

荆州市荆州开发集团有限公司公司债券年度报告
(2025 年)

2026 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司审计委员会已对本报告提出书面审核意见。

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

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2025 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司治理情况	10
六、公司业务及经营情况	12
第二节 公司信用类债券基本情况	14
一、公司债券基本信息	14
二、公司债券募集资金情况	18
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	23
四、增信措施情况	23
五、中介机构情况	24
第三节 重大事项	26
一、审计情况	26
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	26
三、合并报表范围变化情况	26
四、资产情况	26
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	27
六、负债情况	27
七、重要子公司或参股公司情况	29
八、报告期内亏损情况	30
九、对外担保情况	30
十、重大未决诉讼情况	31
十一、环境信息披露义务情况	31
十二、信息披露事务管理制度变更情况	31
第四节 向普通投资者披露的信息	32
第五节 财务报告	33
一、财务报表	33
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	55
第七节 备查文件	56
附件	58

释义

释义项	指	释义内容
发行人、公司、本公司、荆开集团	指	荆州市荆州开发集团有限公司
控股股东、荆发控股集团	指	荆州市荆发控股集团有限公司
实际控制人、荆州市国资委	指	荆州市国有资产管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
报告期末	指	2025 年末
25 荆开 08	指	荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)(品种二)
25 荆开 06	指	荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种二)
25 荆开 04	指	荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种二)
25 荆开 01	指	荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	荆州市荆州开发集团有限公司
中文简称	荆开集团
外文名称（如有）	Jingzhou Development Group Co., Ltd.
外文名称缩写（如有）	JZKFG
法定代表人	黄涛
注册资本（万元）	1,178,144.7733
实缴资本（万元）	1,105,177.4721
注册地址	湖北省荆州市 江津东路南 155 号
办公地址	湖北省荆州市 江津东路南 155 号
公司网址（如有）	无
电子信箱	546362490@qq.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	黄涛
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	公司董事长
联系地址	湖北省荆州市江津东路南 155 号
电话	0716-8333723
传真	0716-8333723
电子信箱	1685628797@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

名称	荆州市荆发控股集团有限公司
主要业务	企业总部管理,以自有资金从事投资活动,自有资金投资的资产管理服务,融资咨询服务,非住房租赁,城市绿化管理,城乡市容管理,酒店管理,停车场服务,太阳能发电技术服务,工程造价咨询业务,工程管理服务,园林绿化工程施工,污水处理及其再生利用,广告制作,广告发布,物业管理。 (除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)许可项目:建设工程设计,建设工程施工,建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设)。(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)
资信情况	良好
对发行人的持股比例(%)	100%
相应股权(股份)受限情况	无
所持有的除发行人股权(股份)外的其他主要资产及其受限情况	无

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	荆州市人民政府国有资产监督管理委员会
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例(%)	100%
相应股权(股份)受限情况	无
所持有的除发行人股权(股份)外的其他主要资产及其受限情况	无

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事（如有）、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
黄涛	董事长	董事
李健宏	董事	董事
蔡政科	董事	董事、高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事（如有）、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
李海军	董事	董事长	离任	2025年04月25日	是	2025年04月27日
杨秀春	监事	监事	离任	2025年04月25日	是	2025年04月27日
刘才	董事	董事长	就任	2025年04月25日	是	2025年04月27日
蔡政科	董事	董事	就任	2025年04月25日	是	2025年04月27日

						月 27 日
刘才	董事	董事长	离任	2025 年 10 月 13 日	是	2025 年 10 月 16 日
杨念东	董事	董事长	就任	2025 年 10 月 13 日	是	2025 年 10 月 16 日

报告期内董事、监事（如有）、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事（如有）、高级管理人员总人数的 50%。

五、公司治理情况

（一）公司独立性情况

发行人按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立运营的能力。

1、资产方面

发行人资产完整，拥有独立的法人财产权，合法拥有与生产经营有关的主要资产的所有权或使用权，能够独立运用各项资产开展经营管理活动，拥有相应的处置权。

2、人员方面

公司拥有独立于实际控制人的劳动、人事和工资管理体系；董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序；公司建立了一套完整的、适应其业务开展需要的组织机构。

3、机构方面

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事、监事、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务方面

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。公司不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算，独立纳税。

5、业务经营方面

发行人是由荆州市荆州开发集团有限公司控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

(二) 公司关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收账款余额	213.15
其他应收款余额	68,639.99
预收款项余额	60
其他应付款余额	932,908.89

3. 关联担保

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 474,119.8 万元。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100% 以上的情况。

（三）公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

六、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

发行人是荆州经济技术开发区管理委员会授权的基础设施政府投资工程建设项目的唯一主体。发行人在开发区内处于垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。随着开发区内经济的不断发展、入驻企业的不断增加、相关产业园区配套的逐步完善、区内人民生活水平的不断提高，发行人的业务总量和经济效益也将获得较大发展。作为主要业务的工程项目建设板块可细分为城市基础设施建设业务和保障房建设业务。

（1）城市基础设施建设业务

发行人作为荆州开发区城市基础设施建设的主要主体，承担了荆州开发区内的城市基础设施建设职能，发行人城市基础设施建设业务主要由子公司荆州开发区城市建设投资开发有限公司承担，先后承担了新东方大道（深圳大道）、上海大道、荆监一级公路、农技路配套-滩桥镇生活污水管道项目等城市基础设施建设工作，目前在建的基础设施建设工程有今创工业园、开发区基础工程维护、西湖片区棚户区改造项目和季家台项目等。

荆州经济技术开发区管理委员会每年年底与发行人签署项目《委托代建协议》，协议约定发行人子公司荆开城投承担荆州开发区内基础设施建设工程的建设和管理，并明确第二年的委托代建计划。依据项目委托代建协议，发行人子公司荆开城投收取该项业务收入。在收入基数确认原则上，荆州开发区内基础设施建设工程价款根据发行人报送的工程款支付申请表以及工程结算审核确定的工程项目成本总额（含项目融资成本）加成 10% 左右进行计算，基础设施建设工程的利润率约为 10%。从过往支付进度看，荆州开发区管委会与发行人在每年年末进行项目结算并支付工程项目建设款。

（2）保障房建设业务

发行人保障房建设业务主要由二级子公司荆州市荆开置业有限公司，三级子公司荆州市津澳房地产开发有限公司、荆州市今创科技开发有限公司、荆州市楚诚投资有限公司及荆州市荆开住宅开发投资有限公司等公司负责。发行人作为荆州开发区保障性住房建设的主要主体，承担了荆州开发区内的保障性住房建设职能，先后承担了北港安置小区一区、北港安置小区二期、常湾还迁小区、红光还迁房二期、红光还迁房一期等保障性住房建设工作。

经荆州开发区管委会授权，发行人从事荆州开发区内保障性住房建设业务。目前，发行人承建的部分项目已纳入湖北省住房保障计划。在盈利模式上，荆州开发区管委会与发行人签订协议，根据发行人代建保障房项目投入的成本费用核算委托代建工程款，并委托荆州开发区财政局支付代建款项，发行人将其计入发行人工程代建收入，工程代建收入依据审核确定的工程造价竣工决算金额加成约 10% 进行计算，并享有相关税收优惠。在付款模式上，发行人代建的保障房项目竣工且被验收合格后，荆州开发区管委会依据合同约定支付保障性住房的委托建设工程款。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块 (产品/ 服务)	收入	收入同比 变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比 变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同 比变动比 例 (%)	毛利占比 (%)
工程项 目建设	1,785,18 3,261.17	38.04%	98.44%	1,692,79 6,183.91	40.72%	99.1%	5.18%	-25.9%	87.83%
其他	28,205,6 53.23	-8.56%	1.56%	15,403,4 82.39	-14.82%	0.9%	45.39%	9.69%	12.17%
合计	1,813,38 8,914.4	36.95%	100%	1,708,19 9,666.3	39.9%	100%	5.8%	-25.49%	100%

主要产品或服务经营情况说明

发行人作为荆州开发区城市基础设施建设的主要主体，承担了荆州开发区内的城市基础设施建设职能，发行人城市基础设施建设业务主要由子公司荆州开发区城市建设投资开发有限公司承担，先后承担了新东方大道（深圳大道）、上海大道、荆监一级公路、农技路配套-滩桥镇生活污水管道项目等城市基础设施建设工作，目前在建的基础设施建设工程有今创工业园、开发区基础工程维护、西湖片区棚户区改造项目和季家台项目等。

2025 年度，公司工程项目建设收入较 2024 年度增长 38.04%，成本增幅 40.72%，毛利率降幅 25.9%，主要系公司 2025 年度开工项目较多，导致该板块收入及成本同步上升所致。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	25 荆开 08
债券代码	259141.SH
债券名称	荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)(品种二)
发行日	2025 年 06 月 20 日
起息日	2025 年 06 月 23 日
最近回售日	
到期日	2030 年 06 月 23 日
债券余额(亿元)	7
票面利率(%)	2.83
还本付息方式	到期一次还本。本期债券按年付息
最新主体评级	AA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	财通证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	财通证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	25 荆开 06
债券代码	258935.SH
债券名称	荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种二)
发行日	2025 年 06 月 09 日
起息日	2025 年 06 月 10 日
最近回售日	
到期日	2030 年 06 月 10 日
债券余额(亿元)	6
票面利率(%)	2.85
还本付息方式	到期一次还本。本期债券按年付息
最新主体评级	AA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	财通证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	财通证券股份有限公司

投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	25 荆开 04
债券代码	133999.SZ
债券名称	荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2025 年 04 月 02 日
起息日	2025 年 04 月 07 日
最近回售日	
到期日	2030 年 04 月 07 日
债券余额(亿元)	10.5
票面利率(%)	2.84
还本付息方式	到期一次还本。本期债券按年付息
最新主体评级	AA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	财通证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	财通证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	25 荆开 01
债券代码	133949.SZ
债券名称	荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2025 年 03 月 03 日
起息日	2025 年 03 月 04 日
最近回售日	
到期日	2030 年 03 月 04 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	2.68

还本付息方式	到期一次还本。本期债券按年付息
最新主体评级	AA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	财通证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	财通证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	25 荆开 08
债券代码	259141.SH
交易场所	上海证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	7
募集资金约定用途	偿还到期 23 荆开 02 的本金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	7
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	7
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	<p>本期债券计划用于偿还 23 荆开 02 本金，因本期债券与 25 荆开 06 发行时间间隔较短，使用完 25 荆开 06 的募集资金后，募集资金专户存在利息等资金约 8 万元未能及时转出，发行人收到本期债券募集资金后，将上述部分资金共同转入偿债专户，在汇总前次债券利息等资金差额后，统一转入中债登还款账户，用于前次债券本息的偿付。</p> <p>截至报告期末，发行人已将本期募集资金全部转出并使用，同时清理了募集资金账户，完成整改。除此之外，截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。</p>
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	25 荆开 06
债券代码	258935.SH
交易场所	上海证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	6
募集资金约定用途	偿还到期 23 荆开 01 的本金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	6
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	6
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	<p>因本期债券计划用于偿还 23 荆开 01 本金，且本期债券募集资金与最终需偿付债券的本息存在差额，本次债券借新还旧时间较为紧迫，为保障前次债券的如期偿付，发行人在募集资金到账前，将前次债券利息、本期债券承销费等差额资金转入募集资金专户，募集资金到账后，发行人将前述资金汇总转入中债登还款账户，用于前次债券本息的偿付，发行人后续将加强募集资金专户管理，确保募集资金专户使用合规。</p> <p>截至报告期末，发行人将该部分资金与募集资金共同用于偿还 23 荆开 01 的本息。发行人已完成整改。除此之外，</p>

	截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	25 荆开 04
债券代码	133999.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10.5
募集资金约定用途	偿还 22 荆开 01 本金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10.5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10.5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	

是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	25 荆开 01
债券代码	133949.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	偿还 23 荆开 G1
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

四、增信措施情况

适用 不适用

债券简称	25 荆开 01
债券代码	133949.SZ
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容	本期债券中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的无限连带责任保证担保。
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施执行情况	不涉及
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容的变化情况及对债券投资者合法权益的影响	未发生变化

报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施是否发生变更	否
-------------------------------	---

债券简称	25 荆开 04
债券代码	133999.SZ
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容	本期债券湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的无限连带责任保证担保。
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施执行情况	不涉及
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容的变化情况及对债券投资者合法权益的影响	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施是否发生变更	否

五、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2206 房间
签字会计师姓名	陈飞、郭兵

2. 受托管理人/债权代理人

适用 不适用

债券简称	25 荆开 01、25 荆开 04、25 荆开 06、25 荆开 08
债券代码	133949.SZ、133999.SZ、258935.SH、259141.SH
受托管理人/债权代理人名称	财通证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼
受托管理人/债权代理人联系人	王文旭
受托管理人/债权代理人联系方式	0571-87821802

