

福州新区开发投资集团有限公司

审计报告

众环审字(2021)2200052号

目 录



一、审计报告

二、财务报表

合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
资产负债表	7-8
利润表	9
现金流量表	10
所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-85

审 计 报 告

众环审字[2021]2200052 号

福州新区开发投资集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了福州新区开发投资集团有限公司（以下简称“福州新区集团公司”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了福州新区集团公司 2020 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2020 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于福州新区集团公司，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

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

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

治理层负责监督福州新区集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就福州新区集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：


陈家作

中国注册会计师：


陈莉

中国·武汉

2021年04月22日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	七、（一）	880,389,337.40	699,571,681.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、（二）	3,875,291,281.90	1,973,097,041.91
预付款项	七、（三）	1,155,155,987.61	1,057,556,774.57
其他应收款	七、（四）	695,692,191.64	679,692,590.91
其中：应收股利			
存货	七、（五）	7,945,024,021.49	7,962,474,763.00
其中：原材料			
库存商品（产成品）		1,435,235,240.73	60,594,945.90
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、（六）	265,326,954.67	169,374,457.40
流动资产合计		14,816,879,774.71	12,541,767,309.75
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、（七）	60,000,000.00	44,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（八）	863,840,000.00	
投资性房地产	七、（九）	30,914,029.19	5,747,532.77
固定资产	七、（十）	6,228,665.00	4,816,461.61
其中：固定资产原价		21,220,361.42	17,822,225.29
累计折旧		14,991,696.42	13,005,763.68
固定资产减值准备			
在建工程	七、（十一）	80,520,184.25	15,337,183.56
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、（十二）	254,268,256.50	19,139,565.56
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、（十三）	1,973,912.66	722,081.10
递延所得税资产	七、（十四）	6,541,499.60	4,068,786.61
其他非流动资产	七、（十五）	17,436,765,018.39	13,496,330,750.45
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		18,741,051,565.59	13,590,662,361.66
资产总计		33,557,931,340.30	26,132,429,671.41

载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

2020年12月31日

编制单位：福州新区开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	七、(十六)	185,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、(十七)	172,113,400.00	
应付账款	七、(十八)	3,163,112,703.86	3,170,117,526.54
预收款项	七、(十九)	354,212,774.64	1,552,081,026.80
应付职工薪酬	七、(二十)	158,075.48	450,991.64
其中：应付工资		136,382.61	285,500.00
应付福利费			8,100.00
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	七、(二十一)	629,439,080.01	275,605,446.26
其中：应交税金		617,229,449.74	270,229,036.11
其他应付款	七、(二十二)	999,220,737.33	897,504,025.94
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、(二十三)	769,354,600.00	413,056,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,272,611,371.32	6,308,815,017.18
非流动负债：			
长期借款	七、(二十四)	7,331,208,623.11	5,309,754,352.75
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、(二十五)	5,078,683,112.77	3,694,563,162.87
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、(二十四)	163,448.10	78,465.59
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		12,410,055,183.98	9,004,395,981.21
负债合计		18,682,666,555.30	15,313,210,998.39
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、(二十六)	2,001,680,000.00	2,001,680,000.00
国家资本			
国有法人资本		2,001,680,000.00	2,001,680,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		2,001,680,000.00	2,001,680,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、(二十七)	11,195,412,081.16	7,748,328,170.93
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	七、(二十八)	183,668,595.70	124,656,529.03
其中：法定公积金		183,668,595.70	124,656,529.03
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
未分配利润	七、(二十九)	1,380,141,946.06	834,015,451.75
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		14,760,902,622.92	10,708,680,151.71
*少数股东权益		114,362,162.08	110,538,521.31
所有者权益（或股东权益）合计		14,875,264,785.00	10,819,218,673.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		33,557,931,340.30	26,132,429,671.41

载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2020年度

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		5,033,581,275.75	2,813,388,183.87
其中：营业收入	七、(三十)	5,033,581,275.75	2,813,388,183.87
二、营业总成本		4,238,772,493.41	2,584,800,805.01
其中：营业成本	七、(三十一)	3,976,621,281.60	2,457,005,787.11
税金及附加		60,972,704.59	20,396,213.10
销售费用	七、(三十二)	7,657,436.24	4,423,739.08
管理费用	七、(三十三)	96,086,802.09	82,465,981.95
研发费用			
财务费用	七、(三十四)	97,434,268.89	20,509,083.77
其中：利息费用		110,038,162.59	35,533,260.49
利息收入		17,897,416.31	15,081,427.06
汇兑净损失(净收益以“-”填列)			
其他			
加：其他收益	七、(三十五)	22,677,530.10	192,998,773.11
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、(三十六)	-9,889,318.47	-9,495,157.52
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		807,596,993.97	412,090,994.45
加：营业外收入	七、(三十七)	616,450.45	1,059,494.32
其中：政府补助			
减：营业外支出	七、(三十八)	79,759.52	29,246.86
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		808,133,684.90	413,121,241.91
减：所得税费用	七、(三十九)	206,400,263.15	79,851,674.42
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		601,733,421.75	333,269,567.49
(一)按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		605,138,560.98	334,366,831.02
*少数股东损益		-3,405,139.23	-1,097,263.53
(二)按经营持续性分类			
持续经营净利润		601,733,421.75	333,269,567.49
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
(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、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
*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		601,733,421.75	333,269,567.49
归属于母公司所有者的综合收益总额		605,138,560.98	334,366,831.02
*归属于少数股东的综合收益总额		-3,405,139.23	-1,097,263.53
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2020年度

