	31,393,424.24
销售费用	五(三十八)	5	3,788,868.90	63,752.27
管理费用	五(三十九)	6	35,426,800.45	35,602,453.07
研发费用		7	-	-
财务费用	五(四十)	8	30,146,952.04	212,928,464.21
其中：利息费用		9	37,965,192.22	206,987,924.19
利息收入		10	10,686,240.65	1,762,577.79
加：其他收益	五(四十一)	11	60,943,850.75	196,125,713.10
投资收益(损失以“-”号填列)	五(四十二)	12	14,039,990.48	11,959,328.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		13	14,039,990.48	11,959,328.96
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		14	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		15	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五(四十三)	16	35,025,208.00	40,835,672.78
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(四十四)	17	26,318.48	567,545.56
资产减值损失(损失以“-”号填列)		18	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		19	-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		20	66,066,372.53	34,987,539.13
加：营业外收入	五(四十五)	21	209,800.12	1,481,349.30
减：营业外支出	五(四十六)	22	1,339,863.67	1,759,910.81
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		23	64,956,308.98	34,708,977.62
减：所得税费用	五(四十七)	24	64,263,816.51	12,490,176.82
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		25	692,492.47	22,218,800.80
(一) 按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26	692,492.47	22,218,800.80
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		27	-	-
(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司所有者的净利润		28	692,492.47	22,218,800.80
2. 少数股东损益		29	-	-
六、其他综合收益的税后净额		30	15,278,126.80	-28,371,577.50
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		31	15,278,126.80	-28,371,577.50
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		32	28,064,028.27	146,429.25
1. 重新计量设定受益计划变动额		33	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		34	28,064,028.27	146,429.25
3. 其他权益工具投资公允价值变动		35	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		36	-	-
5. 其他		37	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		38	-12,785,901.47	-28,518,006.75
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		39	-	-
2. 应收款项融资公允价值变动		40	-	-
3. 其他债权投资公允价值变动		41	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		42	-	-
5. 应收款项融资信用减值准备		43	-	-
6. 其他债权投资信用减值准备		44	-	-
7. 现金流量套期储备		45	-	-
8. 外币财务报表折算差额		46	-	-
9. 其他		47	-12,785,901.47	-28,518,006.75
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		48	-	-
七、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		49	15,970,619.27	-6,152,776.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		50	15,970,619.27	-6,152,776.70
归属于少数股东的综合收益总额		51	-	-
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)		52	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)		53	-	-

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2025年度

会企02表

编制单位：台州市开海城市开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一(三)	1	158,951,422.38	460,204,750.60
减：营业成本	十一(三)	2	86,784,455.70	354,895,906.40
税金及附加		3	12,185,408.63	30,693,542.15
销售费用		4	345,317.96	63,752.27
管理费用		5	13,866,756.88	15,696,228.44
研发费用		6	-	-
财务费用		7	17,979,402.60	68,172,468.31
其中：利息费用		8	60,396,129.71	69,364,389.34
利息收入		9	43,637,394.51	1,199,107.22
加：其他收益		10	46,702.22	46,100.32
投资收益(损失以“-”号填列)	十一(四)	11	14,039,990.48	11,959,328.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	14,039,990.48	11,959,328.96
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		13	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		14	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		15	35,025,208.00	41,015,672.78
信用减值损失(损失以“-”号填列)		16	-	396,272.64
资产减值损失(损失以“-”号填列)		17	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		18	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		19	76,901,981.31	44,100,227.73
加：营业外收入		20	12,080.17	7,082.35
减：营业外支出		21	1,298,699.29	1,377,238.73
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22	75,615,362.19	42,730,071.35
减：所得税费用		23	62,666,625.88	9,983,536.42
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		24	12,948,736.31	32,746,534.93
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		25	12,948,736.31	32,746,534.93
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26	-	-
五、其他综合收益的税后净额		27	15,278,126.80	-28,371,577.50
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		28	28,064,028.27	146,429.25
1.重新计量设定受益计划变动额		29	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		30	28,064,028.27	146,429.25
3.其他权益工具投资公允价值变动		31	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		32	-	-
5.其他		33	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		34	-12,785,901.47	-28,518,006.75
1.权益法下可转损益的其他综合收益		35	-	-
2.应收款项融资公允价值变动		36	-	-
3.其他债权投资公允价值变动		37	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		38	-	-
5.应收款项融资信用减值准备		39	-	-
6.其他债权投资信用减值准备		40	-	-
7.现金流量套期储备		41	-	-
8.外币财务报表折算差额		42	-	-
9.其他		43	-12,785,901.47	-28,518,006.75
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		44	28,226,863.11	4,374,957.43
七、每股收益：				
(一)基本每股收益(元/股)		45	-	-
(二)稀释每股收益(元/股)		46	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




合并现金流量表

2025年度

会合03表

编制单位：台州市开海城市开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	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	158,528,226.98	337,333,200.58
收到的税费返还		2	-	43,300.00
收到其他与经营活动有关的现金	五(四十八)1	3	321,774,613.45	1,214,426,435.62
经营活动现金流入小计		4	480,302,840.43	1,551,802,936.20
购买商品、接受劳务支付的现金		5	857,779,838.71	1,734,228,465.47
支付给职工以及为职工支付的现金		6	27,215,374.73	30,944,253.59
支付的各项税费		7	119,432,015.22	39,644,898.14
支付其他与经营活动有关的现金	五(四十八)2	8	24,136,356.08	96,745,942.78
经营活动现金流出小计		9	1,028,563,584.74	1,901,563,559.98
经营活动产生的现金流量净额		10	-548,260,744.31	-349,760,623.78
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	-	-
取得投资收益收到的现金		12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	57,809,867.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	五(四十八)3	15	1,900,318.63	696,167,647.80
投资活动现金流入小计		16	59,710,185.63	696,167,647.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	135,755,086.60	22,813,788.25
投资支付的现金		18	385,950,000.00	182,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五(四十八)4	20	560,509,432.00	73,129,203.00
投资活动现金流出小计		21	1,082,214,518.60	278,342,991.25
投资活动产生的现金流量净额		22	-1,022,504,332.97	-417,824,656.55
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24	-	-
取得借款收到的现金		25	5,865,000,000.00	2,954,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五(四十八)5	26	470,131,278.39	-
筹资活动现金流入小计		27	6,335,131,278.39	2,954,500,000.00
偿还债务支付的现金		28	4,636,147,499.95	2,508,400,000.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29	251,941,291.01	245,186,496.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		30	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五(四十八)6	31	227,423,000.00	6,000,000.00
筹资活动现金流出小计		32	5,115,511,790.96	2,759,586,496.74
筹资活动产生的现金流量净额		33	1,219,619,487.43	194,913,503.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		34	-	-
五、现金及现金等价物净增加额				
		35	-351,145,589.85	262,977,536.03
加：期初现金及现金等价物余额		36	497,476,567.97	234,499,031.94
六、期末现金及现金等价物余额				
		37	146,330,978.12	497,476,567.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



叶艳玲

林斌



母公司现金流量表

2025年度

会企03表

编制单位：台州市开海城市开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	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	58,072,025.22	252,878,011.08
收到的税费返还		2	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3	60,731,465.25	3,427,893.62
经营活动现金流入小计		4	118,803,490.47	256,305,904.70
购买商品、接受劳务支付的现金		5	508,506,092.85	388,864,833.81
支付给职工以及为职工支付的现金		6	9,863,475.17	13,464,354.40
支付的各项税费		7	74,806,688.86	33,571,891.04
支付其他与经营活动有关的现金		8	12,048,411.16	48,441,255.05
经营活动现金流出小计		9	605,224,668.04	484,342,134.30
经营活动产生的现金流量净额		10	-486,421,177.57	-228,036,229.60
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	-	-
取得投资收益收到的现金		12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	57,809,867.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		15	337,158,651.93	804,614,465.38
投资活动现金流入小计		16	394,968,518.93	804,614,465.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	135,551,605.90	22,841,956.77
投资支付的现金		18	445,250,000.00	1,466,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		20	562,509,432.00	6,084,000.00
投资活动现金流出小计		21	1,143,311,037.90	1,495,425,956.77
投资活动产生的现金流量净额		22	-748,342,518.97	-690,811,491.39
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23	-	-
取得借款收到的现金		24	1,964,000,000.00	1,290,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		25	2,157,708,675.00	-
筹资活动现金流入小计		26	4,121,708,675.00	1,290,000,000.00
偿还债务支付的现金		27	1,876,209,999.95	235,250,000.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28	110,697,385.42	102,958,605.62
支付其他与筹资活动有关的现金		29	963,855,809.20	-
筹资活动现金流出小计		30	2,950,763,194.57	338,208,605.64
筹资活动产生的现金流量净额		31	1,170,945,480.43	951,791,394.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额				
		33	-63,818,216.11	32,943,673.37
加：期初现金及现金等价物余额		34	94,829,524.60	61,885,851.23
六、期末现金及现金等价物余额				
		35	31,011,308.49	94,829,524.60