3. 评级机构

适用 不适用

债券简称	25 荆开 04、25 荆开 06、25 荆开 08	25 荆开 01
债券代码	133999.SZ、258935.SH、259141.SH	133949.SZ
评级机构名称	中证鹏元资信评估股份有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7008 阳光高尔夫大厦 1509	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（二）报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2025 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师陈飞、郭兵签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超 30%的，说明变动原因
应收账款	工程款	413,910.2	10.2%	300,677.87	37.66%	主要系发行人工程建设业务规模增长较大，应收账款同步增加所致
其他应收款	往来款	441,187.97	10.87%	367,662.92	20%	-
存货	土地、开发成本	2,956,904.54	72.87%	3,162,985.33	-6.52%	-

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例 (%)
货币资金	84,987.76	219.86		0.26%
投资性房地产	21,493.9	4,732.04		22.02%
固定资产	13,500.22	963.71		7.14%
无形资产	24,599.88	16,110.78		65.49%
合计	144,581.76	22,026.39	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 100,602.3 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万元，收回 2,800 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 97,802.3 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 6.56%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 51,387.02 万元。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 588,000 万元和 628,352.27 万元，报告期内有息债务余额同比变动 6.86%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类 别	到期时间				金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	6 个月以内	6 个月（不 含）至 1 年 （含）	超过 1 年		

		(含)		(不含)		
银行贷款		18,000		9,800	27,800	4.42%
公司信用类 债券		83,000	50,000	450,000	583,000	92.78%
非银行金融 机构贷款			8,691.59	8,860.68	17,552.27	2.79%
其他有息债 务						
合计		101,000	58,691.59	468,660.68	628,352.27	100%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 335,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 248,000 万元，且共有 50,000 万元公司信用类债券在 2026 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,436,858.93 万元 和 1,099,673.75 万元，报告期内有息债务余额同比变动-23.47%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类 别	到期时间				金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月(不 含)至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款		18,000	122,693	318,428.48	459,121.48	41.75%
公司信用类 债券		83,000	70,000	470,000	623,000	56.65%
非银行金融 机构贷款			8,691.59	8,860.68	17,552.27	1.6%

其他有息债务						
合计		101,000	201,384.59	797,289.16	1,099,673.75	100%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 335,000 万元，企业债券余额 40,000 万元，非金融企业债务融资工具余额 248,000 万元，且共有 70,000 万元公司信用类债券在 2026 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2026 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

(二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

(三) 负债变动情况

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30% 的主要负债项目：

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)	变动原因
其他应付款	1,019,021.28	39.71%	660,824.77	54.2%	发行人往来资金增加所致
长期借款	318,428.48	12.41%	578,220.34	-44.93%	发行人长期借款陆续到期，并改为发债进行融资所致
应付债券	470,000	18.32%	374,534.99	25.49%	-
长期应付款	282,271.9	11%	254,681.79	10.83%	-

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	荆州开发区城市建设投资开发有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	城市基础设施建设业务与保障房建设业务	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	17.6	11.79
主营业务利润	1.7	2.48
净资产	97.05	103.04
总资产	272.33	287.4

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 463,142.53 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 673,324.77 万元，占报告期末净资产比例为 45.14%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 673,324.77 万元。

公司存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形：

单位：万元 币种：人民币

被担保人名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信情况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
荆州市荆发控股集团有限公司	发行人为被担保人的子公司	21,000	工程建设、租金收入、自有资金投资等	良好	连带责任保证、一般保证	93,311	2031 年 06 月 18 日	影响较小
荆州市荆	发行人为	21,000	工程建	良好	连带责任	44,560	2040 年	影响较小

发控股集团 有限公司	被担保人 子公司		设、租金 收入、自 有资金投 资等		保证、一 般保证		03 月 12 日	
荆州市荆 发控股集团 有限公司	发行人为 被担保人 子公司	21,000	工程建 设、租金 收入、自 有资金投 资等	良好	连带责任 保证、一 般保证	94,000	2026 年 03 月 09 日	影响较小
合计	—	—	—	—	—	231,871	—	—

十、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、环境信息披露义务情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2025 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	849,877,617.17	479,171,073.5
结算备付金	0	0
拆出资金	0	0
交易性金融资产	0	0
衍生金融资产	0	0
应收票据	359,067.73	1,133,875.56
应收账款	4,139,101,950.03	3,006,778,692.17
应收款项融资	0	0
预付款项	9,222,400.93	62,163,375.67
应收保费	0	0
应收分保账款	0	0
应收分保合同准备金	0	0
其他应收款	4,411,879,667.04	3,676,629,228.1
其中：应收利息	0	0

应收股利	0	0
买入返售金融资产	0	0
存货	29,569,045,433.33	31,629,853,250.94
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	275,798,055.15	186,892,832.2
流动资产合计	39,255,284,191.38	39,042,622,328.14
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0	0
债权投资	0	0
其他债权投资	0	0
长期应收款	0	0
长期股权投资	125,308,062.19	171,951,876.13
其他权益工具投资	56,667,833.17	256,717,833.16
其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	214,938,999	45,612,815.32
固定资产	135,182,900.51	732,474,034.36
在建工程	247,593,727.66	203,382,680.91
生产性生物资产	1,154,816.96	1,154,816.96
油气资产	0	0
使用权资产	0	0
无形资产	245,998,770.47	241,370,441.92
开发支出	0	0

商誉	0	2,297,865.23
长期待摊费用	0	2,600,000
递延所得税资产	0	0
其他非流动资产	296,597,200.22	304,270,000
非流动资产合计	1,323,442,310.18	1,961,832,363.99
资产总计	40,578,726,501.56	41,004,454,692.13
流动负债：		
短期借款	361,450,000	180,000,000
向中央银行借款	0	0
拆入资金	0	0
交易性金融负债	0	0
衍生金融负债	0	0
应付票据	547,829,265.77	336,065,267.38
应付账款	385,266,755.77	539,796,282.11
预收款项	108,041,336.69	110,676,675.34
合同负债	0	1,169,588.17
卖出回购金融资产款	0	0
吸收存款及同业存放	0	0
代理买卖证券款	0	0
代理承销证券款	0	0
应付职工薪酬	5,102,013.8	3,004,214.55
应交税费	689,190,734.24	531,658,760.05
其他应付款	10,190,212,777.89	6,608,247,731.57
其中：应付利息	0	0

应付股利	0	0
应付手续费及佣金	0	0
应付分保账款	0	0
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	1,335,992,456.2	2,984,468,181.03
其他流动负债	1,330,000,000	1,329,375,412.58
流动负债合计	14,953,085,340.36	12,624,462,112.78
非流动负债：		
保险合同准备金	0	0
长期借款	3,184,284,800	5,782,203,438.74
应付债券	4,700,000,000	3,745,349,891.7
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	0	0
长期应付款	2,822,718,968.45	2,546,817,880.82
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	1,000,000	6,200,000
递延所得税负债	0	0
其他非流动负债	0	116,500,000
非流动负债合计	10,708,003,768.45	12,197,071,211.26
负债合计	25,661,089,108.81	24,821,533,324.04
所有者权益：		
实收资本（或股本）	11,051,774,720.69	10,956,774,720.69

其他权益工具	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	2,557,740,954.75	4,289,622,425.38
减：库存股	0	0
其他综合收益	0	0
专项储备	0	0
盈余公积	59,658,924.08	59,658,924.08
一般风险准备	0	0
未分配利润	1,035,886,247.59	850,470,598.53
归属于母公司所有者权益合计	14,705,060,847.11	16,156,526,668.68
少数股东权益	212,576,545.64	26,394,699.41
所有者权益合计	14,917,637,392.75	16,182,921,368.09
负债和所有者权益总计	40,578,726,501.56	41,004,454,692.13

法定代表人：黄涛主管会计工作负责人：黄啸鹏会计机构负责人：王洪舒

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	701,941,889.93	85,220,371.77
交易性金融资产	0	0
衍生金融资产	0	0
应收票据	0	0
应收账款	0	2,640

应收款项融资	0	0
预付款项	8,839	8,839
其他应收款	11,862,120,090.74	9,388,323,118.1
其中：应收利息	0	0
应收股利	0	0
存货	4,773,050,500	4,773,050,500
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	72,680,810.68	0
流动资产合计	17,409,802,130.35	14,246,605,468.87
非流动资产：		
债权投资	0	0
其他债权投资	0	0
长期应收款	0	0
长期股权投资	11,881,760,609.99	11,994,760,609.99
其他权益工具投资	30,000,000	180,049,999.99
其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	0	0
固定资产	1,170,747.31	1,123,078.48
在建工程	0	0
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
使用权资产	0	0

无形资产	36,070.92	44,020.92
开发支出	0	0
商誉	0	0
长期待摊费用	0	0
递延所得税资产	0	0
其他非流动资产	0	0
非流动资产合计	11,912,967,428.22	12,175,977,709.38
资产总计	29,322,769,558.57	26,422,583,178.25
流动负债：		
短期借款	180,000,000	180,000,000
交易性金融负债	0	0
衍生金融负债	0	0
应付票据	546,439,265.77	336,065,267.38
应付账款	41,510,000	0
预收款项	0	0
合同负债	0	0
应付职工薪酬	597,522.67	850,348.72
应交税费	7,393,092.5	7,388,489.85
其他应付款	6,661,990,507.53	4,462,969,279.96
其中：应付利息	0	0
应付股利	0	0
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	154,761,220.03	1,331,504,821.78
其他流动负债	1,330,000,000	1,329,223,366.12

流动负债合计	8,922,691,608.5	7,648,001,573.81
非流动负债：		
长期借款	98,000,000	99,800,000
应付债券	4,500,000,000	2,877,178,993.07
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	0	0
长期应付款	723,972,355.29	73,911,858.02
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	0	0
递延所得税负债	0	0
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	5,321,972,355.29	3,050,890,851.09
负债合计	14,244,663,963.79	10,698,892,424.9
所有者权益：		
实收资本（或股本）	11,051,774,720.69	10,956,774,720.69
其他权益工具	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	3,503,443,025.39	4,289,622,425.38
减：库存股	0	0
其他综合收益	0	0
专项储备	0	0

盈余公积	59,658,924.08	59,658,924.08
未分配利润	463,228,924.62	417,634,683.2
所有者权益合计	15,078,105,594.78	15,723,690,753.35
负债和所有者权益总计	29,322,769,558.57	26,422,583,178.25

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	1,813,388,914.4	1,324,098,849.56
其中：营业收入	1,813,388,914.4	1,324,098,849.56
利息收入	0	0
已赚保费	0	0
手续费及佣金收入	0	0
二、营业总成本	1,787,935,863.4	1,304,752,723.61
其中：营业成本	1,708,199,666.3	1,221,012,500.43
利息支出	0	0
手续费及佣金支出	0	0
退保金	0	0
赔付支出净额	0	0
提取保险责任合同准备金净额	0	0
保单红利支出	0	0
分保费用	0	0
税金及附加	26,174,050.89	38,151,130.57
销售费用	0	5,566.04

管理费用	56,012,283.48	49,047,819.43
研发费用	0	2,628,222.95
财务费用	-2,450,137.27	-6,092,515.81
其中：利息费用	91,666.67	59,000
利息收入	2,761,331.08	6,303,997.36
加：其他收益	191,724,326.12	188,218,518.9
投资收益（损失以“-”号填列）	-6,323,239.25	3,796,374.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-23,032,529.39	3,796,374.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0	0
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0	0
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0	0
信用减值损失（损失以“-”号填列）	692,376.55	67,781,664.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,275,138.67	0
三、营业利润（亏损以“-”号	213,821,653.09	279,142,683.15

填列)		
加：营业外收入	680,298.54	3,953,236.69
减：营业外支出	4,328,223.15	10,955,160.3
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	210,173,728.48	272,140,759.54
减：所得税费用	11,205,983.37	663,673.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	198,967,745.11	271,477,085.57
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	198,967,745.11	271,477,085.57
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. 归属于母公司所有者的净利润	183,415,649.06	273,082,386.16
2. 少数股东损益	15,552,096.05	-1,605,300.59
六、其他综合收益的税后净额	0	0
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0	0
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
1. 重新计量设定受益计划变动额	0	0

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	0	0
3. 其他权益工具投资公允价值变动	0	0
4. 企业自身信用风险公允价值变动	0	0
5. 其他	0	0
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	0	0
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	0	0
2. 其他债权投资公允价值变动	0	0
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0	0
4. 其他债权投资信用减值准备	0	0
5. 现金流量套期储备	0	0
6. 外币财务报表折算差额	0	0
7. 其他	0	0
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0	0
七、综合收益总额	198,967,745.11	271,477,085.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	183,415,649.06	273,082,386.16

归属于少数股东的综合收益总额	15,552,096.05	-1,605,300.59
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：黄涛主管会计工作负责人：黄啸鹏会计机构负责人：王洪舒

（四）母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	0	0
减：营业成本	0	0
税金及附加	1,247,275.69	3,551,191.08
销售费用	0	0
管理费用	22,103,914.1	20,098,023.77
研发费用	0	0
财务费用	-1,637,990.59	-4,578,038.31
其中：利息费用	0	0
利息收入	0	0
加：其他收益	60,001,500	40,000,000
投资收益（损失以“-”号填列）	7,576,378.81	0
其中：对联营企业和合	0	0