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	本年金额	上年金额
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		2,323,269,554.84	1,503,782,167.45
收到的税费返还		203,506,626.93	
收到其他与经营活动有关的现金		2,579,987,083.70	1,298,885,286.16
经营活动现金流入小计		5,106,763,265.47	2,802,667,453.61
购买商品、接受劳务支付的现金		3,662,113,704.48	4,104,229,705.00
支付给职工及为职工支付的现金		97,719,417.64	77,030,037.79
支付的各项税费		351,306,828.72	112,949,715.51
支付其他与经营活动有关的现金		928,566,046.36	1,333,664,320.28
经营活动现金流出小计		5,039,705,997.20	5,627,873,778.58
经营活动产生的现金流量净额		67,057,268.27	-2,825,206,324.97
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,395.04	4,586.41
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		129,882.45	220,220.72
投资活动现金流入小计		135,277.49	224,807.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,538,445,735.83	3,564,987,121.45
投资支付的现金		873,840,000.00	49,574,668.84
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		329,880,000.00	
投资活动现金流出小计		5,742,165,735.83	3,614,561,790.29
投资活动产生的现金流量净额		-5,742,030,458.34	-3,614,336,983.16
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		3,466,896,315.55	2,980,367,467.84
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,346,791,229.69	2,634,993,557.23
收到其他与筹资活动有关的现金		28,998,504.00	802,460,775.00
筹资活动现金流入小计		6,842,686,049.24	6,417,821,800.07
偿还债务支付的现金		784,038,359.33	401,156,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		202,856,844.40	215,355,465.67
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			
筹资活动现金流出小计		986,895,203.73	616,511,465.67
筹资活动产生的现金流量净额		5,855,790,845.51	5,801,310,334.40
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		180,817,655.44	-638,232,973.73
加：期初现金及现金等价物余额		699,571,681.96	1,337,804,655.69
六、期末现金及现金等价物余额		880,389,337.40	699,571,681.96

载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

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

2020年度

金额单位：人民币元

本年金额												
项	归属于母公司所有者权益											
	实收资本 (或股本)	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	未分配利润	小计	少数股东 权益	所有者权益 合计
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	2,001,680,000.00	—	—	7,748,328,170.93	—	—	—	124,656,529.03	834,015,451.75	10,708,680,151.71	110,538,521.31	10,819,218,673.02
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年初余额	2,001,680,000.00	—	—	7,748,328,170.93	—	—	—	124,656,529.03	834,015,451.75	10,708,680,151.71	110,538,521.31	10,819,218,673.02
三、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）	—	—	—	3,447,083,910.23	—	—	—	59,012,066.67	546,126,494.31	4,052,222,471.21	3,823,640.77	4,056,046,111.98
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	605,138,560.98	605,138,560.98	-3,405,139.23	601,733,421.75
（二）所有者投入和减少资本	—	—	—	3,447,083,910.23	—	—	—	—	—	3,447,083,910.23	7,228,780.00	3,454,312,690.23
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）专项储备提取和使用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（四）利润分配	—	—	—	—	—	—	—	59,012,066.67	-59,012,066.67	—	—	—
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	59,012,066.67	-59,012,066.67	—	—	—
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	59,012,066.67	-59,012,066.67	—	—	—
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（五）所有者权益内部结转	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1、资本公积转增资本（或股本）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、盈余公积转增资本（或股本）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末余额	2,001,680,000.00	—	—	11,195,412,081.16	—	—	—	183,668,595.70	1,380,141,946.06	14,760,902,622.92	114,362,162.08	14,875,264,785.00

载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共85页第5页



资产负债表

2020年12月31日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		51,175,410.45	513,466,931.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、（一）	3,832,082,332.52	1,936,682,597.43
预付款项		1,155,938,219.86	981,009,683.03
其他应收款	十三、（二）	1,798,477,128.74	1,360,882,785.77
其中：应收股利			
存货		3,500,721,284.08	5,230,288,295.78
其中：原材料			
库存商品（产成品）		1,049,962,132.78	60,594,945.90
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		120,648,125.65	127,447,636.95
流动资产合计		10,859,042,501.30	10,149,777,930.75
非流动资产：			
可供出售金融资产		50,000,000.00	44,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、（三）	2,235,236,000.00	1,335,396,000.00
投资性房地产		30,914,029.19	5,747,532.77
固定资产		2,782,526.50	2,754,037.20
其中：固定资产原价		15,453,498.55	14,029,693.36
累计折旧		12,670,972.05	11,275,656.16
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		4,298,727.18	5,212,055.56
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		456,370.25	
递延所得税资产		6,013,916.00	4,019,795.01
其他非流动资产		14,951,845,172.00	11,149,529,381.78
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		17,281,546,741.12	12,547,158,802.32
资产总计		28,140,589,242.42	22,696,936,733.07