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

林频



合并所有者权益变动表

2025年度

单位:人民币元
金额单位:人民币元

项目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上期期末余额	1	-	-	242,000,000.00	-	7,592,083,183.33	-	483,966,084.70	-	59,736,478.48	1,315,165,160.45	-	9,692,950,906.96
加:会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	5	-	-	-	-	-	-	447,281.35	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	6	-	-	242,000,000.00	-	7,592,083,183.33	-	484,413,366.05	-	59,736,478.48	1,360,909,238.69	-	46,191,369.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7	-	-	-	-	-334,874,113.51	-	15,278,126.80	-	1,294,873.63	-602,381.16	-	9,739,142,266.55
(一) 综合收益总额	8	-	-	-	-	-	-	15,278,126.80	-	-	692,492.47	-	15,970,619.27
(二) 所有者投入和减少资本	9	-	-	-	-	-335,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-335,000,000.00
1. 所有者投入的资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	13	-	-	-	-	-335,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	14	-	-	-	-	125,886.48	-	-	-	-	-	-	-335,000,000.00
1. 提取盈余公积	15	-	-	-	-	-	-	-	-	1,294,873.63	-1,294,873.63	-	125,886.49
2. 对所有者分配的分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	1,294,873.63	-1,294,873.63	-	-
3. 其他	17	-	-	-	-	125,886.48	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125,886.49
1. 资本公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	29	-	-	242,000,000.00	-	7,257,209,069.82	-	499,691,492.85	-	61,031,352.11	1,360,306,857.53	-	9,420,238,772.31

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

林敏

叶艳秋

波陈印阿



合并所有者权益变动表(续)
2025年度

会计04表-2
金额单位:人民币元

项目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上期期末余额	1	-	-	-	7,591,332,051.51	-	512,464,091.45	-	56,461,824.99	1,296,074,583.89	-	9,698,352,551.84	
加:会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	6	-	-	-	7,591,332,051.51	-	512,464,091.45	-	56,461,824.99	1,296,074,583.89	-	9,698,352,551.84	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7	-	-	-	751,131.82	-	-28,518,006.76	-	3,274,653.49	19,090,576.56	-	-5,401,644.88	
(一)综合收益总额	8	-	-	-	-	-	-28,371,577.90	-	-	22,218,600.80	-	-6,152,776.70	
(二)所有者投入和减少资本	9	-	-	-	751,131.82	-	-	-	-	-	-	751,131.82	
1.所有者投入的资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.其他权益工具持有者投入资本	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.股份支付计入所有者权益的金额	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	13	-	-	-	751,131.82	-	-	-	-	-	-	751,131.82	
(三)利润分配	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取盈余公积	15	-	-	-	-	-	-	-	3,274,653.49	-3,274,653.49	-	-	
2.对所有者分配的分配	16	-	-	-	-	-	-	-	3,274,653.49	-3,274,653.49	-	-	
3.其他	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四)所有者权益内部结转	18	-	-	-	-	-	-146,429.25	-	-	146,429.25	-	-	
1.资本公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.其他综合收益结转留存收益	23	-	-	-	-	-	-146,429.25	-	-	146,429.25	-	-	
6.其他	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)专项储备	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.本期提取	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.本期使用	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六)其他	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期末余额	29	-	-	-	7,592,083,183.33	-	483,946,084.70	-	59,736,478.48	1,315,165,150.45	-	9,682,950,906.96	



林景

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

阿陈波



法定代表人:



母公司所有者权益变动表

2025年度

会企04表-1
金额单位：人民币元

项目	行次	本年金额												
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计				
		优先股	永续债	其他										
一、上期期末余额	1					3,080,002,307.32				495,336,346.86		59,736,478.48	529,658,796.44	4,405,733,929.10
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4									447,281.35			45,744,078.24	46,191,359.59
二、本年期初余额	5					3,080,002,307.32				495,783,628.21		59,736,478.48	575,402,874.68	4,452,925,288.69
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6					-334,874,113.51				15,278,126.80		1,294,873.63	11,653,862.66	-306,647,250.40
(一) 综合收益总额	7									15,278,126.80			12,948,736.31	28,226,863.11
(二) 所有者投入和减少资本	8					-334,874,113.51								-334,874,113.51
1. 所有者投入的资本	9													
2. 其他权益工具持有者投入资本	10													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11													
4. 其他	12					-334,874,113.51								
(三) 利润分配	13													
1. 提取盈余公积	14											1,294,873.63	-1,294,873.63	
2. 对所有者的分配	15											1,294,873.63	-1,294,873.63	
3. 其他	16													
(四) 所有者权益内部结转	17													
1. 资本公积转增资本	18													
2. 盈余公积转增资本	19													
3. 盈余公积弥补亏损	20													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21													
5. 其他综合收益结转留存收益	22													
6. 其他	23													
(五) 专项储备	24													
1. 本期提取	25													
2. 本期使用	26													
(六) 其他	27													
四、本期末余额	28					2,745,128,193.81				511,061,755.01		61,031,352.11	587,056,737.36	4,145,276,038.29



主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)

法定代表人：

波陈印阿



母公司所有者权益变动表(续)

2025年度

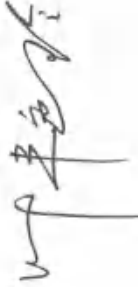
台企04表-2
金额单位:人民币元

项目	行次	上年金额						所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	
		优先股	永续债	其他				
一、上期期末余额	1	242,000,000.00	-	-	771,797,545.61	-	56,461,824.89	2,094,154,209.96
加:会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5	242,000,000.00	-	-	771,797,545.61	-	56,461,824.89	2,094,154,209.96
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	2,308,204,761.71	-	3,274,653.49	2,312,579,719.14
(一)综合收益总额	7	-	-	-	-	-28,371,577.50	-	4,374,857.43
(二)所有者投入和减少资本	8	-	-	-	2,308,204,761.71	-	-	2,308,204,761.71
1.所有者投入的资本	9	-	-	-	2,307,453,629.89	-	-	2,307,453,629.89
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	751,131.82	-	-	751,131.82
(三)利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	3,274,653.49	-3,274,653.49
2.对所有者分配的分配	15	-	-	-	-	-	3,274,653.49	-3,274,653.49
3.其他	16	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-146,429.25	-	146,429.25
1.资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-146,429.25	-	146,429.25
6.其他	23	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	27	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	28	242,000,000.00	-	-	3,080,002,307.32	-	59,736,478.48	4,406,733,929.10

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

林毅



台州市开海城市开发集团有限公司 2025 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

台州市开海城市开发集团有限公司(以下简称公司或本公司)系由台州市开发投资集团有限公司投资组建的有限责任公司，成立于 1992 年 8 月 8 日，现持有台州市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91331000704668244C 的营业执照。公司住所：浙江省台州市台州湾新区海虹街道纬二路 158 号。法定代表人：陈阿波。公司注册资本人民币贰亿肆仟贰佰万元。

本公司原名浙江省椒江市台商外商投资区经济发展总公司，成立时注册资本人民币叁佰万元，由台州市台商外商投资区管理委员会出资人民币叁佰万元，占注册资本的 100.00%。1997 年 5 月 16 日，经原台州市工商行政管理局核准，公司名称变更为浙江省台州经济开发区经济发展总公司，同时变更股东及注册资本，变更后的注册资本为人民币壹仟壹佰万元，由台州经济开发区管理委员会出资人民币壹仟壹佰万元，占注册资本的 100.00%。2001 年 11 月 30 日，公司增加注册资本人民币肆仟壹佰万元，变更后的注册资本为人民币伍仟贰佰万元，股东仍为台州经济开发区管理委员会。2010 年 11 月 1 日，根据《关于同意台州经济开发区经济发展总公司公司化改造和新设立台州市开发投资有限公司的批复》(台国资[2010]48 号)，台州经济开发区经济发展总公司进行公司制改造和新设立台州市开发投资集团有限公司(原名台州市开发投资有限公司)。2010 年 12 月 31 日，根据《关于确认浙江省台州经济开发区经济发展总公司资产评估结果及净资产处置方案的批复》(台国资[2010]64 号)，确定改制后的台州市开投房地产有限公司注册资金为人民币贰亿零贰佰万元，由台州市开发投资集团有限公司作为投资人。2012 年 5 月 10 日，公司增加注册资本人民币叁仟伍佰万元，变更后的注册资本为人民币贰亿叁仟柒佰万元。2012 年 9 月 29 日，公司增加注册资本人民币伍佰万元，变更后的注册资本为人民币贰亿肆仟贰佰万元。2023 年 6 月 20 日，公司名称由台州市开投房地产有限公司变更为台州市开投城市开发有限公司；2026 年 1 月 7 日，公司名称变更为台州市开海城市开发集团有限公司。变更后，公司注册资本仍为人民币贰亿肆仟贰佰万元，由台州市开发投资集团有限公司出资人民币贰亿肆仟贰佰万元，占本公司注册资本的 100.00%。