营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	0	0
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0	0
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	45,864,679.61	20,928,823.46
加：营业外收入	87,305.01	91,896
减：营业外支出	357,743.2	10,053
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	45,594,241.42	21,010,666.46
减：所得税费用	0	0
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	45,594,241.42	21,010,666.46
（一）持续经营净利润（净亏	45,594,241.42	21,010,666.46

损以“-”号填列)		
(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	0	0
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
1. 重新计量设定受益计划变动额	0	0
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	0	0
3. 其他权益工具投资公允价值变动	0	0
4. 企业自身信用风险公允价值变动	0	0
5. 其他	0	0
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	0	0
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	0	0
2. 其他债权投资公允价值变动	0	0
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0	0
4. 其他债权投资信用减值	0	0

准备		
5. 现金流量套期储备	0	0
6. 外币财务报表折算差额	0	0
7. 其他	0	0
六、综合收益总额	45,594,241.42	21,010,666.46
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	394,964,999.06	480,553,487.14
客户存款和同业存放款项净增加额	0	0
向中央银行借款净增加额	0	0
向其他金融机构拆入资金净增加额	0	0
收到原保险合同保费取得的现金	0	0
收到再保业务现金净额	0	0
保户储金及投资款净增加额	0	0
收取利息、手续费及佣金的现	0	0

金		
拆入资金净增加额	0	0
回购业务资金净增加额	0	0
代理买卖证券收到的现金净额	0	0
收到的税费返还	432,229.57	24,398,560.2
收到其他与经营活动有关的现金	7,641,831,137.87	6,540,107,421.85
经营活动现金流入小计	8,037,228,366.5	7,045,059,469.19
购买商品、接受劳务支付的现金	110,461,278.72	1,092,535,030.67
客户贷款及垫款净增加额	0	0
存放中央银行和同业款项净增加额	0	0
支付原保险合同赔付款项的现金	0	0
拆出资金净增加额	0	0
支付利息、手续费及佣金的现金	0	0
支付保单红利的现金	0	0
支付给职工以及为职工支付的现金	45,702,153.61	30,036,412.31
支付的各项税费	44,808,553.04	77,143,561.59
支付其他与经营活动有关的现金	4,442,275,518.16	6,328,273,504.36

经营活动现金流出小计	4,643,247,503.53	7,527,988,508.93
经营活动产生的现金流量净额	3,393,980,862.97	-482,929,039.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,700,000	7,532,603.8
取得投资收益收到的现金	23,096,603.63	0
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,880	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	70,502,671.36	0
投资活动现金流入小计	164,302,154.99	7,532,603.8
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	931,512,666.53	51,031,814.63
投资支付的现金	146,678,807	0
质押贷款净增加额	0	0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流出小计	1,078,191,473.53	51,031,814.63
投资活动产生的现金流量净额	-913,889,318.54	-43,499,210.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	95,000,000	27,900,000
其中：子公司吸收少数股东投	0	27,900,000

资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,228,199,830.13	1,663,018,000
收到其他与筹资活动有关的现金	5,183,988,833.41	2,664,573,800.99
筹资活动现金流入小计	6,507,188,663.54	4,355,491,800.99
偿还债务支付的现金	6,501,633,218.46	1,280,482,420.9
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	554,804,182.42	437,154,648.7
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0
支付其他与筹资活动有关的现金	1,380,599,652.51	2,361,469,849.63
筹资活动现金流出小计	8,437,037,053.39	4,079,106,919.23
筹资活动产生的现金流量净额	-1,929,848,389.85	276,384,881.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	550,243,154.58	-250,043,368.81
加：期初现金及现金等价物余额	297,435,814.9	547,479,183.71
六、期末现金及现金等价物余额	847,678,969.48	297,435,814.9

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	0	0
收到的税费返还	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	7,384,186,249.71	8,901,330,630.71
经营活动现金流入小计	7,384,186,249.71	8,901,330,630.71
购买商品、接受劳务支付的现金	0	0
支付给职工以及为职工支付的现金	13,288,336.91	11,970,050.92
支付的各项税费	1,247,275.69	35,155.69
支付其他与经营活动有关的现金	5,960,985,701.4	9,277,688,992.07
经营活动现金流出小计	5,975,521,314	9,289,694,198.68
经营活动产生的现金流量净额	1,408,664,935.71	-388,363,567.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0	0
取得投资收益收到的现金	7,576,378.81	0
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流入小计	7,576,378.81	0

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	503,019,210	113,740
投资支付的现金	10,000,000	10,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流出小计	513,019,210	10,113,740
投资活动产生的现金流量净额	-505,442,831.19	-10,113,740
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	95,000,000	0
取得借款收到的现金	999,029,830.13	300,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	5,010,000,000	1,861,827,800
筹资活动现金流入小计	6,104,029,830.13	2,161,827,800
偿还债务支付的现金	4,978,905,616.32	337,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	235,555,946.2	0
支付其他与筹资活动有关的现金	1,176,070,268.51	1,477,870,295
筹资活动现金流出小计	6,390,531,831.03	1,814,870,295
筹资活动产生的现金流量净额	-286,502,000.9	346,957,505
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0

五、现金及现金等价物净增加额	616,720,103.62	-51,519,802.97
加：期初现金及现金等价物余额	85,218,241.42	136,738,044.39
六、期末现金及现金等价物余额	701,938,345.04	85,218,241.42

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	荆州市荆州开发集团有限公司
具体地址	湖北省荆州市江津东路南 155 号
查阅网站	-

(以下无正文，为荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年公司债券年度报告盖章页)



附件

荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	1—2 页
2、母公司资产负债表	3—4 页
3、合并利润表	5 页
4、母公司利润表	6 页
5、合并现金流量表	7 页
6、母公司现金流量表	8 页
7、合并所有者权益变动表	9—10 页
8、母公司所有者权益变动表	11—12 页
9、财务报表附注	13—58 页





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

[2026]京会兴审字第 00400038 号

荆州市荆州开发集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了荆州市荆州开发集团有限公司（以下简称“荆开集团”或“公司”）后附合并财务报表附注二所述编制基础编制的合并及母公司财务报表，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，后附的合并财务报表在所有重大方面按照合并财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了荆开集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于荆开集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估荆开集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算荆开集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督荆开集团的财务报告过程。

四、注册会计师对合并财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对荆开集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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荆开集团不能持续经营。

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

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

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



中国·北京
二〇二六年四月二十九日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

2025年12月31日

单位:元 币种:人民币

编制单位:荆州市荆州开发集团有限公司

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	五、(一)	849,877,617.17	479,171,073.50
结算备付金*		-	-
拆出资金*		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	五、(二)	359,067.73	1,133,875.56
应收账款	五、(三)	4,139,101,950.03	3,006,778,692.17
应收款项融资		-	-
预付款项	五、(四)	9,222,400.93	62,163,375.67
应收保费*		-	-
应收分保账款*		-	-
应收分保合同准备金*		-	-
其他应收款	五、(五)	4,411,879,667.04	3,676,629,228.10
其中:应收利息		-	-
应收股利		-	-
买入返售金融资产*		-	-
存货	五、(六)	29,569,045,433.33	31,629,853,250.94
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	五、(七)	275,798,055.15	186,892,832.20
流动资产合计		39,255,284,191.38	39,042,622,328.14
非流动资产:			
发放贷款和垫款*		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	五、(八)	125,308,062.19	171,951,876.13
其他权益工具投资	五、(九)	56,667,833.17	256,717,833.16
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	五、(十)	214,938,999.00	45,612,815.32
固定资产	五、(十一)	135,182,900.51	732,474,034.36
在建工程	五、(十二)	247,593,727.66	203,382,680.91
生产性生物资产	五、(十四)	1,154,816.96	1,154,816.96
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	五、(十三)	245,998,770.47	241,370,441.92
开发支出		-	-
商誉	五、(十五)	-	2,297,865.23
长期待摊费用	五、(十六)	-	2,600,000.00
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产	五、(十七)	296,597,200.22	304,270,000.00
非流动资产合计		1,323,442,310.18	1,961,832,363.99
资产总计		40,578,726,501.56	41,004,454,692.13

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注:标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：荆州市荆州开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、（十八）	361,450,000.00	180,000,000.00
向中央银行借款*		-	-
拆入资金*		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	五、（十九）	547,829,265.77	336,065,267.38
应付账款	五、（二十）	385,266,755.77	539,796,282.11
预收款项	五、（二十一）	108,041,336.69	110,676,675.34
合同负债	五、（二十二）	-	1,169,588.17
卖出回购金融资产款*		-	-
吸收存款及同业存放*		-	-
代理买卖证券款*		-	-
代理承销证券款*		-	-
应付职工薪酬	五、（二十三）	5,102,013.80	3,004,214.55
应交税费	五、（二十四）	689,190,734.24	531,658,760.05
其他应付款	五、（二十五）	10,190,212,777.89	6,608,247,731.57
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
应付手续费及佣金*		-	-
应付分保账款*		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、（二十六）	1,335,992,456.20	2,984,468,181.03
其他流动负债	五、（二十七）	1,330,000,000.00	1,329,375,412.58
流动负债合计		14,953,085,340.36	12,624,462,112.78
非流动负债：			
保险合同准备金*		-	-
长期借款	五、（二十八）	3,184,284,800.00	5,782,203,438.74
应付债券	五、（二十九）	4,700,000,000.00	3,745,349,891.70
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款	五、（三十）	2,822,718,968.45	2,546,817,880.82
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	五、（三十一）	1,000,000.00	6,200,000.00
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债	五、（三十二）	-	116,500,000.00
非流动负债合计		10,708,003,768.45	12,197,071,211.26
负债合计		25,661,089,108.81	24,821,533,324.04
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、（三十三）	11,051,774,720.69	10,956,774,720.69
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	五、（三十四）	2,557,740,954.75	4,289,622,425.38
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	五、（三十五）	59,658,924.08	59,658,924.08
一般风险准备*		-	-
未分配利润	五、（三十六）	1,035,886,247.59	850,470,598.53
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		14,705,060,847.11	16,156,526,668.68
少数股东权益		212,576,545.64	26,394,699.41
所有者权益（或股东权益）合计		14,917,637,392.75	16,182,921,368.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		40,578,726,501.56	41,004,454,692.13

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。
注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。
法定代表人：黄涛

主管会计工作负责人：黄涛

会计机构负责人：舒王洪



母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：荆州市荆州开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		701,941,889.93	85,220,371.77
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	2,640.00
应收款项融资		-	-
预付款项		8,839.00	8,839.00
应收保费*		-	-
应收分保账款*		-	-
应收分保合同准备金*		-	-
其他应收款	十一、（一）	11,862,120,090.74	9,388,323,118.10
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
买入返售金融资产*		-	-
存货		4,773,050,500.00	4,773,050,500.00
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		72,680,810.68	-
流动资产合计		17,409,802,130.35	14,246,605,468.87
非流动资产：			
发放贷款和垫款*		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十一、（二）	11,881,760,609.99	11,994,760,609.99
其他权益工具投资		30,000,000.00	180,049,999.99
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产		1,170,747.31	1,123,078.48
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		36,070.92	44,020.92
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		11,912,967,428.22	12,175,977,709.38
资产总计		29,322,769,558.57	26,422,583,178.25

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。
注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

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

单位：元 币种：人民币

编制单位：荆州市荆州开发集团有限公司

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		180,000,000.00	180,000,000.00
向中央银行借款*		-	-
拆入资金*		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		546,439,265.77	336,065,267.38
应付账款		41,510,000.00	-
预收款项		-	-
合同负债		-	-
卖出回购金融资产款*		-	-
吸收存款及同业存放*		-	-
代理买卖证券款*		-	-
代理承销证券款*		-	-
应付职工薪酬		597,522.67	850,348.72
应交税费		7,393,092.50	7,388,489.85
其他应付款		6,661,990,507.53	4,462,969,279.96
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
应付手续费及佣金*		-	-
应付分保账款*		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		154,761,220.03	1,331,504,821.78
其他流动负债		1,330,000,000.00	1,329,223,366.12
流动负债合计		8,922,691,608.50	7,648,001,573.81
非流动负债：			
保险合同准备金*		-	-
长期借款		98,000,000.00	99,800,000.00
应付债券		4,500,000,000.00	2,877,178,993.07
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		723,972,355.29	73,911,858.02
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		5,321,972,355.29	3,050,890,851.09
负债合计		14,244,663,963.79	10,698,892,424.90
所有者权益（或股东权益）：			
股本		11,051,774,720.69	10,956,774,720.69
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		3,503,443,025.39	4,289,622,425.38
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		59,658,924.08	59,658,924.08
一般风险准备*		-	-
未分配利润		463,228,924.62	417,634,683.20
所有者权益（或股东权益）合计		15,078,105,594.78	15,723,690,753.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计		29,322,769,558.57	26,422,583,178.25

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。
注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表
2025年度