载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

刘宇

主管会计工作负责人：

陈芳

会计机构负责人：

苏如林

本报告书共85页第7页

资产负债表(续)

2020年12月31日

编制单位: 福州新区开发投资有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		185,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		172,113,400.00	
应付账款		2,715,758,357.49	2,462,982,098.83
预收款项		75,091,326.98	1,552,081,026.80
应付职工薪酬			
其中: 应付工资			
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费		599,065,438.76	267,598,813.07
其中: 应交税金		586,996,700.41	262,302,846.45
其他应付款		684,794,342.91	626,067,787.65
其中: 应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		769,354,600.00	413,056,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,201,177,466.14	5,321,785,726.35
非流动负债:			
长期借款		4,453,559,312.72	3,999,409,443.49
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		5,070,226,008.77	3,686,215,662.87
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			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		9,523,785,321.49	7,685,625,106.36
负 债 合 计		14,724,962,787.63	13,007,410,832.71
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		2,001,680,000.00	2,001,680,000.00
国家资本			
国有法人资本		2,001,680,000.00	2,001,680,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		2,001,680,000.00	2,001,680,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		9,833,161,902.97	6,697,182,015.20
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		183,668,595.70	124,656,529.03
其中: 法定公积金		183,668,595.70	124,656,529.03
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
未分配利润		1,397,115,956.12	866,007,356.13
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		13,415,626,454.79	9,689,525,900.36
*少数股东权益			
所有者权益(或股东权益)合计		13,415,626,454.79	9,689,525,900.36
负债和所有者权益(或股东权益)总计		28,140,589,242.42	22,696,936,733.07

载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第22页的财务报表由以下人士签署:

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2020年度

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		4,983,734,369.45	2,820,489,485.88
其中：营业收入	十三、（四）	4,983,734,369.45	2,820,489,485.88
二、营业总成本		4,194,178,896.40	2,508,702,828.78
其中：营业成本	十三、（四）	3,984,542,657.98	2,426,837,983.56
税金及附加		57,049,402.67	18,286,802.10
销售费用		16,133,689.87	7,722,096.32
管理费用		40,864,061.32	33,968,954.20
研发费用			
财务费用		95,589,084.56	21,886,992.60
其中：利息费用		110,038,162.59	35,531,506.15
利息收入		15,518,607.64	13,684,751.81
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		52,204.29	158,825,151.07
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-7,976,483.98	-9,513,542.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		781,631,193.36	461,098,266.08
加：营业外收入		8,216.49	1,050,494.33
其中：政府补助			
减：营业外支出		3,622.57	2,946.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		781,635,787.28	462,145,813.89
减：所得税费用		191,515,120.62	73,281,751.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		590,120,666.66	388,864,062.27
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		590,120,666.66	388,864,062.27
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		590,120,666.66	388,864,062.27
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
（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、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
*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		590,120,666.66	388,864,062.27
归属于母公司所有者的综合收益总额		590,120,666.66	388,864,062.27
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第11页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2020年度

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		1,902,473,380.99	1,413,331,092.39
收到的税费返还		158,212,579.39	
收到其他与经营活动有关的现金		5,165,731,636.96	2,506,722,186.71
经营活动现金流入小计		7,226,417,597.34	3,920,053,279.10
购买商品、接受劳务支付的现金		1,829,332,463.68	2,642,479,267.27
支付给职工及为职工支付的现金		22,753,723.55	22,584,669.54
支付的各项税费		256,135,302.17	95,344,713.31
支付其他与经营活动有关的现金		4,184,259,811.85	3,027,362,680.21
经营活动现金流出小计		6,292,481,301.25	5,787,771,330.33
经营活动产生的现金流量净额		933,936,296.09	-1,867,718,051.23
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		394.16	4,586.41
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		394.16	4,586.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,098,566,893.48	3,395,304,000.73
投资支付的现金		905,340,000.00	732,500,000.00
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		5,003,906,893.48	4,127,804,000.73
投资活动产生的现金流量净额		-5,003,906,499.32	-4,127,799,414.32
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		3,110,379,475.25	2,652,909,767.84
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,547,733,845.23	2,247,648,647.97
收到其他与筹资活动有关的现金		11,888,900.00	802,460,775.00
筹资活动现金流入小计		4,670,002,220.48	5,703,019,190.81
偿还债务支付的现金		552,285,376.00	284,156,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		110,038,162.59	161,134,290.10
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			
筹资活动现金流出小计		662,323,538.59	445,290,290.10
筹资活动产生的现金流量净额		4,007,678,681.89	5,257,728,900.71
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		-62,291,521.34	-737,788,564.84
加：期初现金及现金等价物余额		513,466,931.79	1,251,255,496.63
六、期末现金及现金等价物余额		451,175,410.45	513,466,931.79