经营范围为：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营；城市生活垃圾经营性服务；水产养殖；宠物饲养(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程管理服务；房屋拆迁服务；市政设施管理；网络技术服务；物业管理；会议及展览服务；建筑材料销售；树木种植经营；社会经济咨询服务；城乡市容管理；新型建筑材料制造(不含危险化学品)；轻质建筑材料制造；建筑工程机械与设备租赁；国内贸易代理；安全技术防范系统设计施工服务；城市绿化管理；礼品花卉销售；建筑装饰材料销售；城市公园管理；家政服务；土地整治服务；防洪除涝设施管理；农作物栽培服务；谷物种植；体验式拓展活动及策划；租赁服务(不含许可类租赁服务)；宠物销售；宠物服务(不含动物诊疗)(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)。

本公司的母公司及最终控制方为台州市开发投资集团有限公司。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称：“企业会计准则”)编制。

本公司财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

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

(二)会计期间

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

(三)营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。



(四) 记账本位币

本公司及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。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动



而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

3、企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六)控制的判断标准和合并财务报表编制方法

1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

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

2、合并财务报表的编制方法

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

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

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

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。



3、购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积(资本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

4、丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

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

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

1、共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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



2、合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

(2)该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

2、金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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



(1)以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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



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

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

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

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

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(2)以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。



(3)金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

4、金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、(十一)。

5、金融工具减值

金融资产减值见附注三、(十)。

6、金融资产转移

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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



确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

7、金融资产和金融负债的抵销

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

(十)金融工具减值

1、本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- (1)以摊余成本计量的金融资产；
- (2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；
- (3)《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- (4)租赁应收款。

2、预期信用损失计量的一般原则

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

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

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

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的



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

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

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

3、预期信用损失的具体计量方法

(1)应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

①应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

②应收账款

确定组合的依据	
按组合计提预期信用损失准备的应收账款	账龄组合：以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。 低信用风险组合： (1)应收政府部门及其控制的公司款项组合； (2)财务状况良好的关联方组合。
按单项评估计提预期信用损失准备的应收账款	以应收款项与交易对象的特定关系为信用风险特征划分组合
按组合计提预期信用损失准备的计提方法	
按组合计提预期信用损失准备的应收账款	账龄组合：按账龄分析法计提预期信用损失准备。 低信用风险组合：不计提。
按单项评估计提预期信用损失准备的应收账款	单项认定计提预期信用损失准备

以账龄为信用风险特征划分组合的预期信用损失准备计提比例进行估计如下：



应收账款账龄	计提比例(%)
1年以内	0.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3年以上	40.00

分类标准，按照到期应收款客户是否逾期未支付、逾期时间的长短、客户经营情况等方面综合考量，具体标准以公司最新的内部管理制度为准。

(2)其他应收款

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

对于其他应收款，公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以公司按照金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

确定组合的依据	
按组合计提预期信用损失准备的其他应收款	账龄组合：以其他应收款的账龄为信用风险特征划分组合。 低信用风险组合： (1)财务状况良好的关联方组合。 (2)应收政府部门及其控制的公司款项组合； (3)物业维修金、押金、保证金等。
按单项评估计提预期信用损失准备的其他应收款	以应收款项与交易对象的特定关系为信用风险特征划分组合
按组合计提预期信用损失准备的计提方法	
按组合计提预期信用损失准备的其他应收款	账龄组合：按账龄分析法计提预期信用损失准备。 低信用风险组合：不计提。
按单项评估计提预期信用损失准备的其他应收款	单项认定计提预期信用损失准备

以账龄为信用风险特征划分组合的预期信用损失准备计提比例进行估计如下：

其他应收款账龄	计提比例(%)
1年以内	0.00
1-2年	10.00



其他应收款账龄	计提比例(%)
2-3年	20.00
3年以上	40.00

分类标准，按照到期应收款客户是否逾期未支付、逾期时间的长短、客户经营情况等方面。综合考量，具体标准以公司最新的内部管理制度为准。

(3)对于非经营类低风险业务形成的其他应收款根据业务性质单独计提预期信用损失准备。

(4)存在抵押质押担保的其他应收款项，原值扣除担保物可收回价值后的余额作为风险敞口根据业务性质单独计提预计信用损失准备。

4、信用风险显著增加的评估

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

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

5、已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的



金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

(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)本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

(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、预期信用损失准备的列报

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

7、核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(十一)公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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



存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

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

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

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

(十二) 存货

1、存货的分类

本公司存货分为库存商品、低值易耗品、合同履约成本、开发成本、开发产品等。

2、发出存货的计价方法

(1)发出材料采用个别计价法。

(2)项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3)发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4)意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5)如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。



3、存货跌价准备的确定依据和计提方法

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

可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。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。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

4、存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

(十三)长期股权投资

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

1、初始投资成本确定

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

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

2、后续计量及损益确认方法

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

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含



的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积(其他资本公积)。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

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



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

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。(1)在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；(2)参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(3)与被投资单位之间发生重要交易；(4)向被投资单位派出管理人员；(5)向被投资单位提供关键技术资料。

(十四) 投资性房地产

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

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市



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

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

2、 各类固定资产的折旧方法

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

类 别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10.00-40.00	0.00-4.00	10.00-2.40
机器设备	4.00-10.00	4.00-5.00	24.00-9.50
运输设备	6.00-10.00	0.00-4.00	16.67-9.60
电子及其他设备	5.00-12.00	0.00-4.00	20.00-8.00

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



3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

见附注三、(十九)。

4、每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

5、固定资产处置

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

(十六) 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、(十九)。

(十七) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

(2)借款费用已经发生；

(3)为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之



后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

3、借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

(十八)无形资产

本公司无形资产为特许使用权。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
特许使用权	20 年	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、(十九)。

(十九)资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、使用权资产、固定资产、在建工程等(存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外)的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公



司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(二十) 长期待摊费用

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

(二十一) 职工薪酬

1、职工薪酬的范围

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

2、短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基



准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、离职后福利

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

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

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

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

(3)重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

4、辞退福利

本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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。



实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

5、其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十二)收入

1、一般原则

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

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

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

(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

(1)本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。



(2)本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

(3)本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

(5)客户已接受该商品或服务。

(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、具体方法

本公司的营业收入主要包括工程建设收入、房地产业务收入、市政工程服务收入等，收入的具体确认原则如下：

(1)工程建设收入。本公司根据工程建设项目协议与项目年度结算单确认收入。与交易相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入金额和已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认当期收入的实现。

(2)房地产业务收入。本公司在综合考虑下列因素的基础上，以商品房的控制权转移时点确认收入：在房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品移交条件；已按合同约定办理完工开发产品的实物移交手续。公司在客户取得商品房控制权时点，确认销售收入的实现。

(3)市政工程服务收入。本公司按照履约进度在一段时间内确认收入。履约进度按照已完成的工程量或已提供的服务量占总工程量或服务量的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超过已完成的劳务进度，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三)合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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



当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2)该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- (3)该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

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

(二十四)政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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



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

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

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公司，贴息冲减借款费用。

(二十五) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

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

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，



且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

(二十六) 租赁

1、租赁的识别

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

2、本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、(二十七)。

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

(1) 短期租赁

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



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

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

(2)低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

(3)租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

3、本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1)融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认



租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

(2)经营租赁

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

(3)租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(二十七)使用权资产

1、使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出



调整。

2、使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

3、使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法

见附注三、(十九)。

(二十八)重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》(财会[2024]24 号)，本公司自 2025 年 1 月 1 日起执行其中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定	本项会计政策变更对公司财务报表无影响

2、重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四、税项

(一)主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%、5%、6%、9%、13%等
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴；预缴率适用房地产所在地具体规定
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%等
地方教育费	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。	1.2%、12%
企业所得税	应纳税所得额	25%



五、合并财务报表项目附注

以下披露项目除非特别指出，上年年末指 2024 年 12 月 31 日，期末指 2025 年 12 月 31 日；上期(年)指 2024 年度，本期指 2025 年度。金额单位为人民币元。