编制单位：荆州市荆州开发集团有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,813,388,914.40	1,324,098,849.56
其中：营业收入	五、(三十七)	1,813,388,914.40	1,324,098,849.56
利息收入*		-	-
已赚保费*		-	-
手续费及佣金收入*		-	-
二、营业总成本		1,787,935,863.40	1,304,752,723.61
其中：营业成本	五、(三十七)	1,708,199,666.30	1,221,012,500.43
利息支出*		-	-
手续费及佣金支出*		-	-
退保金*		-	-
赔付支出净额*		-	-
提取保险责任合同准备金净额*		-	-
保单红利支出*		-	-
分保费用*		-	-
税金及附加	五、(三十八)	26,174,050.89	38,151,130.57
销售费用	五、(三十九)	-	5,566.04
管理费用	五、(四十)	56,012,283.48	49,047,819.43
研发费用	五、(四十一)	-	2,628,222.95
财务费用	五、(四十二)	-2,450,137.27	-6,092,515.81
其中：利息费用		91,666.67	59,000.00
利息收入		2,761,331.08	6,303,997.36
加：其他收益	五、(四十三)	191,724,326.12	188,218,518.90
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(四十四)	-6,323,239.25	3,796,374.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-23,032,529.39	3,796,374.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）*		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(四十五)	692,376.55	67,781,664.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、(四十六)	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(四十七)	2,275,138.67	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		213,821,653.09	279,142,683.15
加：营业外收入	五、(四十八)	680,298.54	3,953,236.69
减：营业外支出	五、(四十九)	4,328,223.15	10,955,160.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		210,173,728.48	272,140,759.54
减：所得税费用	五、(五十)	11,205,983.37	663,673.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		198,967,745.11	271,477,085.57
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		198,967,745.11	271,477,085.57
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）		183,415,649.06	273,082,386.16
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		15,552,096.05	-1,605,300.59
六、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 归属母公司所有者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) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
(4) 其他债权投资信用减值准备		-	-
(5) 现金流量套期储备		-	-
(6) 外币财务报表折算差额		-	-
(7) 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		198,967,745.11	271,477,085.57
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		183,415,649.06	273,082,386.16
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		15,552,096.05	-1,605,300.59

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



母公司利润表

2025年度

编制单位：荆州市荆州开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		1,247,275.69	3,551,191.08
销售费用		-	-
管理费用		22,103,914.10	20,098,023.77
研发费用		-	-
财务费用		-1,637,990.59	-4,578,038.31
其中：利息费用		-	-
利息收入		-	-
加：其他收益		60,001,500.00	40,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		7,576,378.81	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		45,864,679.61	20,928,823.46
加：营业外收入		87,305.01	91,896.00
减：营业外支出		357,743.20	10,053.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		45,594,241.42	21,010,666.46
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		45,594,241.42	21,010,666.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		45,594,241.42	21,010,666.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		45,594,241.42	21,010,666.46

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

单位:元 币种:人民币

编制单位:荆州市荆州开发集团有限公司

项目	附注	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		394,964,999.06	480,553,487.14
客户存款和同业存放款项净增加额*		-	-
向中央银行借款净增加额*		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额*		-	-
收到原保险合同保费取得的现金*		-	-
收到再保险业务现金净额*		-	-
保户储金及投资款净增加额*		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金*		-	-
拆入资金净增加额*		-	-
回购业务资金净增加额*		-	-
代理买卖证券收到的现金净额*		-	-
收到的税费返还		432,229.57	24,398,560.20
收到其他与经营活动有关的现金		7,641,831,137.87	6,540,107,421.85
经营活动现金流入小计		8,037,228,366.50	7,045,059,469.19
购买商品、接受劳务支付的现金		110,461,278.72	1,092,535,030.67
客户贷款及垫款净增加额*		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额*		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金*		-	-
拆出资金净增加额*		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金*		-	-
支付保单红利的现金*		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		45,702,153.61	30,036,412.31
支付的各项税费		44,808,553.04	77,143,561.59
支付其他与经营活动有关的现金		4,442,275,518.16	6,328,273,504.36
经营活动现金流出小计		4,643,247,503.53	7,527,988,508.93
经营活动产生的现金流量净额		3,393,980,862.97	-482,929,039.74
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		70,700,000.00	7,532,603.80
取得投资收益收到的现金		23,096,603.63	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,880.00	-
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		70,502,671.36	-
投资活动现金流入小计		164,302,154.99	7,532,603.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		931,512,666.53	51,031,814.63
投资支付的现金		146,678,807.00	-
质押贷款净增加额*		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,078,191,473.53	51,031,814.63
投资活动产生的现金流量净额		-913,889,318.54	-43,499,210.83
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		95,000,000.00	27,900,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	27,900,000.00
取得借款收到的现金		1,228,199,830.13	1,663,018,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,183,988,833.41	2,664,573,800.99
筹资活动现金流入小计		6,507,188,663.54	4,355,491,800.99
偿还债务支付的现金		6,501,633,218.46	1,280,482,420.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		554,804,182.42	437,154,648.70
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		1,380,599,652.51	2,361,469,849.63
筹资活动现金流出小计		8,437,037,053.39	4,079,106,919.23
筹资活动产生的现金流量净额		-1,929,848,389.85	276,384,881.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		550,243,154.58	-250,043,368.81
加:期初现金及现金等价物余额		297,435,814.90	547,479,183.71
六、期末现金及现金等价物余额		847,678,969.48	297,435,814.90

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注:标注“*”的项目为金融企业专用项目。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



母公司现金流量表

2025年度

编制单位：荆州开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		7,384,186,249.71	8,901,330,630.71
经营活动现金流入小计		7,384,186,249.71	8,901,330,630.71
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		13,288,336.91	11,970,050.92
支付的各项税费		1,247,275.69	35,155.69
支付其他与经营活动有关的现金		5,960,985,701.40	9,277,688,992.07
经营活动现金流出小计		5,975,521,314.00	9,289,694,198.68
经营活动产生的现金流量净额		1,408,664,935.71	-388,363,567.97
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		7,576,378.81	-
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		7,576,378.81	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		503,019,210.00	113,740.00
投资支付的现金		10,000,000.00	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		513,019,210.00	10,113,740.00
投资活动产生的现金流量净额		-505,442,831.19	-10,113,740.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		95,000,000.00	-
取得借款收到的现金		999,029,830.13	300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,010,000,000.00	1,861,827,800.00
筹资活动现金流入小计		6,104,029,830.13	2,161,827,800.00
偿还债务支付的现金		4,978,905,616.32	337,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		235,555,946.20	-
支付其他与筹资活动有关的现金		1,176,070,268.51	1,477,870,295.00
筹资活动现金流出小计		6,390,531,831.03	1,814,870,295.00
筹资活动产生的现金流量净额		-286,502,000.90	346,957,505.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		616,720,103.62	-51,519,802.97
加：期初现金及现金等价物余额		85,218,241.42	136,738,044.39
六、期末现金及现金等价物余额		701,938,345.04	85,218,241.42

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

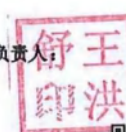
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表
2025年度

编制单位：荆州市荆州开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他									
一、上年期末余额	10,956,774.72	69			4,289,422.42	38		59,458,924.08	850,470,598.53		16,156,526,668.68	26,394,699.41	16,182,921,368.09
加：会计政策变更													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	10,956,774.72	69			4,289,422.42	38		59,458,924.08	850,470,598.53		16,156,526,668.68	26,394,699.41	16,182,921,368.09
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	95,000,000.00				-1,731,881.47	63			185,415,649.86		-1,451,463,821.57	186,181,846.23	-1,265,283,975.34
(一)综合收益总额	95,000,000.00				-1,731,881.47	63			185,415,649.86		-1,451,463,821.57	186,181,846.23	-1,265,283,975.34
(二)所有者投入和减少资本	95,000,000.00												
1.所有者投入的普通股	95,000,000.00												
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(四)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.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	11,051,774.72	69			2,557,540.95	75		59,458,924.08	1,035,886,247.59		14,705,062,847.11	212,576,545.64	14,917,639,392.75

会计机构负责人：
舒王

主管会计工作负责人：
黄涛

法定代表人：
黄涛



合并所有者权益变动表

2025年度

单位:元 币种:人民币

编制单位: 荆州市荆州开发集团有限公司	上期金额												
	项目	股本	其他权益工具 资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	10,956,774,720.69		6,719,626,520.39				59,658,924.08		608,597,157.45		18,344,666,341.61	1,809,286.24	18,346,475,627.95
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他									-31,208,945.08		-31,208,945.08		-31,208,945.08
二、本年期初余额	10,956,774,720.69		6,719,626,520.39				59,658,924.08		608,597,157.45		18,313,457,396.53	1,809,286.24	18,315,266,682.87
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-2,400,013,114.01						273,082,386.16		-2,126,930,727.85	25,234,813.07	-2,101,695,914.78
(一) 综合收益总额									273,082,386.16		273,082,386.16	-1,602,306.59	271,477,065.57
(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													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 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. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	10,956,774,720.69		4,319,613,406.38				59,658,924.08		881,679,543.61		16,156,052,646.88	74,094,099.41	16,182,921,188.09



法定代表人: 黄涛

主管会计工作负责人: 黄涛

会计机构负责人: 舒王




母公司所有者权益变动表
2025年度

单位:元 币种:人民币

编制单位:荆州开发集团有限公司 统一社会信用代码:914210001903261710	本期金额				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)	其他权益工具 优先股	永续债	其他					
一、上年期末余额	10,956,774.720.69				4,289,422.425.38		59,658,924.08	417,634,683.20	15,723,690,753.35
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	10,956,774.720.69				4,289,422.425.38		59,658,924.08	417,634,683.20	15,723,690,753.35
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	95,000,000.00				-786,179,399.99			45,594,241.42	-645,585,158.57
(一)综合收益总额	95,000,000.00				-786,179,399.99			45,594,241.42	-691,179,399.99
1.所有者投入的普通股	95,000,000.00								95,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他									
(二)利润分配					-786,179,399.99				-786,179,399.99
1.提取盈余公积									
2.对所有者(或股东)的分配									
3.其他									
(四)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(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.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
(五)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(六)其他									
四、本期期末余额	11,051,774,720.69				3,503,443,025.39		59,658,924.08	463,228,924.62	15,078,105,594.78

法定代表人:  黄涛

主管会计工作负责人:  鹏黄

会计机构负责人:  舒王



母公司所有者权益变动表
2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	上期金额				所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	
一、上年期末余额	10,956,774.72		6,714,153,652.95		18,127,211,314.46
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	10,956,774.72		6,714,153,652.95		18,127,211,314.46
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-2,424,531,227.57		-2,403,528,561.11
(一)综合收益总额					21,010,666.46
(二)所有者投入和减少资本			-2,424,531,227.57		-2,424,531,227.57
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			-2,424,531,227.57		-2,424,531,227.57
(三)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					
(四)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.其他综合收益结转留存收益					
6.其他					
(五)专项储备					
1.本期提取					
2.本期使用					
(六)其他					
四、本期期末余额	10,956,774.72		4,289,622,425.38		15,723,690,753.35

舒王 舒洪

鹏黄 印啸

印良 涛

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
法定代表人：



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 公司简介

荆州市荆州开发集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2019 年 3 月 26 日由荆州市国有资产监督管理委员会设立, 注册资本 600,000.00 万元, 截至 2025 年 12 月 31 日, 增资后公司注册资本为 1,178,144.7733 万元。

截至 2025 年 12 月 31 日, 公司注册资本为 1,178,144.7733 万元, 实收资本 1,105,177.47 万元。

企业类型: 有限责任公司(国有独资)

住所: 湖北省荆州市江津东路南 155 号

法定代表人: 黄涛

注册资本: 壹佰壹拾柒亿捌仟壹佰肆拾肆万柒仟柒佰叁拾叁元整

统一社会信用代码: 91421000MA498F1H2X

经营范围: 一区多园产业配套服务; 企业孵化、企业战略投资和股权投资; 承接保障性住房、结构性住房、房地产开发项目的投资和建设; 产业园区厂房投资开发; 承接道路、桥梁、管廊、电力、供热、污水处理项目的建设和开发; 园林绿化工程的施工; 户外广告经营; 城乡基础设施投资建设运营; 酒店、停车场投资建设运营; 物业管理、房屋租赁经营; 授权范围内国有资产经营管理和资本运营; 对国家允许的项目进行投资; 投资咨询服务(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)

(二) 本财务报表由荆州市荆州开发集团有限公司于 2026 年 4 月 29 日批准报出。

(三) 合并财务报表范围

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式	是否合并报表
荆州市荆开园区开发建设投资有限公司	荆州市	荆州市	承接土地开发整理、电力、天然气、供水、供热、污水处理项目建设、受政府委托的公共资源项目代建和管理等	100.00	设立	是