载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

刘宇

主管会计工作负责人：

陈芳

会计机构负责人：

苏如明

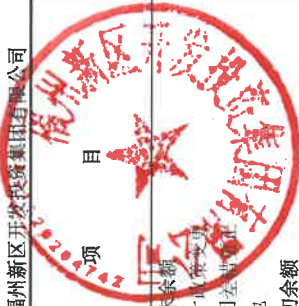
所有者权益变动表

2020年度

金额单位：人民币元

项 目	本年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
一、上年年末余额	2,001,680,000.00	—	—	6,697,182,015.20	—	—	—	124,656,529.03	866,007,356.13	9,689,525,900.36
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年年末余额	2,001,680,000.00	—	—	6,697,182,015.20	—	—	—	124,656,529.03	866,007,356.13	9,689,525,900.36
三、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）	—	—	—	3,135,979,887.77	—	—	—	59,012,066.67	531,108,599.99	3,726,100,554.43
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	590,120,666.66	590,120,666.66
（二）所有者投入和减少资本	—	—	—	3,135,979,887.77	—	—	—	—	—	3,135,979,887.77
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）专项储备提取和使用	—	—	—	3,135,979,887.77	—	—	—	—	—	3,135,979,887.77
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（四）利润分配	—	—	—	—	—	—	—	59,012,066.67	-59,012,066.67	—
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	59,012,066.67	-59,012,066.67	—
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（五）所有者权益内部结转	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1、资本公积转增资本（或股本）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、盈余公积转增资本（或股本）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末余额	2,001,680,000.00	—	—	9,833,161,902.97	—	—	—	183,668,595.70	1,397,115,956.12	13,415,626,454.79

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司



载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈芳

苏如明

审计报告第85页第11页

所有者权益变动表 (续)

2020年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 福州新区开发投资集团有限公司

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益					上年金额				
	实收资本 (或股本)	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	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,980,000,000.00	—	4,065,346,240.46	—	—	—	85,770,122.80	516,029,700.09	6,647,146,063.35	6,647,146,063.35
加: 会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年初余额	1,980,000,000.00	—	4,065,346,240.46	—	—	—	85,770,122.80	516,029,700.09	6,647,146,063.35	6,647,146,063.35
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	21,680,000.00	—	2,631,835,774.74	—	—	—	38,886,406.23	349,977,656.04	3,042,379,837.01	3,042,379,837.01
(一) 综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	388,864,062.27	388,864,062.27	388,864,062.27
(二) 所有者投入和减少资本	21,680,000.00	—	2,631,835,774.74	—	—	—	—	—	2,653,515,774.74	2,653,515,774.74
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) 专项储备提取和使用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(四) 利润分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其中: 法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、对所有者 (或股东) 的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(五) 所有者权益内部结转	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1、资本公积转增资本 (或股本)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、盈余公积转增资本 (或股本)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末余额	2,001,680,000.00	—	6,697,182,015.20	—	—	—	124,656,529.03	866,007,356.13	9,689,525,900.36	9,689,525,900.36

载于第13页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表附注由本集团负责人签署:

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

福州新区开发投资集团有限公司

2020年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、企业的基本情况

福州新区开发投资集团有限公司(以下简称公司或本公司), 福州新区开发投资集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

1、1985 年 12 月 16 日, 经福州市人民政府榕政综[1985]699 号文批准设立, 并经福州市工商行政管理局核准注册。设立时的名称为福州市房地产经营公司, 全民所有制企业, 隶属福州市房地产管理局领导。

2、1995 年 4 月 12 日, 公司名称由福州市房地产经营公司变更为福州市房地产经营总公司。

3、2010 年 10 月 20 日, 依据福州市国资委《关于同意将福州市房地产经营总公司变更设立为福州房地产经营有限责任公司的批复》【榕国资法规[2010]322 号】, 福州市房地产经营总公司改制变更为福州房地产经营有限责任公司, 公司性质由全民所有制变更为有限责任公司。

4、2013 年 6 月 14 日, 福州市国资委的《关于组建马尾新城建设发展有限责任公司相关问题通知》【榕国资改发[2013]211 号】; 2013 年 7 月 1 日, 福州市人民政府办公厅印发《关于同意组建马尾新城建设发展有限责任公司的批复》(榕政综[2013]130 号), 以福州房地产经营有限责任公司为基础, 组建马尾新城建设发展有限责任公司。公司名称变更为马尾新城建设发展有限责任公司。

5、2016 年 4 月 29 日, 福州市人民政府办公厅印发《福州市人民政府关于组建福州新区开发投资集团有限公司的批复》(榕政综[2016]130 号), 同意马尾新城建设发展有限责任公司的企业名称变更为福州新区开发投资集团有限公司。2016 年 5 月 24 日, 公司名称变更为福州新区开发投资集团有限公司。

本公司为国有独资有限责任公司, 住所: 福州市鼓楼区道山路 1 号。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