(一)货币资金

1、明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	-	-
银行存款	146,356,978.12	497,502,567.97
其他货币资金	-	-
合 计	146,356,978.12	497,502,567.97
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	26,000.00	26,000.00

2、抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项说明

期末银行存款余额中 ETC 保证金 26,000.00 元，使用受限。

(二)应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	87,244,612.11	246,525,981.81
1 至 2 年	231,708,385.31	350,012,211.52
2 至 3 年	344,517,752.38	453,925,688.63
3 年以上	450,274,587.66	925,503.90
小 计	1,113,745,337.46	1,051,389,385.86
减：坏账准备	309,597.41	335,915.89
合 计	1,113,435,740.05	1,051,053,469.97

2、按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-



类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	1,113,745,337.46	100.00	309,597.41	0.03	1,113,435,740.05
其中：账龄组合	5,624,889.40	0.51	309,597.41	5.50	5,315,291.99
低信用风险组合	1,108,120,448.06	99.49	-	-	1,108,120,448.06
合计	1,113,745,337.46	100.00	309,597.41	0.03	1,113,435,740.05

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,051,389,385.86	100.00	335,915.89	0.03	1,051,053,469.97
其中：账龄组合	3,331,704.27	0.32	335,915.89	10.08	2,995,788.38
低信用风险组合	1,048,057,681.59	99.68	-	-	1,048,057,681.59
合计	1,051,389,385.86	100.00	335,915.89	0.03	1,051,053,469.97

(1)按组合计提坏账准备的应收账款

①组合计提项目：账龄组合

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	4,670,597.61	-	-	1,601,532.38	-	-
1至2年	79,902.57	7,990.27	10.00	1,049,896.73	104,989.68	10.00
2至3年	240,742.79	48,148.56	20.00	205,919.26	41,183.85	20.00
3年以上	633,646.43	253,458.58	40.00	474,355.90	189,742.36	40.00
合计	5,624,889.40	309,597.41	5.50	3,331,704.27	335,915.89	10.08

②组合计提项目：低风险组合



项目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
应收政府部门及其控制的公司款项组合	1,086,427,460.27	-	-	1,031,954,130.89	-	-
应收关联方组合	21,692,987.79	-	-	16,103,550.70	-	-
合计	1,108,120,448.06	-	-	1,048,057,681.59	-	-

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
期初余额	335,915.89
本期计提	-26,318.48
期末余额	309,597.41

4、按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	预期信用损失
台州湾新区管理委员会	1,080,636,235.80	97.03	-
台州循环经济发展有限公司	2,102,375.00	0.19	-
合计	1,082,738,610.80	97.22	-

(三) 预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,366,428.58	99.99	568,568.81	99.79
2 至 3 年	-	-	1,193.76	0.21
3 年以上	0.84	0.01	-	-
合计	1,366,429.42	100.00	569,762.57	100.00

(四) 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	4,463,202,900.19	4,418,552,438.82
减：坏账准备	147,914.37	147,914.37



项目	期末余额	上年年末余额
合计	4,463,054,985.82	4,418,404,524.45

1、其他应收款

(1)按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	2,101,409,026.13	2,236,162,450.93
1至2年	83,632,658.07	10,424,883.81
2至3年	7,363,132.05	1,925,969,205.11
3年以上	2,270,798,083.94	245,995,898.97
小计	4,463,202,900.19	4,418,552,438.82
减：坏账准备	147,914.37	147,914.37
合计	4,463,054,985.82	4,418,404,524.45

(2)按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	147,914.37	0.01	147,914.37	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,463,054,985.82	99.99	-	-	4,463,054,985.82
其中：账龄组合	9,686.66	0.00	-	-	9,686.66
低信用风险组合	4,463,045,299.16	99.99	-	-	4,463,045,299.16
合计	4,463,202,900.19	100.00	147,914.37	0.003	4,463,054,985.82

(续上表)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	147,914.37	0.01	147,914.37	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,418,404,524.45	99.99	-	-	4,418,404,524.45
其中：账龄组合	8,040.93	0.01	-	-	8,040.93
低信用风险组合	4,418,396,483.52	99.98	-	-	4,418,396,483.52



类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
合计	4,418,552,438.82	100.00	147,914.37	0.003	4,418,404,524.45

1)期末单项评估计提预期信用损失的其他应收款

债务人名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
蒋正富等其他零星应收款项	147,914.37	147,914.37	100.00	预计无法收回

2)按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

①信用风险特征组合：账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	9,686.66	100.00	-	8,040.93	100.00	-

②信用风险特征组合：低信用风险组合

项目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方	2,128,090,596.38	-	2,128,090,596.38	2,418,601,608.46	-	2,418,601,608.46
应收政府及其控制公司	2,256,603,063.88	-	2,256,603,063.88	1,928,107,151.17	-	1,928,107,151.17
物业维修金、押金、保证金等	78,351,638.90	-	78,351,638.90	71,687,723.89	-	71,687,723.89
合计	4,463,045,299.16	-	4,463,045,299.16	4,418,396,483.52	-	4,418,396,483.52

(3)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	-	-	147,914.37	147,914.37
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	147,914.37	147,914.37

(4)按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	占其他应收款项余额的比例(%)	预期信用损失
台州市开发投资集团有限公司	往来款	1,559,634,469.44	34.94	-
台州市绿心建设发展有限公司	往来款	1,209,390,000.00	27.10	-
台州湾新区管理委员会	往来款	1,039,436,882.94	23.29	-
台州云坊企业管理合伙企业(有限合伙)	往来款	556,819,312.51	12.48	-
合计		4,365,280,664.89	97.81	-

(五)存货

1、存货分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	6,599,706,324.17	660,000.00	6,599,046,324.17	5,977,682,706.62	660,000.00	5,977,022,706.62
开发产品	556,383,679.04	-	556,383,679.04	560,864,225.81	-	560,864,225.81
合同履约成本	36,967,261.99	-	36,967,261.99	36,756,863.84	-	36,756,863.84
库存商品	121,699.11	-	121,699.11	547,530.95	-	547,530.95
低值易耗品	759.24	-	759.24	759.24	-	759.24



项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备/ 合同履约 成本减值 准备	账面价值	账面余额	跌价准备/ 合同履 约成本减 值准备	账面价值
合 计	7,193,179,723.55	660,000.00	7,192,519,723.55	6,575,852,086.46	660,000.00	6,575,192,086.46

2、存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	660,000.00	-	-	-	-	660,000.00

3、期末存货余额中借款费用资本化金额 170,438,991.64 元，本期借款费用资本化金额 44,223,577.05 元。

4、存货抵押情况，详见附注五(五十)所有权或使用权受到限制的资产与附注八(五)1、关联担保情况。

(六)合同资产

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
1 年以内	632,200.00	-	632,200.00	1,082,496.00	-	1,082,496.00
1 至 2 年	543,753.00	-	543,753.00	5,051,580.33	-	5,051,580.33
2 至 3 年	4,608,011.03	-	4,608,011.03	5,357,885.00	-	5,357,885.00
3 年以上	12,134,731.83	-	12,134,731.83	6,776,846.83	-	6,776,846.83
合 计	17,918,695.86	-	17,918,695.86	18,268,808.16	-	18,268,808.16

(七)其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待摊销利息	-	1,518,666.65
待抵扣进项税额	412,181.96	821,260.89
合 计	412,181.96	2,339,927.54

(八)长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	期末余额	上年年末余额
对联营企业投资	2,116,051,576.22	2,027,630,311.39



2、长期股权投资明细

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
台州循环经济发展有限公司	631,690,000.00	2,027,630,311.39	-	-	14,039,990.48	28,064,028.27

(续上表)

被投资单位名称	本期变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或者利润	计提减值准备	其他		
台州循环经济发展有限公司	125,886.49	-	-	46,191,359.59	2,116,051,576.22	-

(九) 其他权益工具投资

项目	期末余额	上年年末余额
台州浙怡绿理置业有限公司	467,400,000.00	467,400,000.00
台州市海城路建设发展有限公司	8,307,333.00	8,307,333.00
台州市政府花园招待所有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00
合计	483,207,333.00	483,207,333.00

(十) 其他非流动金融资产

种类	期末余额	上年年末余额
权益工具投资	50,950,000.00	-

(十一) 投资性房地产

1、按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、期初余额	2,006,043,273.00
二、本期变动	-
公允价值变动	35,025,208.00
减：处置	51,119,270.00
三、期末余额	1,989,949,211.00

2、未办妥产权证书的情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
界牌综合市场附属楼	12,227,000.00	资料未完整



项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
商业街车库及土地	3,983,100.00	资料未完整
合 计	16,210,100.00	