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式	是否合并报表
荆州市荆开置业有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发、商品房销售、建筑工程、园林绿化工程、室内外装饰装潢工程、市政工程、公路工程的设计、施工等	100.00	设立	是
荆州开发区土地资源开发有限公司	荆州市	荆州市	土地资源综合开发整理及基础设施配套建设、土地使用权租赁、土壤修复等	100.00	设立	是
荆州市荆开产业招商发展有限公司	荆州市	荆州市	招投标代、社会经济咨询、信息咨询、企业总部管理等	100.00	划拨	是
荆州开发区城市建设投资开发有限公司	荆州市	荆州市	土地出租、房地产开发、租赁、农村基础设施改造与建设、开发区内基础设施和公共设施的综合开发等	100.00	划拨	是
荆州市今创科技开发有限公司	荆州市	荆州市	软件、石油、化工、机电技术成果转化、科技项目策划等	80.00	划拨	是
湖北楚为置业有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发、室内装饰装潢、建筑安装工程等	100.00	划拨	是
荆州市津澳房地产开发有限公司	荆州市	荆州市	城区房屋开发、旧房改造等	27.85	划拨	是
荆州市惠龙农业科技有限公司	荆州市	荆州市	农生技术推广及培训、农产品的销售等	100.00	划拨	是
荆州市荆开住宅开发有限公司	荆州市	荆州市	还迁房建设、房地产开发、物业管理等	68.75	划拨	是
湖北荆开广厦置业有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发与销售、标准工业厂房的修建与租赁等	100.00	划拨	是
湖北沙市农场集团有限公司	荆州市	荆州市	国有资产经营、投资、房地产开发、销售、建筑安装工程、装饰装潢工程设计、施工等	100.00	划拨	是
荆州市荣腾生物科技有限公司	荆州市	荆州市	化工产品（不含危险化学品）研发、生产、销售、自有厂房租赁	100.00	划拨	是
荆州市浩鼎商贸有限公司	荆州市	荆州市	建筑材料、室内外装饰材料、金属材料销售、砂石料加工、干砂浆、搅拌混凝土生产、销售等	100.00	划拨	是
荆州市龙浩商贸有限公司	荆州市	荆州市	新型建材、农业生产资料销售；标准厂房出租	100.00	划拨	是
荆州市九和新能源有限公司	荆州市	荆州市	蒸气输送及销售；新能源技术推广服务及技术咨询	100.00	划拨	是
荆州市嘉楚投资有限公司	荆州市	荆州市	对国家允许的项目进行投资、投资咨询服务	100.00	划拨	是
荆州市窑湾劳务中介服务有限公司	荆州市	荆州市	建筑工程劳务分包、土石方工程、园林绿化工程的施工、下水管网工程的施工及维修服务等等	100.00	划拨	是
荆州市民力科技有限公司	荆州市	荆州市	农业技术开发、生态农业开发、源于农业初级产品加工、销售、厂房出租	100.00	划拨	是
荆州市龙港商贸有限公司	荆州市	荆州市	新型建材、农业生产资料销售、标准厂房出租	100.00	划拨	是
荆州市荆开建设工程有限公司	荆州市	荆州市	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程施工	60.00	设立	是



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，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

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

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）企业合并

1. 同一控制下的企业合并

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

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经



复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

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

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

3. 合并财务报表抵销事项

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

4. 合并取得子公司会计处理

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

5. 处置子公司的会计处理

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

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



(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，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：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。



本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

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；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

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

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产



(除属于套期关系的一部分金融资产外),以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益,其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时,将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

(2) 金融负债

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

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

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值;如不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息,判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

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



③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

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

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

（2）金融负债

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

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

（十）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

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



按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

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

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

（2）应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

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

本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

a、应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1-银行承兑汇票	信用风险较低的银行
应收票据组合 2-商业承兑汇票	信用风险较高的企业

对于划分为组合的应收票据，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。

b、应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1-关联方、政府及其相关单位、备用金组合	合并范围内关联方、政府及其相关单位款项、部门之间发生的应收款项以及员工借支的备用金
应收账款组合 2-账龄组合	应收其他客户的款项

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况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。

本公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明关联



方（债务单位）已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行重组或无其他收回方式的，则对预计无法收回的应收关联方的款项将全额计提坏账准备；对本公司与政府及其相关单位、部门之间发生的应收款项以及员工借支的备用金，一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据预计无法收回的将全额计提坏账准备。

②包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。

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

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法

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

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的开发产品、处在开发过程中的工程施工和开发成本、产成品或商品、主要包括工程施工、开发成本、开发产品、库存商品以及低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取存货发出时，采取实际成本确定其发出的实际成本。

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

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(十二) 合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产,本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产,本公司按照一般方法计量损失准备。

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

2. 合同负债

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

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十三) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

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

2. 后续计量及损益确认方法

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



3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(十四) 投资性房地产

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

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。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 固定资产分类和折旧方法

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

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	30~70	5.00	1.36~3.17
运输设备	5	5.00	19.00
办公设备	8	5.00	11.88



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

资产类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
机器设备	10	5.00	9.50

(十六) 在建工程

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

(十七) 借款费用**1. 借款费用资本化的确认原则**

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

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

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

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

(十八) 无形资产**1. 无形资产的计价方法**

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出



作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	50	直线法
其他	3~10	直线法

2. 使用寿命不确定的判断依据

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

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

（十九）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

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

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试



结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十）长期待摊费用

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

（二十一）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提



存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（二十二）收入

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

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

公司主要业务为受政府委托对开发区内基础设施和公共设施的综合开发，农村基础设施改造与建设提供工程建设服务；土地出租、房地产租赁；售电、售水、售蒸汽等相关贸易产品销售。

1. 销售商品

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以货物控制权转移给购买方时点确认收入，如取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬转移、商品法定所有权转移、商品实物资产转移等。

2. 提供服务合同

公司与客户之间的提供服务合同主要为代建政府工程等履约义务、相关工程在工程完工并与政府签定回购合同时确认收入，本公司将其作为在某一点内履行的履约义务。

3. 土地出租、房地产租赁适用三、（二十四）租赁准则。

（二十三）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

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

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



政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

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

（二十四）租赁

1. 租入资产的会计处理

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

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

（1）使用权资产

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

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



折旧。

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

(2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

2. 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

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

(二十五) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及依据



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

报告期内，公司无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更及依据

报告期内，公司无会计估计变更事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	应税收入	3、6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
企业所得税	应纳税所得额	25、20

(二) 重要税收优惠及批文

荆州经济技术开发区财政局对公司、子公司确认的政府建设项目产生的收入、补贴收入等认定为财政性资金，根据《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金有关企业所得税处理问题的通知》（财税【2011】70号），该部分财政性资金符合文件所列条件的，可以作为不征税收入。

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类别	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	849,877,617.17	479,171,073.50
合计	849,877,617.17	479,171,073.50

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保证金	2,198,647.69	533,801.26
协定存款		1,501,457.34
债务偿还专用存款账户		179,700,000.00
合计	2,198,647.69	181,735,258.60

(二) 应收票据

类别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	359,067.73	1,133,875.56
合计	359,067.73	1,133,875.56

(三) 应收账款

1. 应收账款分类披露



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

类别	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(%)	
按单项评估计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	4,140,289,203.01	100.00	1,187,252.98	0.03	4,139,101,950.03
其中：组合 1	4,136,631,716.60	99.91			4,136,631,716.60
组合 2	3,657,486.41	0.09	1,187,252.98	32.46	2,470,233.43
合计	4,140,289,203.01	100.00	1,187,252.98	0.03	4,139,101,950.03

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	计提比例(%)	
按单项评估计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	3,009,516,851.62	100.00	2,738,159.45	0.09	3,006,778,692.17
其中：组合 1	2,987,066,742.89	99.25			2,987,066,742.89
组合 2	22,450,108.73	0.75	2,738,159.45	12.20	19,711,949.28
合计	3,009,516,851.62	100.00	2,738,159.45	0.09	3,006,778,692.17

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

组合 1: 应收其他客户

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	1,469,927.86	3.00	44,097.83	17,146,851.00	3.00	514,405.51
1至2年	370,711.06	10.00	37,071.11	2,110,096.29	10.00	211,009.63
2至3年	478,992.36	30.00	143,697.71	312,803.59	30.00	93,841.08
3至4年	105,600.00	60.00	63,360.00	1,242,872.57	60.00	745,723.54
4至5年	833,072.00	60.00	499,843.20	1,160,763.98	60.00	696,458.39
5年以上	399,183.13	100.00	399,183.13	476,721.30	100.00	476,721.30
合计	3,657,486.41		1,187,252.98	22,450,108.73		2,738,159.45

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额为 1,550,906.47 元。

3. 截至 2025 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
荆州经济技术开发区财政局	4,098,396,395.35	98.99	



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
荆州市津盛建筑工程公司	8,458,776.11	0.20	
荆州经济技术开发区消防救援大队	2,761,783.50	0.07	
荆州市自然资源和规划局荆州开发区土地储备中心	2,232,300.00	0.05	
荆州市荆开实业控股有限公司	2,122,000.00	0.05	
合计	4,113,971,254.96	99.36	

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	5,603,383.08	60.76	56,966,762.77	91.64
1 年以上	3,619,017.85	39.24	5,196,612.90	8.36
合计	9,222,400.93	100.00	62,163,375.67	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
武汉精泉光电科技有限公司	4,238,939.38	45.96
新七建设集团市政工程有限公司	1,148,235.27	12.45
毕顺家	870,000.00	9.43
湖北地矿建设工程承包集团有限公司	55,000.00	0.60
中国移动通信集团湖北荆州分公司	26,266.66	0.28
合计	6,338,441.31	68.72

(五) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
其他应收款项	4,603,676,941.00	3,870,278,371.44
减：坏账准备	191,797,273.96	193,649,143.34
合计	4,411,879,667.04	3,676,629,228.10

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项评估计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,603,676,941.00	100.00	191,797,273.96	4.17	4,411,879,667.04
其中：组合 1	4,405,512,199.50	95.70			4,405,512,199.50
组合 2	198,164,741.50	4.30	191,797,273.96	96.79	6,367,467.54
合计	4,603,676,941.00	100.00	191,797,273.96	4.17	4,411,879,667.04



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

续上表:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项评估计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,870,278,371.44	100.00	193,649,143.34	5.00	3,676,629,228.10
其中: 组合 1	3,649,872,681.13	94.31			3,649,872,681.13
组合 2	220,405,690.31	5.69	193,649,143.34	87.86	26,756,546.97
合计	3,870,278,371.44	100.00	193,649,143.34	5.00	3,676,629,228.10

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

① 应收其他客户

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1 年以内	513,305.66	3.00	15,399.18	18,699,699.34	3.00	560,992.47
1 至 2 年	126,807.80	10.00	12,680.78	191,252.76	10.00	19,125.28
2 至 3 年	69,732.67	30.00	20,919.80	5,723,245.74	30.00	1,716,973.72
3 至 4 年	5,498,526.88	60.00	3,299,116.13	10,748,601.50	60.00	6,449,160.90
4 至 5 年	8,768,026.04	60.00	5,260,815.62	350,000.00	60.00	210,000.00
5 年以上	183,188,342.45	100.00	183,188,342.45	184,692,890.97	100.00	184,692,890.97
合计	198,164,741.50		191,797,273.96	220,405,690.31		193,649,143.34

2. 坏账准备计提情况

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	193,649,143.34			193,649,143.34
本期计提				
本期转回	148,310.77			148,310.77
本期核销				
其他变动	-1,703,558.61			-1,703,558.61
期末余额	191,797,273.96			191,797,273.96

3. 截至 2025 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
荆州市自然资源和规划局荆州开发区土地储备中心	往来款	2,851,726,633.77	61.94	



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

债务人名称	款项性质	期末余额	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
荆州铁水畅联港口服务有限公司	往来款	513,870,246.35	11.16	
湖北荆开鑫鑫投资有限公司	往来款	159,998,333.34	3.48	
荆州经济技术开发区征迁指挥部办公室	往来款	101,639,121.88	2.21	
法雷奥汽车空调湖北有限公司动力总成热系统分公司	往来款	72,000,000.00	1.56	72,000,000.00
合计	/	3,699,234,335.34	80.35	72,000,000.00

(六) 存货

存货的分类	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,193,188.93		2,193,188.93	107,620.00		107,620.00
土地	14,529,439,938.32		14,529,439,938.32	14,713,665,752.49		14,713,665,752.49
开发产品				31,886,858.69		31,886,858.69
开发成本	15,037,412,306.08		15,037,412,306.08	16,661,573,721.86		16,661,573,721.86
库存商品				222,619,297.90		222,619,297.90
合计	29,569,045,433.33		29,569,045,433.33	31,629,853,250.94		31,629,853,250.94

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税待抵扣税额	275,798,055.15	186,892,787.20
预缴企业所得税		45.00
合计	275,798,055.15	186,892,832.20

注：不良债权系子公司购买银行打折出售的不良债。



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

(八) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						在被投资单位持股比例(%)	减值准备期末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备	
一、联营企业											
湖北湘金融担保有限公司	59,169,734.17			-2,555,056.39			7,984,740.31		48,629,937.47	35.00	
湖北荆州长江证产业基金合伙企业(有限合伙)	24,438,672.07			13,621,268.88			3,326,544.24		7,490,858.95	24.80	
湖北高投荆楚投资管理公司	1,596,266.74			43,916.17					1,640,182.91	20.00	
湖北高投荆楚产业投资基金合伙企业(有限合伙)	56,616,280.77			2,668,162.64					59,284,443.41	30.00	
荆州市达亿建筑材料有限公司	2,499,215.10								2,499,215.10	32.00	
湖北荆开鼎盛文化传媒投资有限公司	1,775,740.50								1,775,740.50	48.00	
湖北三才堂化工科技有限公司	22,953,085.21		12,300,000.00	-9,013,085.21					1,640,000.00	24.60	
荆州市三强游型建材有限公司	2,902,881.57			-555,197.72					2,347,683.85	20.00	
湖北中辉节能科技有限公司(注 1)									5,750,000.00		5,750,000.00
合计	171,951,876.13		12,300,000.00	-23,032,529.39			-11,311,284.55		131,058,062.19		5,750,000.00