本公司主要经营范围: 福州新区的土地开发、基础设施及公用项目建设、重点项目开发建设、新型城镇化开发建设、环保生态建设、新兴产业投资。所属行业为房地产。

（三） 母公司以及集团总部的名称。

本公司的母公司为福州市新区管理委员会，所属的集团总部为福州新区开发投资集团有限公司。

本公司的母公司以及最终实际控制人为福州新区管理委员会。根据福州市人民政府常务会议纪要[2016]18 号，会议决定：同意将福州新区开发投资集团有限公司划归福州新区管理委员会管理。

集团总部的名称为福州新区开发投资集团有限公司。

（四） 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表于 2021 年 4 月 22 日经公司总经理办公会批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。本集团房产项目建设周期较长、因行业特性导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。

（三） 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

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

（五）企业合并

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

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项

可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（六）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十三）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

（六）合并财务报表编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

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

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进

行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司拟采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十三）“长期股权投资”或本附注四、（十）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为

一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、（十三）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十三）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

（八）现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、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）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

3、外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币

报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

（十）金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的

相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

（2）持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

（3）贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减

值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

3、金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

（1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（2）可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益

的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

（2）其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

6、金融负债的终止确认

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

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

7、衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

8、金融资产和金融负债的抵销

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

9、权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

（十一）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、坏账准备的计提方法

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本集团将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

（2）单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

①信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
组合 1	关联方款项
组合 2	除组合 1 外的应收款项

②根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特

征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
组合 1	不计提坏账准备
组合 2	余额百分比法

A、组合 1，采用余额百分比法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
组合 2	0.5	0.5

（3）单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：

本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。具体特征表现为：账龄过长；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

2、坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本集团向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（十二）存货

1、存货的分类

存货主要包括周转材料、拟开发产品、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。库存商品及材料物资发出时，采用加权平均法确定其实际成本，开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十三）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控

制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本集团财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权

投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本集团首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”2 中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十）“非流动非金融资产减值”。

（十四）投资性房地产

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

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十）“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前

的账面价值作为转换后的入账价值。

（十五）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	20-30	5.00	3.17-4.75
机器设备	平均年限法	10	5.00	9.50
运输工具	平均年限法	5	5.00	12.00
电子设备及办公设备	平均年限法	3-5	5.00	19.00-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十）“非流动非金融资产减值”。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定

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

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十六）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十）非流动非金融资产减值。

（十七）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十八）无形资产

1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发

生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3、研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十)“非流动非金融资产减值”。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。并按项目受益期采用直线法平均摊销。

(二十) 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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，在进行减值测试时，将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。

（二十一）职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

（二十二）应付债券

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

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

（二十三）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计

量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十四）收入

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入。

（1）房地产开发产品销售收入

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（2）提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：完工百分比法。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡

资产使用权收入。

（二十五）政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、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集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（二十七）租赁

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

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资

产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

1、本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

2、本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

3、本集团作为承租人记录融资租赁业务

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

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

4、本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

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

（二十八）公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、公允价值计量的资产和负债

本集团本年末无采用公允价值计量的资产和负债。

2、估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

3、会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

本期无主要会计政策变更。

（二）会计估计变更

本期无主要会计估计变更。

(三) 重要前期差错更正

本期无重要前期差错更正。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%、9%、5%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
教育费附加	按应纳流转税额的3%计缴。
地方教育费附加	按应纳流转税额的2%计缴。

(二) 税收优惠及批文

无。

七、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指2020年1月1日，“年末”指2020年12月31日，“上年”指2019年度，“本年”指2020年度。

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	5,806.92	9,033.74
银行存款	880,383,530.48	699,562,648.22
其他货币资金		
合 计	880,389,337.40	699,571,681.96
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 应收账款

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,894,765,107.45	99.99	19,473,825.55	0.50
其中：组合 1 关联方				
组合 2 除组合 1 以外的应收账款	3,894,765,107.45	99.99	19,473,825.55	0.50
组合小计	3,894,765,107.45	99.99	19,473,825.55	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	386,744.10	0.01	386,744.10	100.00
合 计	3,895,151,851.55	100	19,860,569.65	—

续：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,983,007,658.06	99.98	9,910,616.15	0.50
其中：组合 1 关联方	884,428.00	0.04		
组合 2 除组合 1 以外的应收账款	1,982,123,230.06	99.94	9,910,616.15	0.50
组合小计	1,983,007,658.06	99.98	9,910,616.15	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	386,744.10	0.02	386,744.10	100.00
合 计	1,983,394,402.16	100.00	10,297,360.25	—

1、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
购房款	3,844,294,946.82	0.50	19,221,474.74	1,857,730,593.40	0.50	9,288,652.97
土地一级开发管理费	18,365,696.29	0.50	91,828.48	19,036,291.29	0.50	95,181.46

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
建设单位管理费	18,536,491.84	0.50	92,682.47	76,445,264.86	0.50	382,226.32
代建管理费	5,179,857.00	0.50	25,899.28	28,911,080.51	0.50	144,555.40
土地报批收入	6,257,359.50	0.50	31,286.80			
服务费	2,130,756.00	0.50	10,653.78			
合 计	3,894,765,107.45	—	19,473,825.55	1,982,123,230.06	—	9,910,616.15