投资性房地产抵押情况，详见附注五(五十)所有权或使用权受到限制的资产与附注八(五)1、关联担保情况。

(十二) 固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	74,011,358.34	77,637,661.46
固定资产清理	-	-
合 计	74,011,358.34	77,637,661.46

1、 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合 计
一、账面原值：					
1.期初余额	91,882,810.79	3,694,743.11	3,709,540.74	9,992,150.68	109,279,245.32
2.本期增加金额	-	-	-	573,436.45	573,436.45
(1)购置	-	-	-	573,436.45	573,436.45
3.本期减少金额	-	-	-	2,302.80	2,302.80
(1)处置或报废	-	-	-	2,302.80	2,302.80
4.期末余额	91,882,810.79	3,694,743.11	3,709,540.74	10,563,284.33	109,850,378.97
二、累计折旧：					
1.期初余额	21,237,556.42	3,501,125.21	2,554,831.72	4,348,070.51	31,641,583.86
2.本期增加金额	2,326,954.80	15,537.20	366,685.96	1,490,561.61	4,199,739.57
(1)计提	2,326,954.80	15,537.20	366,685.96	1,490,561.61	4,199,739.57
3.本期减少金额	-	-	-	2,302.80	2,302.80
(1)处置或报废	-	-	-	2,302.80	2,302.80
4.期末余额	23,564,511.22	3,516,662.41	2,921,517.68	5,836,329.32	35,839,020.63
三、账面价值：					
1.期末账面价值	68,318,299.57	178,080.70	788,023.06	4,726,955.01	74,011,358.34
2.期初账面价值	70,645,254.37	193,617.90	1,154,709.02	5,644,080.17	77,637,661.46

(2)期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。



(3)固定资产抵押情况，详见附注五(五十)所有权或使用权受到限制的资产与附注八(五)1、关联担保情况。

(十三)在建工程

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	155,917,050.02	19,470,020.93
工程物资	-	-
合计	155,917,050.02	19,470,020.93

1、在建工程

(1)在建工程明细

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
云湖8#地块项目	95,299,171.14	-	95,299,171.14	19,470,020.93	-	19,470,020.93
云湖7#地块项目	49,035,677.16	-	49,035,677.16	-	-	-
海虹后街里潮流街区商业项目	11,582,201.72	-	11,582,201.72	-	-	-
合计	155,917,050.02	-	155,917,050.02	19,470,020.93	-	19,470,020.93

(2)重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
云湖8#地块项目	19,470,020.93	75,829,150.21	-	-	95,299,171.14
云湖7#地块项目	-	49,035,677.16	-	-	49,035,677.16
海虹后街里潮流街区商业项目	-	11,582,201.72	-	-	11,582,201.72
合计	19,470,020.93	136,447,029.09	-	-	155,917,050.02

(续上表)

工程名称	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额
云湖8#地块项目	1,919,400.06	1,919,400.06
云湖7#地块项目	1,155,274.77	1,155,274.77
海虹后街里潮流街区商业项目	183,846.35	183,846.35
合计	3,258,521.18	3,258,521.18



(3)期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(十四)无形资产

项 目	特许使用权
一、账面原值	
1.期初余额	1,208,854,716.98
2.本期增加金额	-
3.本期减少金额	-
4.期末余额	1,208,854,716.98
二、累计摊销	
1.期初余额	95,700,998.43
2.本期增加金额	60,442,735.85
(1)计提	60,442,735.85
3.本期减少金额	-
4. 期末余额	156,143,734.28
四、账面价值	
1. 期末账面价值	1,052,710,982.70
2. 期初账面价值	1,113,153,718.55

无形资产质押情况，详见附注五(五十)所有权或使用权受到限制的资产与附注九(一)承诺事项。

(十五)长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	1,441,681.58	1,993,142.24	593,776.42	-	2,841,047.40

(十六)递延所得税资产与递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动	896,089,231.83	224,022,307.96	882,660,637.68	220,665,159.42

(十七)其他非流动资产



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
进项税额	19,645,128.95	-	19,645,128.95	-	-	-

(十八)短期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
保证借款	1,971,000,000.00	1,424,750,000.00
信用借款	146,000,000.00	-
未到期应付利息	2,186,006.96	1,475,666.68
合 计	2,119,186,006.96	1,426,225,666.68

(十九)应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
1年以内	13,409,067.87	3,893,322.62
1至2年	12,033,995.93	278,910,868.73
2至3年	109,869,664.02	2,268,215.35
3年以上	924,172.27	635,884.27
合 计	136,236,900.09	285,708,290.97

账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
方远建设集团股份有限公司	93,245,280.64	工程未结算
天颂建设集团有限公司	14,939,267.38	工程未结算
中国建筑第六工程局有限公司	11,190,730.00	工程未结算
合 计	119,375,278.02	

(二十)预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
1年以内	8,808,239.70	9,497,749.59
1至2年	100,000.30	-
3年以上	-	106,720,000.00
合 计	8,908,240.00	116,217,749.59



账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未偿还或未结转的原因
诸致远	100,000.00	购房意向金

(二十一) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,039,008.56	126,806.39
1 至 2 年	-	6,118,332.60
3 年以上	3,700,544.57	-
合计	6,739,553.13	6,245,138.99

(二十二) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	2,212,109.33	23,535,715.99	23,857,076.30	1,890,749.02
离职后福利-设定提存计划	520,011.61	3,174,132.32	3,305,669.46	388,474.47
辞退福利	-	54,561.00	54,561.00	-
合计	2,732,120.94	26,764,409.31	27,217,306.76	2,279,223.49

1、短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,800,204.55	17,900,766.27	17,859,825.65	1,841,145.17
职工福利费	240,696.80	2,123,907.52	2,343,288.48	21,315.84
社会保险费	164,005.84	1,742,248.92	1,881,933.46	24,321.30
其中：基本医疗保险费	162,024.54	1,396,013.51	1,535,679.15	22,358.90
工伤保险费	1,981.30	129,018.61	129,037.51	1,962.40
补充医疗保险费	-	217,216.80	217,216.80	-
住房公积金	6,991.00	1,468,059.00	1,472,069.00	2,981.00
工会经费和职工教育经费	211.14	293,767.83	292,993.26	985.71
其他短期薪酬	-	6,966.45	6,966.45	-
合计	2,212,109.33	23,535,715.99	23,857,076.30	1,890,749.02

2、设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利	520,011.61	3,174,132.32	3,305,669.46	388,474.47



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：基本养老保险费	27,640.09	2,337,270.73	2,326,828.92	38,081.90
失业保险费	3,848.93	111,412.86	111,344.44	3,917.35
企业年金缴费	488,522.59	725,448.73	867,496.10	346,475.22

(二十三) 应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
增值税	131,327,479.17	146,801,403.10
企业所得税	14,565,692.88	14,701,415.58
城市维护建设税	14,376,464.96	14,275,170.78
教育费附加	6,161,984.07	6,118,572.17
地方教育附加	4,106,927.90	4,077,986.66
房产税	3,161,962.00	5,597,510.32
印花税	2,026,955.10	3,474,794.45
城镇土地使用税	1,143,245.90	731,801.10
个人所得税	1,199.48	735.98
合 计	176,871,911.46	195,779,390.14

(二十四) 其他应付款

1、其他应付款明细情况

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	738,238,420.01	851,056,877.90
合 计	738,238,420.01	851,056,877.90

2、其他应付款项

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款及暂借款	713,308,684.73	760,693,902.30
押金保证金	14,592,994.08	13,040,345.48
其他	10,336,741.20	77,322,630.12
合 计	738,238,420.01	851,056,877.90

(二十五) 一年内到期的非流动负债



项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	584,458,333.33	1,122,581,249.95
一年内到期的应付债券	11,000,000.00	-
未到期应付利息	7,594,181.21	7,540,857.40
合计	603,052,514.54	1,130,122,107.35

1、一年内到期的长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	514,950,000.00	1,078,499,999.95
抵押、保证借款	43,333,333.33	29,400,000.00
质押、保证借款	26,175,000.00	14,681,250.00
合计	584,458,333.33	1,122,581,249.95

2、一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额	上年年末余额
开投优 A	100.00	2025/9/19	18 年	3.3 亿元	4,000,000.00	-
开投优 B	100.00	2025/9/19	18 年	2 亿元	7,000,000.00	-
小 计	-	-	-	-	11,000,000.00	-

(二十六)其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	1,371,405.79	1,083,988.09