注 1: 湖北中辉节能科技有限公司系沙农集团 2020 年收购的全资子公司, 沙农集团仍未与该公司原股东办理财务资料移交手续, 未将其纳入合并范围, 对其账面投资成本全额计提减值准备。



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

(九) 其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益原因
湖北大正投资融资担保有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00					该投资为战略性投资，不以短期出售获利为目的。	
湖北清研汽车智能制造创业投资基金合伙企业（有限合伙）		50,000,000.00					该投资为战略性投资，不以短期出售获利为目的	
葛洲坝荆州建材有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00					该投资为战略性投资，不以短期出售获利为目的	
湖北省新禾现代农业有限公司	2,724,589.97	2,724,589.97					该投资为战略性投资，不以短期出售获利为目的	
荆州市融担担保集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00					该投资为战略性投资，不以短期出售获利为目的	
湖北利拓化工科技有限公司	8,118,000.00	8,118,000.00					该投资为战略性投资，不以短期出售获利为目的	
湖北荆州农村农村商业银行股份有限公司	3,825,243.20	153,875,243.19					该投资为战略性投资，不以短期出售获利为目的	
合 计	56,667,833.17	256,717,833.16						

(十) 投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	68,194,392.50		68,194,392.50	
其中：房屋建筑物	68,194,392.50		68,194,392.50	
二、累计折旧	22,581,577.18		22,581,577.18	
其中：房屋建筑物	22,581,577.18		22,581,577.18	
三、投资性房地产账面净值合计	45,612,815.32		45,612,815.32	



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：房屋建筑物	45,612,815.32		45,612,815.32	
四、投资性房地产减值准备累计合计				
其中：房屋建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	45,612,815.32		45,612,815.32	
其中：房屋建筑物	45,612,815.32		45,612,815.32	

2. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额		
二、本期变动	214,938,999.00	214,938,999.00
加：外购		
存货固定资产在建工程转入	162,080,836.00	162,080,836.00
其他	52,858,163.00	52,858,163.00
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、期末余额	214,938,999.00	214,938,999.00

注：截至 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产中鄂（2017）荆州市不动产权第 0012396 号、第 0012417 号、第 0014922 号、第 0012579 号、第 0014914 号、第 0014887 号不动产为子公司银行借款提供抵押担保，抵押物账面原值 47,320,369.49 元。



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

(十一) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	135,002,200.51	732,474,034.36
固定资产清理	180,700.00	
合计	135,182,900.51	732,474,034.36

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	356,257,361.10	522,616,725.99	3,511,084.66	19,849,566.02	902,234,737.77
2. 本期增加	19,453,614.89	129,713.35	12,743.36	2,508,984.54	22,105,056.14
3. 本期减少	191,276,376.12	519,093,570.36	701,861.20	1,481,979.12	712,553,786.80
4. 期末余额	184,434,599.87	3,652,868.98	2,821,966.82	20,876,571.44	211,786,007.11
二、累计折旧					
1. 期初余额	101,505,194.15	58,541,965.29	2,450,623.38	7,262,920.59	169,760,703.41
2. 本期增加	13,245,406.58	361,141.88	296,949.95	2,170,095.55	16,073,593.96
3. 本期减少	49,283,645.77	58,419,324.69	532,629.08	814,891.23	109,050,490.77
4. 期末余额	65,466,954.96	483,782.48	2,214,944.25	8,618,124.91	76,783,806.60
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加					
3. 本期减少					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	118,967,644.91	3,169,086.50	607,022.57	12,258,446.53	135,002,200.51
2. 期初账面价值	254,752,166.95	464,074,760.70	1,060,461.28	12,586,645.43	732,474,034.36

注：截至 2025 年 12 月 31 日，固定资产中鄂（2018）荆州市不动产权第 0009646 号、荆州市房权证玉字第 200801251 号、第 200801252 号、第 200801253 号房产为公司、子公司银行借款提供抵押担保，抵押物账面原值 9,637,093.23 元。

(十二) 在建工程

类别	期末余额	期初余额
在建工程项目	247,593,727.66	203,382,680.91
减：减值准备		
合计	247,593,727.66	203,382,680.91

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

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
光伏电站项目				68,780,600.22		68,780,600.22
北港片区综合服务中心项目	178,946,255.25		178,946,255.25	113,757,940.12		113,757,940.12
建材工业园厂房及配套	11,266,055.91		11,266,055.91	3,511,424.11		3,511,424.11
停车场及配套工程	3,384,076.64		3,384,076.64			
创业中心雨污分流及停车场配套工程	2,863,795.38		2,863,795.38	2,863,795.38		2,863,795.38
荆州开发区智慧创谷项目	42,927,629.41		42,927,629.41	922,035.48		922,035.48
沙市农场社区服务中心维修改造项目	5,341,049.46		5,341,049.46	3,278,209.48		3,278,209.48
土地平整及围墙（隆利化工）				943,055.50		943,055.50
西子河畔 9 号楼装修改造				3,492,516.05		3,492,516.05
零星工程	2,864,865.61		2,864,865.61	5,833,104.57		5,833,104.57
合 计	247,593,727.66		247,593,727.66	203,382,680.91		203,382,680.91

(十三) 生物性生物资产

项目名称	期末余额	期初余额
林木资产	1,154,816.96	1,154,816.96
合 计	1,154,816.96	1,154,816.96

(十四) 无形资产

项 目	土地使用权	其他	合 计
一、账面原值			
1.期初余额	281,729,771.49	495,223.79	282,224,995.28
2.本期增加金额	29,442,125.00		29,442,125.00
(1) 购置	29,442,125.00		29,442,125.00
3.本期减少金额	19,526,984.46	231,454.40	19,758,438.86
(1) 处置	17,602,661.46		17,602,661.46
(2) 合并减少	1,924,323.00	231,454.40	2,155,777.40
4.期末余额	291,644,912.03	263,769.39	291,908,681.42
二、累计摊销			
1.期初余额	40,577,097.27	277,456.09	40,854,553.36
2.本期增加金额	5,880,890.82	20,978.40	5,901,869.22
(1) 计提	5,880,890.82	20,978.40	5,901,869.22
3.本期减少金额	732,397.91	114,113.72	846,511.63
(1) 处置	386,020.07		386,020.07
(2) 合并减少	346,377.84	114,113.72	460,491.56
4.期末余额	45,725,590.18	184,320.77	45,909,910.95
三、减值准备			



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	245,919,321.85	79,448.62	245,998,770.47
2.期初账面价值	241,152,674.22	217,767.70	241,370,441.92

注 1: 截至 2025 年 12 月 31 日, 无形资产中荆州国用(2008)第 10510019 号、鄂(2022)荆州市不动产权第 0004742 号、第 0009806 号、鄂(2018)荆州市不动产权第 0009646 号土地使用权为子公司的银行借款提供抵押担保, 抵押物账面原值 161,107,780.85 元。

(十五) 商誉

1.商誉账面原值

被投资单位名称	期末余额	期初余额
荆州市今创科技开发有限公司		2,297,865.23
合计		2,297,865.23

(十六) 长期待摊费用

项目名称	期末余额	期初余额
美的洗衣机配套产业园项目专项债发行费用		2,600,000.00
合计		2,600,000.00

(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁保证金				6,000,000.00		6,000,000.00
荆州汉能薄膜太阳能有限公司(注1)	301,527,200.22	9,090,000.00	292,437,200.22	303,000,000.00	9,090,000.00	293,910,000.00
湖北爱斯达数据分析有限公司(注2)	10,700,000.00	6,540,000.00	4,160,000.00	10,900,000.00	6,540,000.00	4,360,000.00
合计	312,227,200.22	15,630,000.00	296,597,200.22	319,900,000.00	15,630,000.00	304,270,000.00

注 1: 兴能(荆州)新能源有限公司(原名荆州顺佰太阳能电力有限公司, 系汉能控股集团有限公司子公司)以其购买的荆州基地 1#厂房 150MWDCS 德国 Solibro 生产线(购买价格 6.19 亿元)和荆州基地 3#厂房 150MWDCS 美国 Miasole 生产线(购买价格 5.60 亿元)作为抵押向子公司荆州市今创科技开发有限公司应收荆州汉能薄膜太阳能有限公司(汉能控股集团有限公司子公司)借款提供抵押担保, 并在工商局办理了动产抵押登记手续, 金江水力发电集团有限公司(原名汉能控股集团有限公司)作为保证人提供连带责任担保。由于借款到期未还, 公司起诉荆州汉能薄膜太阳能有限公司, 湖北省高级人民法院于 2020 年 9 月 15 日进行了判决(民事判决书(2019)鄂民初 21 号), 要求兴能(荆州)新能源有限公司及金江水力发电集团有限公司作为保证人承担连带清偿责任, 目前子公司荆州市今创科技开发有限公司正在申请执行中。

注 2: 湖北省荆州市沙市区人民法院分别于 2018 年 6 月 24 日、2018 年 11 月 20 日进行了判决(2018 鄂 1002 民初 427 号、民事判决书(2018)鄂 1002 民初 1290 号), 要求湖北爱斯达数据分析有限公司偿还借款 1,000.00 万元和 90.00 万



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

元，广东爱斯达智能科技有限公司、江陵逸骏棉业有限公司承担连带责任。子公司开发区城投公司依法向沙市区人民法院申请强制执行，在执行中，经法院评估，江陵逸骏棉业有限公司土地和厂房评估价值共计 5,488.40 万元，其中土地评估价值 765.50 万元，房屋评估价值 4,722.85 万元。法院查封的江陵逸骏棉业有限公司的厂房、土地尚在有效期内，公司正在申请执行中。

(十八) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	250,000,000.00	180,000,000.00
抵押&保证	111,450,000.00	
合计	361,450,000.00	180,000,000.00

(十九) 应付票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	547,829,265.77	336,065,267.38
合计	547,829,265.77	336,065,267.38

(二十) 应付账款

1. 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	211,974,960.20	346,484,709.86
1年以上	173,291,795.57	193,311,572.25
合计	385,266,755.77	539,796,282.11

2. 截至 2025 年 12 月 31 日，期末金额较大的应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
荆州市荆发控股集团有限公司	76,666,666.67	未结算完毕
中国一冶集团有限公司	46,326,754.38	未结算完毕
荆州市荆开产业投资开发有限公司	38,333,333.33	未结算完毕
中国市政工程中南设计研究总院有限公司	21,680,987.59	未结算完毕
湖南建工集团有限公司	14,953,421.46	未结算完毕
合计	197,961,163.43	/

(二十一) 预收款项

1. 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	57,700.03	12,584,708.77
1年以上	107,983,636.66	98,091,966.57
合计	108,041,336.69	110,676,675.34

2. 截至 2025 年 12 月 31 日，期末金额较大的预收账款



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

债权单位名称	期末余额	未结转原因
荆州经济技术开发区鱼农桥街道办事处	26,756,420.64	未结算完毕
荆州经济技术开发区西湖街道办事处	21,274,255.80	未结算完毕
荆州经济技术开发区滩桥镇财政所	9,043,580.53	未结算完毕
湖北电力公司	5,000,000.00	未结算完毕
湖北省国营沙市农场	1,758,704.78	未结算完毕
合计	63,832,961.75	/

(二十二) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
货款		1,169,588.17
合计		1,169,588.17

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,004,214.55	46,410,040.55	44,464,328.79	4,949,926.31
离职后福利-设定提存计划		3,192,801.50	3,040,714.01	152,087.49
合计	3,004,214.55	46,410,040.55	44,464,328.79	5,102,013.80

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,984,266.55	39,893,787.12	38,233,461.76	4,644,591.91
职工福利费	19,948.00	936,599.67	931,417.65	25,130.02
社会保险费		1,691,638.48	1,652,589.10	39,049.38
其中：医疗保险费		1,503,363.84	1,464,314.46	39,049.38
工伤保险费		166,957.46	166,957.46	
生育保险费		21,317.18	21,317.18	
住房公积金		3,161,569.16	2,927,905.16	233,664.00
工会经费和职工教育经费		726,446.12	718,955.12	7,491.00
合计	3,004,214.55	46,410,040.55	44,464,328.79	4,949,926.31

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		2,273,639.41	2,126,457.72	147,181.69
失业保险费		96,741.59	91,835.79	4,905.80
企业年金缴费		822,420.50	822,420.50	-
合计		3,192,801.50	3,040,714.01	152,087.49



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

(二十四) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	545,701,503.31	386,453,899.24
土地使用税	67,804,332.31	71,066,943.50
城市维护建设税	30,240,241.24	30,944,039.59
教育费附加及地方教育费附加	20,605,756.77	21,108,363.34
房产税	17,631,460.26	20,422,335.87
企业所得税	6,191,004.83	1,469,872.26
其他税金	1,016,435.52	193,306.25
合 计	689,190,734.24	531,658,760.05