2、年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
尤溪水泥厂	386,744.10	386,744.10	5 年以上	100.00	无法收回
合 计	386,744.10	386,744.10	—	—	—

3、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合 计的比例 (%)	坏账准备
福州市长乐区土地发展中心	2,700,243,052.50	69.32	13,501,215.27
福州市城乡建设发展有限公司	429,817,803.12	11.03	2,149,089.02
福州市土地发展中心	355,827,415.11	9.14	1,779,137.08
福州市市政建设开发有限公司	227,309,464.24	5.84	1,136,547.32
福州市财政局	71,893,424.08	1.85	359,467.12
合 计	3,785,091,159.05	97.17	18,925,455.81

4、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
	计提	合并范围 变动	收回或转回	核销	合并范围 变动	
10,297,360.25	9,563,209.40					19,860,569.65

(三) 预付款项

1、按账龄列示

账 龄	年末数	年初数
-----	-----	-----

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	363,580,644.08	31.47		265,103,597.44	25.07	
1-2 年 (含 2 年)	133,470,785.20	11.55		610,886,889.00	57.76	
2-3 年 (含 3 年)	587,622,219.00	50.88		1,716,459.73	0.16	
3 年以上	70,482,339.33	6.10		179,849,828.40	17.01	
合 计	1,155,155,987.61	100.00		1,057,556,774.57	100.00	

2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
福州新区开发投资集团有限公司	福州世茂世睿置业有限公司	595,880,900.00	1 年 以上	预付安置房购房款，安置房尚未竣工，未结算
福州新区开发投资集团有限公司	福州市建设发展集团有限公司	114,852,096.00	1 年 以上	预付安置房购房款，安置房尚未竣工，未结算
福州新区开发投资集团有限公司	福州建总房地产开发公司	27,064,374.90	1 年 以上	预付安置房购房款，安置房尚未竣工，未结算
合 计		737,797,370.90	—	—

3、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
福州世茂世睿置业有限公司	618,334,500.00	53.53	
福州市建设发展集团有限公司	194,014,754.00	16.80	
福州市土地发展中心	135,859,600.00	11.76	
福州建总房地产开发公司	136,987,997.40	11.86	
荣瑞（福州）投资发展有限公司	32,963,865.00	2.85	
合 计	1,118,160,716.40	96.80	

(四) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		

项 目	年末余额	年初余额
应收股利		
其他应收款项	695,692,191.64	679,692,590.91
合 计	695,692,191.64	679,692,590.91

1、其他应收款项

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	699,188,138.53	99.99	3,495,946.89	0.50
其中：组合 1 关联方往来				
组合 2 除组合 1 以外的其他应收款	699,188,138.53	99.99	3,495,946.89	0.50
组合小计	699,188,138.53	99.99	3,495,946.89	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	2,809,481.80	0.01	2,809,481.80	100.00
合 计	701,997,620.33	100.00	6,305,428.69	—

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	682,862,428.73	99.59	3,169,837.82	0.47
其中：组合 1 关联方往来	48,894,856.83	7.13		
组合 2 除组合 1 以外的其他应收款	633,967,571.90	92.46	3,169,837.82	0.50
组合小计	682,862,428.73	99.59	3,169,837.82	0.47
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	2,809,481.80	0.41	2,809,481.80	100.00
合 计	685,671,910.53	100.00	5,979,319.62	—

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末数	年初数
------	-----	-----

	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
往来款	13,127,021.42	0.50	65,641.30	31,432,267.18	0.50	157,161.33
土地一级开发收益	225,428,944.94	0.50	1,127,144.72	488,551,244.94	0.50	2,442,756.22
代收代垫款	74,991,556.69	0.50	374,957.79	105,829,274.31	0.50	529,146.34
保证金及押金	345,137,472.33	0.50	1,725,687.36			
其他	40,503,143.15	0.50	202,515.72	8,154,785.47	0.50	40,773.93
合 计	699,188,138.53	—	3,495,946.89	633,967,571.90	—	3,169,837.82

(2) 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
东方公寓税款	2,422,937.80	2,422,937.80	5 年以上	100.00	无法收回
市基建档案馆	386,544.00	386,544.00	5 年以上	100.00	无法收回
合 计	2,809,481.80	2,809,481.80	—	—	—

(3) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
福州新茂置业有限公司	保证金及押金	329,880,000.00	46.99	1,649,400.00
福州市财政局	往来款及其他、土地一级开发管理费	264,338,382.71	37.66	1,321,691.90
福州市教育局	代收代垫款	39,599,126.56	5.64	197,995.63
福州市仓山中闽桑诚水环境技术有限公司	代收代垫款	32,500,000.00	4.63	162,500.00
中建海峡建设发展有限公司	往来款及其他、代收代垫款	5,139,746.28	0.73	25,698.74
合 计	—	671,457,255.55	95.65	3,357,286.27

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
	计提	合并范围变动	收回或转回	核销	合并范围变动	
5,979,319.62	326,109.07					6,305,428.69