(二十七)长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	2,585,950,000.00	3,139,149,999.95
质押、保证借款	1,033,912,500.00	1,047,000,000.00
抵押、保证借款	958,290,000.00	433,400,000.00
信用借款	767,000,000.00	767,000,000.00
小 计	5,345,152,500.00	5,386,549,999.95
减：一年内到期的非流动负债	584,458,333.33	1,122,581,249.95
合计	4,760,694,166.67	4,263,968,750.00

(二十八)应付债券



项 目	期末余额	上年年末余额
债券面值	567,000,000.00	-

应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
开投优 A	100.00	2.11%	2025/9/19	18 年	3.3 亿元
开投优 B	100.00	2.17%	2025/9/19	18 年	2 亿元
开投次	100.00	无	2025/9/19	18 年	0.5 亿元元
小 计					5.8 亿元

应付债券(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	本期偿还	减：一年内 到期的应付 债券	期末余额	是否 违约
开投优 A	-	330,000,000.00	-	1,000,000.00	4,000,000.00	325,000,000.00	否
开投优 B	-	200,000,000.00	-	1,000,000.00	7,000,000.00	192,000,000.00	否
开投次	-	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00	否
合 计	-	580,000,000.00	-	2,000,000.00	11,000,000.00	567,000,000.00	

(二十九)长期应付款

1、明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
专项应付款	97,838,000.00	97,838,000.00

2、专项应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
海城路项目资金	90,000,000.00	-	-	90,000,000.00
75 省道南延工程专项资金	7,068,000.00	-	-	7,068,000.00
长浦河整治专项资金	770,000.00	-	-	770,000.00
合 计	97,838,000.00	-	-	97,838,000.00

(三十)递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	1,321,000.00	16,350,000.00	-	17,671,000.00

政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

(三十一)实收资本



投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
台州市开发投资集团有限公司	242,000,000.00	100.00	-	-	242,000,000.00	100.00

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	6,540,948,363.93	-	335,000,000.00	6,205,948,363.93
其他资本公积	1,051,134,819.40	125,886.49	-	1,051,260,705.89
合计	7,592,083,183.33	125,886.49	335,000,000.00	7,257,209,069.82

公司本期根据 2025 年党委会第 28 号决议文件，将台州云启科技创新发展有限公司、台州市云宋文化旅游发展有限公司 100% 股权无偿划转给台州市开投资本运营有限公司，减少资本公积(资本溢价) 335,000,000.00 元。

公司联营企业台州市循环经济发展有限公司因本期资本公积发生变动，本公司按持股比例增加资本公积(其他资本公积)125,886.49 元。

(三十三) 其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项目	期初余额 (1)	本期发生额		期末余额 (4)=(1)+(2)-(3)
		税后归属于母公司 (2)	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益(3)	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-12,180,208.53	28,511,309.62	-	16,331,101.09
权益法下不能转损益的其他综合收益	-12,180,208.53	28,511,309.62	-	16,331,101.09
二、将重分类进损益的其他综合收益	496,146,293.23	-12,785,901.47	-	483,360,391.76
投资性房地产公允价值变动	496,146,293.23	-12,785,901.47	-	483,360,391.76
合计	483,966,084.70	15,725,408.15	-	499,691,492.85



利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	本期发生额				
	本期所得税前发生额(1)	减：前期计入其他综合收益当期转入损益(2)	减：所得税费用(3)	减：税后归属于少数股东(4)	税后归属于母公司(5)=(1)-(2)-(3)-(4)
一、不能重分类进损益的其他综合收益	28,511,309.62	-	-	-	28,511,309.62
权益法下不能转损益的其他综合收益	28,511,309.62	-	-	-	28,511,309.62
一、将重分类进损益的其他综合收益	-17,047,868.63	-	-4,261,967.16	-	-12,785,901.47
投资性房地产公允价值变动	-17,047,868.63	-	-4,261,967.16	-	-12,785,901.47
合 计	11,463,440.99	-	-4,261,967.16	-	15,725,408.15

(三十四) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	59,736,478.48	1,294,873.63	-	61,031,352.11

法定盈余公积金增加 1,294,873.63 元系按照母公司本年净利润 10%提取。

(三十五) 未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	1,315,165,160.45	1,296,074,583.89
调整期初未分配利润[注]	45,744,078.24	-
调整后期初未分配利润	1,360,909,238.69	1,296,074,583.89
加：本期归属于母公司股东的净利润	692,492.47	22,218,800.80
其他综合收益结转留存收益	-	146,429.25
减：提取法定盈余公积	1,294,873.63	3,274,653.49
期末未分配利润	1,360,306,857.53	1,315,165,160.45

注：公司联营企业台州市循环经济发展有限公司因期初未分配利润发生变动，本公司按持股比例增加期初未分配利润 45,744,078.24 元。

(三十六) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	199,795,455.05	184,756,514.36	421,840,158.96	420,025,450.45



项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	59,975,348.71	35,556,981.90	112,178,609.43	48,505,945.42
合 计	259,770,803.76	220,313,496.26	534,018,768.39	468,531,395.87

2、主营业务收入/主营业务成本按业务类别分类情况

业务类别	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
市政服务	95,796,988.04	69,889,970.35	64,987,488.58	54,732,939.09
不动产租赁	54,241,617.46	4,118,752.84	51,387,566.44	1,683,305.03
工程建设	45,047,303.67	44,164,023.19	253,361,236.15	248,393,368.75
商品房销售	4,169,847.71	4,392,281.03	51,973,776.99	54,148,421.86
停车管理服务	539,698.17	62,191,486.95	130,090.80	61,067,415.72
合 计	199,795,455.05	184,756,514.36	421,840,158.96	420,025,450.45

(三十七)税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	9,723,317.30	12,032,020.12
城镇土地使用税	2,366,955.21	732,055.56
印花税	714,975.94	1,421,083.62
城市维护建设税	572,669.84	675,257.91
土地增值税	254,723.87	16,049,477.56
教育费附加	245,430.06	289,396.35
地方教育附加	163,620.03	192,930.86
车船使用税	1,160.76	788.12
环境保护税	828.28	414.14
合 计	14,043,681.29	31,393,424.24

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

(三十八)销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费、广告及销售服务费	3,507,319.05	63,752.27
不动产登记费	281,549.85	-
合 计	3,788,868.90	63,752.27

(三十九)管理费用



项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,936,690.97	26,163,295.24
折旧摊销费	4,193,049.69	4,171,841.34
水电、燃气及物业费	3,191,719.10	2,177,645.15
中介机构费	2,005,418.47	1,242,766.05
办公费	920,368.00	649,309.40
租赁费	153,232.19	27,196.54
宣传费及活动经费	147,154.15	127,268.96
交通差旅费	127,959.81	329,173.45
其他	751,208.07	713,956.94
合 计	35,426,800.45	35,602,453.07

(四十)财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	85,447,290.45	245,429,400.78
减：利息资本化	47,482,098.23	36,441,476.59
利息收入	10,686,240.65	1,762,577.79
手续费及其他	2,868,000.47	5,703,117.81
合 计	30,146,952.04	212,928,464.21

(四十一)其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	60,937,054.71	196,077,607.83	与收益相关
代扣代缴手续费返还	5,872.19	4,443.45	
税费减免	923.85	43,661.82	
合 计	60,943,850.75	196,125,713.10	

政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

(四十二)投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
对联营企业和合营企业的投资收益	14,039,990.48	11,959,328.96

(四十三)公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	35,025,208.00	40,835,672.78



(四十四) 信用减值损失 (损失以 “-” 号填列)

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	26,318.48	647,545.56
其他应收款坏账损失	-	-80,000.00
合 计	26,318.48	567,545.56

(四十五) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
赔偿及补偿费收入	189,438.94	-
无法支付的应付款	-	1,233,316.50
罚没及违约金收入	-	207,079.65
其他	20,361.18	40,953.15
合 计	209,800.12	1,481,349.30

(四十六) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
赔偿金、违约金	1,101,601.87	1,377,170.14
捐赠支出	200,000.00	-
罚款、滞纳金支出	38,203.99	380,035.97
其他	57.81	2,704.70
合 计	1,339,863.67	1,759,910.81

(四十七) 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	56,644,700.81	2,551,640.40
递延所得税费用	7,619,115.70	9,938,536.42
合 计	64,263,816.51	12,490,176.82

(四十八) 现金流量表项目注释

1、收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到政府补助	248,101,889.16	197,050,607.83
收到往来款项、押金保证金	71,284,335.36	1,015,370,544.68
收到银行活期利息收入	2,089,618.67	1,754,929.99



项 目	本期发生额	上期发生额
其他	298,770.26	250,353.12
合 计	321,774,613.45	1,214,426,435.62

2、支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付期间费用	13,190,759.15	6,306,624.84
支付物业维修金	5,592,732.20	38,078,410.44
支付往来款项	3,864,197.33	50,035,499.19
支付赔偿金	1,298,699.29	1,377,238.73
其他	189,968.11	948,169.58
合 计	24,136,356.08	96,745,942.78