(二十五) 其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
其他应付款项	10,190,212,777.89	6,608,247,731.57
合 计	10,190,212,777.89	6,608,247,731.57

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
往来款金	10,130,670,120.10	99.41	6,546,764,277.67	99.07
押金	1,111,336.25	0.01	1,390,627.00	0.02
质保金	27,765.63	0.01	127,032.47	0.01
代收款	10,918,927.70	0.11	8,871,478.18	0.13
前期移交应付工程款	34,361,584.83	0.33	34,861,134.22	0.53
保证金	7,461,628.54	0.07	5,536,106.35	0.08
其他	5,661,414.84	0.06	10,697,075.68	0.16
合 计	10,190,212,777.89	100.00	6,608,247,731.57	100.00

(2) 截至 2025 年 12 月 31 日, 期末金额较大的其他应付款

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
荆州市荆发控股集团有限公司	4,538,217,026.73	往来款
荆州市荆开产业投资开发有限公司	1,138,198,449.76	往来款
湖北荆开新能源科技有限公司	1,086,475,772.52	往来款
荆州市鸿川建设开发有限公司	865,750,000.00	往来款
荆州市楚诚投资有限公司	471,264,090.10	往来款
合 计	8,099,905,339.11	

(二十六) 一年内到期的非流动负债



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

类别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,045,761,500.82	838,501,054.62
一年内到期的应付债券	200,000,000.00	1,815,500,000.00
一年内到期的长期应付款	86,915,886.89	321,860,459.74
一年内到期的应付债券利息	3,315,068.49	8,606,666.67
合计	1,335,992,456.20	2,984,468,181.03

(二十七) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,330,000,000.00	1,329,223,366.12
待转销项税		152,046.46
合计	1,330,000,000.00	1,329,375,412.58

短期应付债券的增减变动情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
25 荆州开 MTN001	500,000,000.00	2025 年	1 年	500,000,000.00
25 荆州开 MTN002	330,000,000.00	2025 年	1 年	330,000,000.00
25 荆州开发 CP001	350,000,000.00	2025 年	1 年	350,000,000.00
25 荆州开发 CP002	150,000,000.00	2025 年	1 年	150,000,000.00
合计	1,330,000,000.00			1,330,000,000.00

续上表

债券名称	2024 年 12 月 31 日	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2025 年 12 月 31 日
25 荆州开发 MTN001		500,000,000.00	18,595,000.00		18,595,000.00	500,000,000.00
25 荆州开发 MTN002		330,000,000.00				330,000,000.00
25 荆州开发 CP001		350,000,000.00				350,000,000.00
25 荆州开发 CP002		150,000,000.00				150,000,000.00
合计		1,330,000,000.00	18,595,000.00		18,595,000.00	1,330,000,000.00

(二十八) 长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	1,327,790,000.00	1,907,090,000.00
质押借款	1,265,354,800.00	1,973,611,684.59
抵押借款、抵押&质押&保证借款	1,636,620,000.00	2,739,612,460.00
应付利息	281,500.82	390,348.77
减：一年内到期的长期借款	1,045,761,500.82	838,501,054.62
合计	3,184,284,800.00	5,782,203,438.74

(二十九) 应付债券



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
16 荆经开专项债		207,676,951.11
20 荆经开债	400,000,000.00	570,556,161.93
21 鄂荆州经开 ZR001		445,831,525.16
22 荆开 01		977,709,591.19
23 荆开 01		563,753,000.00
23 荆开 02		661,066,000.00
2023 荆开 G2		941,715,000.00
24PPN001	320,000,000.00	320,000,000.00
24PPN002	500,000,000.00	500,000,000.00
25 荆开 01	1,000,000,000.00	
25 荆开 04	1,050,000,000.00	
25 荆开 08	700,000,000.00	
25 荆开 06	600,000,000.00	
25 荆州开发 PPN001	330,000,000.00	
应付利息	3,315,068.49	381,148,328.98
小计	4,903,315,068.49	5,569,456,558.37
减：一年内到期应付债券	200,000,000.00	1,815,500,000.00
减：一年内到期应付债券应付利息	3,315,068.49	8,606,666.67
合计	4,700,000,000.00	3,745,349,891.70

1. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
20 荆经开债	1,000,000,000.00	2020 年	7 年	1,000,000,000.00
21 鄂荆州经开 ZR001	800,000,000.00	2021 年	5 年	800,000,000.00
22 荆开 01	1,050,000,000.00	2022 年	6 年	1,050,000,000.00
23 荆开 01	600,000,000.00	2023 年	2 年	600,000,000.00
23 荆开 02	700,000,000.00	2023 年	2 年	700,000,000.00
2023 荆开 G2	1,000,000,000.00	2023 年	5 年	1,000,000,000.00
24PPN001	320,000,000.00	2024 年	5 年	320,000,000.00
24PPN002	500,000,000.00	2024 年	5 年	500,000,000.00
25 荆开 01	1,000,000,000.00	2025 年	6 年	1,000,000,000.00
25 荆开 04	1,050,000,000.00	2025 年	5 年	1,050,000,000.00
25 荆开 08	700,000,000.00	2025 年	5 年	700,000,000.00
25 荆开 06	600,000,000.00	2025 年	5 年	600,000,000.00
25 荆州开发 PPN001	330,000,000.00	2025 年	5 年	330,000,000.00

续上表：



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本期偿还	期末余额
16 荆经开专项 债	207,676,951.11		14,800,723.26	8,522,325.63	231,000,000.00	
20 荆经开债	570,556,161.93		32,758,906.56		200,000,000.00	403,315,068.49
21 鄂荆州经开 ZR001	445,831,525.16		50,000,000.00	4,168,474.84	500,000,000.00	
22 荆开 01	977,709,591.19		44,154,705.00		1,021,864,296.19	
23 荆开 01	563,753,000.00		35,253,758.00		599,006,758.00	
23 荆开 02	661,066,000.00		37,570,876.00		698,636,876.00	
2023 荆开 G2	941,715,000.00		60,000,000.00		1,001,715,000.00	
24PPN001	320,000,000.00		11,200,000.00		11,200,000.00	320,000,000.00
24PPN002	500,000,000.00		15,400,000.00		15,400,000.00	500,000,000.00
25 荆开 01		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
25 荆开 04		1,050,000,000.00				1,050,000,000.00
25 荆开 08		700,000,000.00				700,000,000.00
25 荆开 06		600,000,000.00				600,000,000.00
25 荆州 PPN001		330,000,000.00				330,000,000.00
合 计	5,188,308,229.39	3,680,000,000.00	301,138,968.82	12,690,800.47	4,278,822,930.19	4,903,315,068.49

(三十) 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
专项应付款	2,734,112,192.20	2,100,413,180.61
融资租赁款	88,606,776.25	446,404,700.21
合 计	2,822,718,968.45	2,546,817,880.82

其中：专项应付款

项 目	期末余额	期初余额
财政专项资金	2,734,112,192.20	2,100,413,180.61
合 计	2,734,112,192.20	2,100,413,180.61

(三十一) 递延收益

1. 递延收益按类别列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
递延收益	6,200,000.00		5,200,000.00	1,000,000.00
合 计	6,200,000.00		5,200,000.00	1,000,000.00

2. 政府补助项目情况

项 目	期初余额	本期增加 额	本期计入损益金额	期末余额	与资产相关/与 收益相关
基础设施建设驾校项目	6,200,000.00		5,200,000.00	1,000,000.00	与资产相关
合 计	6,200,000.00		5,200,000.00	1,000,000.00	



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

(三十二) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
农发行建设基金（注 1）		116,500,000.00
合计		116,500,000.00

(三十三) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)
荆州市荆发控股集团有限公司	10,956,774,720.69	100.00	95,000,000.00		11,051,774,720.69	100.00
合计	10,956,774,720.69	100.00	95,000,000.00		11,051,774,720.69	100.00

(三十四) 资本公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	4,289,622,425.38		1,731,881,470.63	2,557,740,954.75
合计	4,289,622,425.38		1,731,881,470.63	2,557,740,954.75

(三十五) 盈余公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	59,658,924.08			59,658,924.08
合计	59,658,924.08			59,658,924.08

(三十六) 未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前上年未分配利润	850,470,598.53	608,597,157.45
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-31,208,945.08
调整后年初未分配利润	850,470,598.53	577,388,212.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	183,415,649.06	273,082,386.16
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他	-2,000,000.00	
期末未分配利润	1,035,886,247.59	850,470,598.53

(三十七) 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、主营业务收入	1,785,183,261.17	1,692,796,183.91	1,293,251,810.69	1,202,929,885.91



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其中：主营业务	1,785,183,261.17	1,692,796,183.91	1,293,251,810.69	1,202,929,885.91
二、其他业务收入	28,205,653.23	15,403,482.39	30,847,038.87	18,082,614.52
其中：租金收入	27,904,992.86	13,306,399.20	26,998,207.76	15,181,263.87
贸易收入			120,401.85	112,964.25
其他收入	300,660.37	2,097,083.19	3,728,429.26	2,788,386.40
合 计	1,813,388,914.40	1,708,199,666.30	1,324,098,849.56	1,221,012,500.43

(三十八) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,523,093.30	7,394,041.00
教育费附加	2,647,924.47	3,168,203.03
地方教育附加	1,765,243.50	2,112,737.75
土地使用税	7,961,001.39	11,962,267.27
房产税	1,072,367.24	2,354,115.34
印花税	6,006,076.71	2,190,129.50
土地增值税	197,802.00	8,969,636.68
其他	542.28	
合 计	26,174,050.89	38,151,130.57

(三十九) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
业务宣传及广告费		5,566.04
合 计		5,566.04

(四十) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	44,569,303.44	39,315,013.46
折旧费	2,940,716.03	2,962,707.54
车辆使用费	272,547.58	190,015.51
水电费	95,541.21	
咨询费	2,336,806.86	1,879,897.30
办公费	1,422,223.16	1,043,757.09
无形资产摊销	10,862.64	910,767.44
装修费、维修费	554,179.30	196,681.26
业务招待费	153,851.23	222,546.99
差旅费	378,292.96	354,304.21
物业费	57,600.00	350,277.02
广告费	20,444.00	
其他	3,199,915.07	1,621,851.61



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
合计	56,012,283.48	49,047,819.43

(四十一) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬		509,501.76
委托外部研究开发费		2,070,239.92
其他		48,481.27
合计		2,628,222.95

(四十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	91,666.67	59,000.00
减：利息收入	2,761,331.08	6,303,997.36
手续费及其他支出	219,527.14	152,481.55
合计	-2,450,137.27	-6,092,515.81

(四十三) 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
稳岗补贴	7,753.45	18,518.90	与收益相关
厂房建设补贴		200,000.00	与资产相关
补助资金	191,716,572.67	188,000,000.00	与收益相关
合计	191,724,326.12	188,218,518.90	

(四十四) 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-23,032,529.39	3,796,374.23
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	10,709,290.14	
其他	6,000,000.00	
合计	-6,323,239.25	3,796,374.23

(四十五) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账计提损失	692,376.55	67,781,664.07
合计	692,376.55	67,781,664.07

(四十六) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	2,275,138.67	



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
合计	2,275,138.67	

(四十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助		2,000,000.00
违约金收入	4,191.90	17,699.12
罚款	130,253.00	383,300.00
其他	545,853.64	1,552,237.57
合计	680,298.54	3,953,236.69

(四十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失		3,790,144.59
滞纳金	1,496,295.50	6,543,949.76
其他	2,831,927.65	621,065.95
合计	4,328,223.15	10,955,160.30

(四十九) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	11,205,983.37	663,673.97
合计	11,205,983.37	663,673.97

(五十) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	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	198,967,745.11	271,477,085.57
加：信用减值损失	-692,376.55	-67,781,664.07
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,073,593.96	53,088,053.26
无形资产摊销	5,901,869.22	5,927,363.17
长期待摊费用摊销		11,377,734.63
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）	2,234,848.67	
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）	91,666.67	59,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	6,323,239.25	-3,796,374.23
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）		



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,063,267,817.61	1,654,875,390.65
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,864,630,920.95	-7,860,767,567.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,966,443,379.98	5,452,611,938.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,393,980,862.97	-482,929,039.74
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	847,678,969.48	297,435,814.90
减：现金的期初余额	297,435,814.90	547,479,183.71
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	550,243,154.58	-250,043,368.81

2. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	847,678,969.48	297,435,814.90
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	847,678,969.48	297,435,814.90
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	847,678,969.48	297,435,814.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

六、合并范围的变更

(一) 合并范围发生变化的其他原因

1. 本期资产重组划拨至母公司的其他公司

子公司名称	子公司级次
荆州市楚华电子科技有限公司	3
湖北荆开新能源科技有限公司	3
荆州市壹禾能源有限公司	3
荆州市润泽水务工程有限公司	3
荆州市窑湾电力物资有限公司	3
荆州市楚诚投资有限公司	3
荆州市今创建设开发有限公司	3