(五) 存货

1、存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,520,724.20		1,520,724.20
周转材料			
在建开发产品	6,508,268,056.56		6,508,268,056.56
已完工开发产品	1,435,235,240.73		1,435,235,240.73
合 计	7,945,024,021.49		7,945,024,021.49

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	201,368.95		201,368.95
周转材料	2,834.90		2,834.90
在建开发产品	7,901,675,613.25		7,901,675,613.25
已完工开发产品	60,594,945.90		60,594,945.90
合 计	7,962,474,763.00		7,962,474,763.00

2、在建开发产品情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年末账面价值
下洋佳园(三江小区)	2018 年 7 月	2021 年 6 月	137,780.00	1,185,923,317.32
滨海新城四期(壶江泛月花园)	2018 年 10 月	2021 年 6 月	174,605.00	1,008,234,038.09
龙翔小区	2019 年 3 月	2022 年 3 月	164,682.00	795,214,726.06
棋山小区	2019 年 3 月	2022 年 3 月	171,662.00	758,568,710.97
三江花语城	2019 年 6 月	2021 年 6 月	99,850.00	721,219,753.89
滨海新城租赁三期	2019 年 12 月	2022 年 12 月	107,573.25	324,331,454.92
滨海新城安置房六期	2020 年 8 月	2022 年 8 月	150,433.00	282,619,282.45
那迪广场	2019 年 5 月	2021 年 5 月	70,000.00	248,411,646.79
万新商务区	2019 年 5 月	2021 年 5 月	60,000.00	229,485,717.72
滨海新城租赁房二期	2020 年 3 月	2022 年 9 月	60,842.81	225,651,681.07
游龙泛娱乐大数据产业园(研发楼五期)	2020 年 3 月	2021 年 12 月	103,221.85	213,658,308.85
三江大厦	2020 年 9 月	2021 年 12 月	46,000.00	189,973,630.15

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年末账面价值
汇贤雅居	2019 年 6 月	2022 年 6 月	46,678.33	187,616,525.54
新投科技大厦	2020 年 5 月	2021 年 11 月	65,195.00	136,333,731.08
其他配套				1,025,531.66
合 计	—	—	—	6,508,268,056.56

3、已完工开发产品明细

项目名称	竣工时间	年末账面价值
安平佳园	2020 年 2 月	817,901,493.75
三江岚隼	2020 年 12 月	400,645,980.35
前锦新苑	2020 年 2 月	94,570,709.86
湖际佳园	2020 年 2 月	63,530,794.95
后坂新城	2018 年 8 月	44,484,818.09
东部新城(A15)(浦口新城)	2018 年 10 月	8,758,538.51
盛景黄山	2012 年 11 月	2,888,501.48
道山 1 号	1994 年 12 月	1,430,124.27
江边新苑二区 (15A)	2017 年 11 月	1,024,279.47
合 计		1,435,235,240.73

(六) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	131,541,363.50	31,112,990.86
预缴税金	13,852,763.97	130,597,678.19
待认证进项	119,932,827.20	7,663,788.35
合 计	265,326,954.67	169,374,457.40

(七) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工						

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
具						
可供出售权益工具	60,058,000.00	58,000.00	60,000,000.00	44,558,000.00	58,000.00	44,500,000.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	60,058,000.00	58,000.00	60,000,000.00	44,558,000.00	58,000.00	44,500,000.00
其他						
合 计	60,058,000.00	58,000.00	60,000,000.00	44,558,000.00	58,000.00	44,500,000.00

2、期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
永泰构件厂	58,000.00			58,000.00
福州市华侨海创汇创业投资合伙企业（有限合伙）	4,500,000.00	4,500,000.00		9,000,000.00
福州北控三江口水环境有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
福州市榕金数字投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00			20,000,000.00
福州市仓山中闽桑诚水环境技术有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
中国信托业保障基金		1,000,000.00		1,000,000.00
福州新茂置业有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
合 计	44,558,000.00	15,500,000.00		60,058,000.00

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额		
永泰构件厂	58,000.00			58,000.00		
福州市华侨海创汇创业投资合伙企业（有限合伙）					10.00	
福州北控三江口水环境有限公司					10.00	

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额		
福州市榕金数字投资基金合伙企业（有限合伙）					20.00	
福州市仓山中闽桑诚水环境技术有限公司					10.00	
中国信托业保障基金						
福州新茂置业有限公司					10.00	
合 计	58,000.00			58,000.00	—	

(八) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资		863,840,000.00		863,840,000.00
小 计		863,840,000.00		863,840,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计		863,840,000.00		863,840,000.00

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他	
合 计	863,840,000.00		863,840,000.00							863,840,000.00	
一、联营企业	863,840,000.00		863,840,000.00							863,840,000.00	
福州滨海信息产业园开 发有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00							15,000,000.00	
福州新投诺延投资合伙 企业（有限合伙）	808,840,000.00		808,840,000.00							808,840,000.00	
福建船政文化保护开发 有限公司	40,000,000.00		40,000,000.00							40,000,000.00	