3、收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到暂借款及利息	1,900,318.63	696,167,647.80

4、支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付暂借款	560,509,432.00	6,080,000.00
垫付工程款	-	67,045,203.00
存入 ETC 保证金	-	4,000.00
合 计	560,509,432.00	73,129,203.00

5、收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到台州市开发投资集团有限公司暂借款	470,131,278.39	-

6、支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
归还台州浙怡绿理置业有限公司暂借款	226,423,000.00	-
支付融资手续费	1,000,000.00	6,000,000.00
合 计	227,423,000.00	6,000,000.00

(四十九)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
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	692,492.47	22,218,800.80
加：资产减值损失	-	-
信用减值损失	-26,318.48	-567,545.56
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,199,739.57	4,171,841.34
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	60,442,735.85	60,442,735.85
长期待摊费用摊销	593,776.42	157,239.49
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)	-	-
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)	-35,025,208.00	-40,835,672.78
财务费用(收益以“-”号填列)	30,991,211.91	214,640,653.67
投资损失(收益以“-”号填列)	-14,039,990.48	-11,959,328.96
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	7,619,115.70	9,938,536.42
存货的减少(增加以“-”号填列)	-573,104,060.04	-1,377,753,519.93
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-20,732,414.60	47,191,009.90
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-9,871,824.63	722,594,625.98
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-548,260,744.31	-349,760,623.78
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	-	-
新增使用权资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	146,330,978.12	497,476,567.97
减：现金的期初余额	497,476,567.97	234,499,031.94
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-351,145,589.85	262,977,536.03



2、现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	146,330,978.12	497,476,567.97
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	146,330,978.12	497,476,567.97
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	146,330,978.12	497,476,567.97
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

不属于现金及现金等价物的货币资金情况说明：

2025 年度现金流量表中现金期末数为 146,356,978.12 元，2025 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 146,330,978.12 元，差额 26,000.00 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的 ETC 保证金 26,000.00 元。

2024 年度现金流量表中现金期末数为 497,476,567.97 元，2024 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 497,502,567.97 元，差额 26,000.00 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的 ETC 保证金 26,000.00 元。

(五十)所有权或使用权受到限制的资产

项 目	本期期末余额			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	26,000.00	26,000.00	账户保留	ETC 保证金
存货	1,660,550,903.74	1,660,550,903.74	抵押	银行借款抵押
无形资产	1,208,854,716.98	1,052,710,982.70	质押	银行借款质押
投资性房地产	867,311,551.00	867,311,551.00	抵押	应付债券抵押
投资性房地产	47,333,440.00	47,333,440.00	抵押	银行借款抵押
固定资产	39,872,331.77	29,697,951.75	抵押	银行借款抵押
合 计	3,823,948,943.49	3,657,630,829.19		

(续上表)

项 目	上年年末余额			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	26,000.00	26,000.00	账户保留	ETC 保证金



项 目	上年年末余额			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	521,015,250.00	521,015,250.00	抵押	银行借款抵押
固定资产	39,872,331.77	30,702,734.52	抵押	银行借款抵押
无形资产	1,208,854,716.98	1,113,153,718.55	质押	银行借款质押
合 计	1,769,768,298.75	1,664,897,703.07		

六、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1、企业集团的构成

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
						直接	间接	
1	台州市开投市政建设有限公司	一级	浙江台州	浙江台州	市政工程	100.00	-	同一控制
2	浙江台州湾科技发展有限公司	一级	浙江台州	浙江台州	公共设施管理业	100.00	-	同一控制
3	台州市城市园林工程有限公司	一级	浙江台州	浙江台州	市政工程	100.00	-	同一控制
4	台州市拆迁服务有限公司	一级	浙江台州	浙江台州	建筑业	100.00	-	同一控制
5	浙江阳光智慧物业服务有限公司	一级	浙江台州	浙江台州	房地产业	100.00	-	同一控制
6	台州市滨海建设发展有限公司	一级	浙江台州	浙江台州	商业服务业	100.00	-	同一控制
7	浙江台州湾园区运营管理有限公司	一级	浙江台州	浙江台州	园区管理服务	100.00	-	同一控制
8	台州湾新区云宸置业有限公司	一级	浙江台州	浙江台州	房地产业	100.00	-	新设

(二)在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
台州循环经济发展有限公司	浙江台州	浙江台州	投资与资产管理	-	18.10	18.10	权益法

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：



(1)台州循环经济发展有限公司系由本公司投资，持有其 18.10%股权，公司在台州循环经济发展有限公司董事会中占有席位，并能通过董事会对该公司实施重大影响，故划分在长期股权投资，采用权益法计量。

(2)台州市政府花园招待所有限公司系由子公司浙江台州湾科技发展有限公司投资，持有其 25%股权，台州市政府花园招待所有限公司已对外承包经营，子公司浙江台州湾科技发展有限公司对上述公司不存在重大影响。

七、政府补助

(一) 计入递延收益的政府补助

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期结转计入其他收益	期末余额	备注
浙江省城镇保障性安居工程资金	1,321,000.00	16,350,000.00	-	17,671,000.00	与资产相关

(二) 计入当期损益的政府补助

补助项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		利润表列报项目
	本期金额	上期金额	
与收益相关的政府补助：			
贴息	170,814,834.45	-	财务费用
公司经营补助	60,796,661.12	196,000,000.00	其他收益
扩岗、稳岗补贴	140,393.59	73,107.83	其他收益
军人补助	-	4,500.00	
合计	231,751,889.16	196,077,607.83	

八、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

1、本公司的母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例(%)	母公司对本公司表决权比例(%)
台州市开发投资集团有限公司	浙江台州	投资与资产管理	33,800.00	100.00	100.00

2、报告期内，母公司注册资本无变化。

3、本公司最终控制方为台州市开发投资集团有限公司。



(二) 本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六、(一)。

(三) 本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注六、(二)。

(四) 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
台州湾新区城市更新运营管理有限公司	受同一母公司控制
台州湾新区三心招引企业运营管理有限公司	受同一母公司控制
浙江台州湾文化旅游发展有限公司	受同一母公司控制
台州市开投资本运营有限公司	受同一母公司控制
台州兆地房地产开发有限公司	本公司通过合伙企业投资的企业
台州云坊企业管理合伙企业(有限合伙)	本公司投资的合伙企业

(五) 关联交易情况

1、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方的担保情况(单位: 万元)

担保方	被担保方	担保金额	担保终止日	担保是否已经履行完毕
本公司	台州市开发投资集团有限公司	184,858.33	2043/12/27	否
本公司	台州湾新区城市更新运营管理有限公司	61,000.00	2033/9/21	否
本公司、台州市城市园林工程有限公司	台州市开发投资集团有限公司	29,400.00	2027/10/30	否
台州市滨海建设发展有限公司	台州市开发投资集团有限公司	20,000.00	2028/3/20	否
本公司	台州湾新区三心招引企业运营管理有限公司	14,000.00	2026/5/12	否
本公司	浙江台州湾文化旅游发展有限公司	7,500.00	2026/4/20	否
合计		316,758.33		

(2) 为关联方对外借款进行的财产抵押担保情况(单位: 万元)

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日	备注
本公司	台州湾新区三心招引企业运营管理有限公司	中信银行股份有限公司台州分行	开投大厦 1301、1401、1501、2001、2101、2301、2401 室	8,720.58	7,703.14	14,000.00	2026/5/12	[注]



[注]上述借款同时由台州市开发投资集团有限公司、本公司提供保证担保。

(六) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	台州市开发投资集团有限公司	15,420,237.79	-	7,669,659.70	-
应收账款	台州湾新区城市更新运营管理有限公司	4,095,855.00	-	-	-
应收账款	台州循环经济发展有限公司	2,176,895.00	-	8,433,891.00	-
	小计	21,692,987.79		16,103,550.70	
其他应收款	台州市开发投资集团有限公司	1,559,634,469.44	-	2,391,504,113.28	-
其他应收款	台州云坊企业管理合伙企业(有限合伙)	556,819,312.51	-	-	-
其他应收款	台州兆地房地产开发有限公司	11,636,814.43	-	-	-
	小计	2,128,090,596.38	-	2,391,504,113.28	-

九、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

1、其他重大财务承诺事项

(1)合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位: 万元)