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
荆州市荆开建设工程有限公司	荆州市	荆州市	建设工程施工	60.00		设立
荆州市荆开园区开发建设投资有限公司	荆州市	荆州市	承接土地开发整理、电力、天然气、供水、供热、污水处理项目建设、受政府委托的公共资源项目代建和管理等	100.00		设立
荆州市荆开置业有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发、商品房销售、建筑工程、园林绿化工程、室内外装饰装修工程、市政工程、公路工程的设计、施工等	100.00		设立
荆州开发区土地资源开发有限公司	荆州市	荆州市	土地资源综合开发整理及基础设施配套建设、土地使用权租赁、土壤修复等	100.00		设立
荆州开发区城市建设投资开发有限公司	荆州市	荆州市	土地出租、房地产开发、租赁、农村基础设施改造与建设、开发区内基础设施和公共设施的综合开发	100.00		划拨
荆州市荆开产业招商发展有限公司	荆州市	荆州市	招投标代、社会经济咨询、信息咨询、企业总部管理等	100.00		划拨
荆州市今创科技开发有限公司	荆州市	荆州市	软件、石油、化工、机电技术成果转化、科技项目策划等		80.00	划拨
湖北楚为置业有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发、室内装饰装修、建筑安装工程等		100.00	划拨
荆州市津澳房地产开发有限公司	荆州市	荆州市	城区房屋开发、旧房改造等		100.00	划拨
荆州市惠龙农业科技有限公司	荆州市	荆州市	农生技术推广及培训、农产品的销售等		100.00	划拨
荆州市荆开住宅开发有限公司	荆州市	荆州市	还迁房建设、房地产开发、物业管理等		100.00	划拨
湖北荆开广厦置业有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发与销售、标准工业厂房的修建与租赁等		100.00	划拨
湖北沙市农场集团有限公司	荆州市	荆州市	国有资产经营、投资、房地产开发、销售、建筑安装工程、装饰装修工程设计、施工等	100.00		划拨
荆州市荣腾生物科技有限公司	荆州市	荆州市	化工产品（不含危险化学品）研发、生产、销售、自有厂房租赁		100.00	划拨
荆州市浩鼎商贸有限公司	荆州市	荆州市	建筑材料、室内外装饰材料、金属材料的销售、砂石料加工、干砂浆、搅拌混凝土生产、销售等		100.00	划拨
荆州市龙浩商贸有限公司	荆州市	荆州市	新型建材、农业生产资料销售；标准厂房出租		100.00	划拨
荆州市九和新能源有限公司	荆州市	荆州市	蒸气输送及销售；新能源技术推广服务及技术咨询		100.00	划拨
荆州市嘉楚投资有限公司	荆州市	荆州市	对国家允许的项目进行投资、投资咨询服务		100.00	划拨
荆州市窑湾劳务中介服务有限公司	荆州市	荆州市	建筑工程劳务分包、土石方工程、园林绿化工程的施工、下水管网工程的施工及维修服务		100.00	划拨
荆州市民力科技有限公司	荆州市	荆州市	农业技术开发、生态农业开发、源于农业初级产品加工、销售、厂房出租		100.00	划拨
荆州市龙港商贸有限公司	荆州市	荆州市	新型建材、农业生产资料销售、标准厂房出租		100.00	划拨

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的控股股东

控股股东名称	注册地	股东类型	控股股东对本公司的持股比例 (%)	控股股东对本公司的表决权比例 (%)
荆州市荆发控股集团有限公司	湖北省荆州市	国有企业	100.00	100.00

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业的重要的联营企业情况



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

联营企业名称	其他关联方与本公司关系
湖北湘金融资担保有限公司	持股 35.00%的联营企业
湖北荆州长江长证产业基金合伙企业（有限合伙）	持股 24.80%的联营企业
湖北高投荆楚投资管理有限公司	持股 20.00%的联营企业
湖北高投荆楚产业投资基金合伙企业（有限合伙）	持股 30.00%的联营企业
荆州市达亿建筑材料有限公司	持股 32.00%的联营企业
湖北三才堂化工科技有限公司	持股 24.60%的联营企业
荆州市三强新型建材有限公司	持股 20.00%的联营企业

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
荆州市荆开产业投资开发有限公司	同一实际控制人
荆州铁水畅联港口服务有限公司	同一实际控制人
荆州市楚华电子科技有限公司	同一实际控制人
湖北荆开新能源科技有限公司	同一实际控制人
荆州市壹禾能源有限公司	同一实际控制人
荆州市润泽水务工程有限公司	同一实际控制人
荆州市窑湾电力物资有限公司	同一实际控制人
荆州市楚诚投资有限公司	同一实际控制人
荆州市今创建设开发有限公司	同一实际控制人
荆州市茂源热力有限公司	同一实际控制人
荆州市荆发供应链有限公司	同一实际控制人
荆州市荆开产投置业有限公司	同一实际控制人
荆州市荆开实业控股有限公司	同一实际控制人
荆州市荆开资产管理有限公司	同一实际控制人
荆州市荆开有恒物业管理有限公司	同一实际控制人
荆州市荆开九木园林绿化工程有限公司	同一实际控制人
湖北楚星通信科技有限公司	同一实际控制人
荆州市荆开银龙水务有限公司	同一实际控制人
湖北荆和化工供应链服务有限公司	同一实际控制人
荆州市荆发水务有限公司	同一实际控制人
荆州市鸿川建设开发有限公司	同一实际控制人

(五) 关联交易情况

1. 关联担保情况

- (1) 公司为子公司的借款提供担保，担保余额为 2,422,488,000.00 元；
- (2) 子公司为公司的借款提供担保，担保余额为 282,620,000.00 元；
- (3) 公司及子公司为母公司荆州市荆发控股集团有限公司借款提供担保，担保余额



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

2,318,710,000.00 元。

(4) 母公司为公司及子公司借款提供担保,担保余额为 828,310,000.00 元。

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	荆州市荆开资产管理有限公司		202,536.97
应收账款	荆州市荆开实业控股有限公司	2,122,000.00	2,122,000.00
应收账款	荆州市荆开产业投资开发有限公司	9,524.23	
其他应收款	湖北省新禾能现代农业有限公司	13,100,000.00	13,100,000.00
其他应收款	荆州市达亿建筑材料有限公司	1,600,000.00	1,601,361.20
其他应收款	荆州市三强新型建材有限公司	16,071,505.39	14,165,961.38
其他应收款	荆州市津盛建筑工程公司	62,963,102.99	58,990,250.07
其他应收款	荆州市荆发供应链有限公司	47,565,000.00	100,000.00
其他应收款	荆州市荆开实业控股有限公司		1,000,100.00
其他应收款	荆州铁水畅联港口服务有限公司	513,870,246.35	524,180,000.00
其他应收款	湖北楚星通讯科技有限公司	20,230,000.00	
其他应收款	荆州市荆开有恒物业管理有限公司	11,000,000.00	

2. 应付项目其他

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预收款项	荆州市城市建设投资开发有限公司	600,000.00	600,000.00
其他应付款	荆州市城市建设投资开发有限公司	68,800,000.00	68,800,000.00
其他应付款	湖北三才堂化工科技有限公司		10,209,000.00
其他应付款	荆州市荆发控股集团有限公司	4,538,217,026.73	3,388,997,658.49
其他应付款	荆州市荆开产业投资开发有限公司	1,138,198,449.76	938,858,380.55
其他应付款	荆州市鸿川建设开发有限公司	865,750,000.00	857,760,050.00
其他应付款	荆州市荆开资产管理有限公司	167,987,778.05	468,942,834.50
其他应付款	湖北荆开新能源科技有限公司	1,086,475,772.52	
其他应付款	荆州市楚华电子科技有限公司	176,712,621.18	
其他应付款	荆州市今创建设开发有限公司	172,504,852.17	
其他应付款	荆州市楚诚投资有限公司	471,264,090.10	
其他应付款	湖北荆和化工供应链服务有限公司	9,500,000.00	
其他应付款	荆州市荆开产投置业有限公司	291,120,000.00	
其他应付款	荆州市荆开九木园林绿化工程有限公司	94,615,394.29	
其他应付款	荆州市茂源热力有限公司	55,884,038.50	
其他应付款	荆州市荆开实业控股有限公司	177,058,900.00	
其他应付款	荆州市润泽水务工程有限公司	2,900,000.00	
其他应付款	荆州市窑湾电力物资有限公司	1,100,000.00	
其他应付款	荆州市壹禾电力物资有限公司	11,000,000.00	



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

九、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的承诺事项。

(二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司对外担保明细如下：

被担保人	担保方式	担保余额	起始日	担保到期日
湖北荆开新能源科技有限公司	保证	221,900,000.00	2022/1/1	2034/12/31
湖北荆开新能源科技有限公司	抵押	330,000,000.00	2024/11/29	2029/11/27
湖北荆开广厦置业有限公司	保证担保	413,030,000.00	2020/12/30	2035/12/17
湖北荆开广厦置业有限公司	保证担保	868,470,000.00	2019/12/11	2034/12/01
荆州市楚诚投资有限公司	最高额担保	527,000,000.00	2023/01/01	2045/12/31
荆州市楚诚投资有限公司	保证	134,656,250.00	2022/01/19	2036/12/17
荆州市楚诚投资有限公司	保证担保	159,230,769.19	2017/09/30	2032/9/24
荆州市荆发控股集团有限公司	保证担保	933,110,000.00	2021/07/01	2031/6/18
荆州市荆发控股集团有限公司	最高额担保+保证	445,600,000.00	2018/03/13	2040/3/12
荆州市荆发控股集团有限公司	保证+最高	940,000,000.00	2016/3/8	2026/3/9
荆州市楚华电子科技有限公司	保证	47,500,000.00	2021/02/09	2034/2/2
荆州市荆开产业投资开发有限公司	一般担保	166,000,000.00	2022/10/28	2042/10/12
荆州市荆开产业投资开发有限公司	保证	170,000,000.00	2022/08/30	2038/8/30
荆州市荆开产业投资开发有限公司	保证	200,000,000.00	2025/11/07	2028/11/6
荆州市荆开产业投资开发有限公司	保证担保	183,000,000.00	2023/08/28	2038/5/28
荆州市荆开九木园林绿化工程有限公司	保证-其他保证	80,000,000.00	2024/01/05	2026/1/3
荆州市荆开资产管理有限公司	最高额担保+保证	105,950,700.00	2022/10/27	2047/10/26
荆州市荆开资产管理有限公司	保证担保	515,300,000.00	2023/01/06	2035/12/25
荆州铁水畅联港口服务有限公司	保证	292,500,000.00	2023/06/19	2029/6/18

十、资产负债表日后事项

无。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
其他应收款项	11,862,120,090.74	9,388,323,118.10
减：坏账准备		
合计	11,862,120,090.74	9,388,323,118.10



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	11,862,120,090.74	100.00		
其中：组合 1	11,862,120,090.74	100.00		
组合 2				
合计	11,862,120,090.74	100.00		

续上表：

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	9,388,323,118.10	100.00		
其中：组合 1	9,388,323,118.10	100.00		
组合 2				
合计	9,388,323,118.10	100.00		

2. 截至 2025 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
荆州开发区城市建设投资开发有限公司	往来款	6,833,313,924.71	57.61	
荆州市自然资源和规划局荆州开发区土地储备中心	往来款	1,530,803,083.44	12.90	
湖北荆开广厦置业有限公司	往来款	174,850,000.00	1.47	
荆州铁水畅联港口服务有限公司	往来款	39,690,246.35	0.33	
荆州市荆开置业有限公司	往来款	10,214,321.65	0.09	
合计		8,588,871,576.15	72.40	

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,881,760,609.99		11,881,760,609.99	11,994,760,609.99		11,994,760,609.99
合计	11,881,760,609.99		11,881,760,609.99	11,994,760,609.99		11,994,760,609.99



荆州市荆州开发集团有限公司 2025 年度合并财务报表附注

1. 对子公司投资

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
荆州开发区城市建设投资开发有限公司	9,845,405,020.02			9,845,405,020.02		
荆州市荆开园区开发建设投资有限公司	1,325,490,031.30	20,000,000.00		1,345,490,031.30		
荆州市荆开置业有限公司	430,311,160.00			430,311,160.00		
荆州开发区土地资源开发有限公司	11,600,000.00			11,600,000.00		
湖北沙农集团有限公司	232,954,398.67			232,954,398.67		
荆州市荆开建设工程有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00		
湖北荆开新能源科技有限公司	133,000,000.00		133,000,000.00			
合计	11,994,760,609.99	20,000,000.00	133,000,000.00	11,881,760,609.99		

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至资产负债表日，公司无需要披露的其他内容。



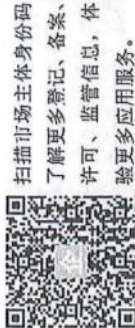


营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

911101020855463270



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 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
 类型 特殊普通合伙企业
 执行事务合伙人 张恩军
 经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账；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；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（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。）

出资额 2540 万元
 成立日期 2013 年 11 月 22 日
 主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间



仅供报告附件使用



登记机关

2025 年 08 月 11 日

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。

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011908

说明

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



发证机关: 北京市财政局
二〇一八年八月十六日

中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用



会计师事务所 执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 张恩军
 主任会计师:
 经营场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 11000010
 批准执业文号: 京财会许可(2013)0060号
 批准执业日期: 2013年10月10日