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日	备注
本公司	上海国泰海通证券资产管理有限公司	金融大厦、开投商务大厦房产	86,731.16	86,731.16	57,800.00	2043/7/17	
本公司	浙商银行股份有限公司台州分行	国际人才公寓东6号楼、8号楼、11号楼共计283处房产	37,945.09	37,945.09	29,829.00	2028/9/25	[注 1]
台州湾新区云宸置业有限公司	中国银行股份有限公司台州市分行	浙(2025)台州市不动产权第0006450号	128,110.00	128,110.00	27,500.00	2030/10/12	[注 2]
台州湾新区云宸置业有限公司	兴业银行股份有限公司台州分行				16,500.00	2030/10/12	[注 2]
台州湾新区云宸置业有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司台州市椒江区支行				22,000.00	2030/10/12	[注 2]
小计			252,786.25	252,786.25	153,629.00		



[注 1]上述借款同时由台州市开发投资集团有限公司提供保证担保；

[注 2]上述借款同时由本公司提供保证担保。

(2)合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况(单位：万元)

担保单位	质押权人	质押标的物	质押物账面原值	质押物账面价值	担保借款余额	借款到期日	备注
浙江台州湾园区运营管理有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司台州市分行	台州湾新区停车位停车收费权	120,885.47	105,271.10	43,079.69	2043/6/20	[注]
	交通银行股份有限公司台州市分行				17,231.88	2043/6/20	
	中国工商银行股份有限公司台州湾新区支行				43,079.69	2043/6/20	
小 计			120,885.47	105,271.10	103,391.26		

[注]上述借款同时由台州市开发投资集团有限公司、台州市绿心建设发展有限公司提供保证担保。

(二)或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1)本公司为合并范围以外关联方提供担保情况，详见本附注八(五)“关联方交易情况”之说明。

(2)本公司为非关联方提供的担保事项

1)截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为非关联方提供保证担保的情况(单位：万元)

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	台州湾新区公共资产投资管理有限公司	中国银行股份有限公司	7,000.00	2026/9/17	否
本公司	台州市绿心旅游产业发展有限公司	宁波银行股份有限公司	3,000.00	2034/12/1	否
本公司	台州市绿心旅游产业发展有限公司	兴业银行股份有限公司	2,000.00	2035/1/31	否
本公司	台州湾新区公共资产投资管理有限公司	华夏银行股份有限公司	1,000.00	2027/10/26	否
小 计			13,000.00		

十、资产负债表日后事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后事项。



十一、母公司财务报表主要项目注释

(一)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	1,593,067,447.99	1,348,226,017.43
合 计	1,593,067,447.99	1,348,226,017.43

1、其他应收款

(1)按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	1,515,197,007.95	891,410,407.73
1至2年	49,379,762.74	31,396,254.54
2至3年	7,334,533.00	415,039,018.08
3年以上	21,156,144.30	10,380,337.08
小 计	1,593,067,447.99	1,348,226,017.43
减：坏账准备	-	-
合 计	1,593,067,447.99	1,348,226,017.43

(2)按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,593,067,447.99	100.00	-	-	1,593,067,447.99
其中：低信用风险组合	1,593,067,447.99	100.00	-	-	1,593,067,447.99
合 计	1,593,067,447.99	100.00	-	-	1,593,067,447.99

(续上表)

类 别	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值



	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,348,226,017.43	100.00	-	-	1,348,226,017.43
其中：低信用风险组合	1,348,226,017.43	100.00	-	-	1,348,226,017.43
合计	1,348,226,017.43	100.00	-	-	1,348,226,017.43

1) 按组合计提预期信用损失的其他应收款

①低风险组合

项目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方	1,509,357,599.19	-	1,509,357,599.19	1,270,127,149.13	-	1,270,127,149.13
应收政府及其控制公司	7,034,053.95	-	7,034,053.95	7,288,765.61	-	7,288,765.61
物业维修金、押金、保证金等	76,675,794.85	-	76,675,794.85	70,810,102.69	-	70,810,102.69
合计	1,593,067,447.99	-	1,593,067,447.99	1,348,226,017.43	-	1,348,226,017.43

(3)坏账准备计提情况

本期未计提坏账准备。

(4)其他应收款期末余额重大的明细情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	预期信用损失
台州湾新区云宸置业有限公司	借款	884,105,222.25	55.50	-
台州云坊企业管理合伙企业(有限合伙)	借款	556,819,312.51	34.95	-
合计		1,440,924,534.76	90.45	-

(二)长期股权投资

项目	期末余额	上年年末余额
对子公司的投资	1,207,273,057.66	2,332,073,057.66
对联营企业投资	2,128,231,784.75	2,039,810,519.92
合计	3,335,504,842.41	4,371,883,577.58



1、对子公司的投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
台州市滨海建设投资发展有限公司	636,889,906.67	-	-	636,889,906.67	-	-
浙江台州湾园区运营管理有限公司	300,500,000.00	-	-	300,500,000.00	-	-
台州湾新区云宸置业有限公司	1,284,100,000.00	-	1,184,100,000.00	100,000,000.00	-	-
台州市开投市政建设有限公司	20,700,000.00	59,300,000.00	-	80,000,000.00	-	-
浙江台州湾科技发展有限公司	74,234,484.52	-	-	74,234,484.52	-	-
台州市城市园林工程有限公司	8,989,142.97	-	-	8,989,142.97	-	-
台州市阳光物业有限公司	4,659,523.50	-	-	4,659,523.50	-	-
台州市拆迁服务有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
台州云启科技创新发展有限公司	-	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	-
台州市云宋文化旅游发展有限公司	-	235,000,000.00	235,000,000.00	-	-	-
合计	2,332,073,057.66	394,300,000.00	1,519,100,000.00	1,207,273,057.66	-	-

2、对联营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
台州循环经济发展有限公司	631,690,000.00	2,039,810,519.92	-	-	14,039,990.48	28,064,028.27

(续上表)



被投资单位名称	本期变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或者 利润	计提 减值 准备	其他		
台州循环经济发展有限公司	125,886.49	-	-	46,191,359.59	2,128,231,784.75	-

(三) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	102,951,009.97	52,675,057.06	355,494,626.90	306,404,355.62
其他业务	56,000,412.41	34,109,398.64	104,710,123.70	48,491,550.78
合 计	158,951,422.38	86,784,455.70	460,204,750.60	354,895,906.40

2、主营业务收入/主营业务成本按业务类别分类情况

业务类别	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
不动产租赁	53,733,858.59	4,118,752.84	50,159,613.76	3,862,565.01
工程建设	45,047,303.67	44,164,023.19	253,361,236.15	248,393,368.75
商品房销售	4,169,847.71	4,392,281.03	51,973,776.99	54,148,421.86
合 计	102,951,009.97	52,675,057.06	355,494,626.90	306,404,355.62

(四) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
对联营企业和合营企业的投资收益	14,039,990.48	11,959,328.96

台州市开海城市开发集团有限公司
2026 年 4 月 28 日






营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110108089662085K



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

名称 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 3745 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2014 年 01 月 02 日

执行事务合伙人 张先云

主要经营场所

北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号
楼 13 层 1316-1326

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：税务服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；环保咨询服务；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；工程造价咨询业务；工业设计服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2026 年 03 月 17 日



企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：张先云
 主任会计师：
 经营场所：北京市海淀区西直门北大街甲43号T号楼13层1316-1326



组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：11000267

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0087号
 批准执业日期：2013年12月16日

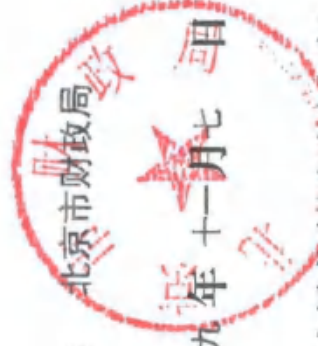


证书序号：0011978

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：

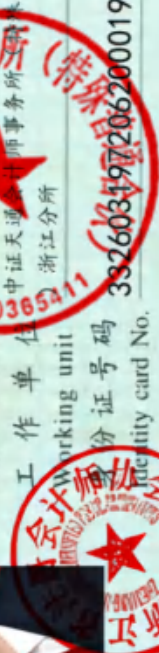


二〇一三年十一月七日

中华人民共和国财政部制



姓名 潘文清
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1972年6月20日
 Date of birth
 工作单位 中证天通会计师事务所普通合伙
 Working unit
 身份证号码 332603197206200019
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年 /m /d
 月 /m /d
 日 /d

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

证书编号：330001461968
 No. of Certificate

发证日期：2001年8月1日
 Date of Issuance





年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号： 110002670144
No. of Certificate

批准注册协会： 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期： 2022 年 3 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

4

5



姓名 Full name 杨茜 110 本 2038
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1992年12月6日
工作单位 Working unit 中通会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 331004199212062726