(九) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	7,110,976.20	26,021,101.40		33,132,077.60
其中：房屋、建筑物	7,110,976.20	26,021,101.40		33,132,077.60
土地使用权				
二、累计折旧（摊销）合计	1,363,443.43	854,604.98		2,218,048.41
其中：房屋、建筑物	1,363,443.43	854,604.98		2,218,048.41
土地使用权				
三、账面净值合计	5,747,532.77	—	—	30,914,029.19
其中：房屋、建筑物	5,747,532.77	—	—	30,914,029.19
土地使用权		—	—	
四、减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、账面价值合计	5,747,532.77	—	—	30,914,029.19
其中：房屋、建筑物	5,747,532.77	—	—	30,914,029.19
土地使用权		—	—	

(十) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	6,228,665.00	4,816,461.61
固定资产清理		
合 计	6,228,665.00	4,816,461.61

1、固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	17,822,225.29	3,845,431.1	447,294.97	21,220,361.42
房屋及建筑物	13,568,785.61	1,482,000.00		15,050,785.61

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
运输工具	1,881,247.75	221,752.21	327,487.00	1,775,512.96
电子设备	2,372,191.93	2,141,678.89	119,807.97	4,394,062.85
二、累计折旧合计	13,005,763.68	2,404,550.64	418,617.9	14,991,696.42
房屋及建筑物	10,397,313.97	1,443,574.88		11,840,888.85
运输工具	1,364,420.89	101,180.78	311,112.65	1,154,489.02
电子设备	1,244,028.82	859,794.98	107,505.25	1,996,318.55
三、账面净值合计	4,816,461.61	—	—	6,228,665.00
房屋及建筑物	3,171,471.64	—	—	3,209,896.76
运输工具	516,826.86	—	—	621,023.94
电子设备	1,128,163.11	—	—	2,397,744.30
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
运输工具				
电子设备				
五、账面价值合计	4,816,461.61	—	—	6,228,665.00
房屋及建筑物	3,171,471.64	—	—	3,209,896.76
运输工具	516,826.86	—	—	621,023.94
电子设备	1,128,163.11	—	—	2,397,744.30

(十一) 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
湛华人工智能数据标准化中心项目	80,520,184.25		80,520,184.25	15,337,183.56		15,337,183.56
合 计	80,520,184.25		80,520,184.25	15,337,183.56		15,337,183.56

1、重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
湛华人工智能数据标准化中心项目	5 亿	15,337,183.56	65,183,000.69			80,520,184.25	16.10	建设中	199,824.56	199,824.56		贷款、自筹
合 计		15,337,183.56	65,183,000.69			80,520,184.25			199,824.56	199,824.56		

(十二) 无形资产

1、无形资产分类

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	20,377,717.13	236,477,686.84		256,855,403.97
其中：软件	2,600,830.63	916,686.84		3,517,517.47
土地使用权	17,776,886.50	235,561,000.00		253,337,886.50
二、累计摊销合计	1,238,151.57	1,348,995.90		2,587,147.47
其中：软件	852,398.02	1,010,038.04		1,862,436.06
土地使用权	385,753.55	338,957.86		724,711.41
三、减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
四、账面价值合计	19,139,565.56	—	—	254,268,256.50
其中：软件	1,748,432.61	—	—	1,655,081.41
土地使用权	17,391,132.95	—	—	252,613,175.09

(十三) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修费	547,964.57	1,658,251.59	454,717.32		1,751,498.84	
其他	174,116.53	76,099.01	27,801.72		222,413.82	
合 计	722,081.10	1,734,350.60	482,519.04		1,973,912.66	

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

①已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	6,541,499.60	26,165,998.37	4,068,786.61	16,275,146.44

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异
资产减值准备	6,541,499.60	26,165,998.37	4,068,786.61	16,275,146.44
二、递延所得税负债	163,448.10	653,792.40	78,465.59	313,862.36
其他	163,448.10	653,792.40	78,465.59	313,862.36

(十五) 其他非流动资产

1、非流动资产分类

项 目	年末余额	年初余额
委托收储项目	5,717,519,782.96	5,049,122,428.58
委托建设项目	11,719,245,235.43	8,447,208,321.87
合 计	17,436,765,018.39	13,496,330,750.45

2、收储项目明细

项目名称	年末余额	年初余额
三江口片区	5,717,519,782.96	5,049,122,428.58
合计	5,717,519,782.96	5,049,122,428.58

3、委托建设项目明细

项目名称	年末余额	年初余额
海峡文化艺术中心	2,887,750,871.20	2,728,602,379.50
数字中国会展中心	1,349,134,195.53	1,301,662,148.21
涉铁工程（福平铁路）道路工程	523,441,479.56	271,654,340.00
文松路提升改造及两侧绿化带景观工程	433,101,421.10	254,379,787.85
大数据产业园二区横向次干道	346,865,334.49	302,656,730.35
金滨路（s201-滨海路）提升改造工程	238,663,603.91	171,104,172.82
文鹤路马山段道路工程	211,852,450.25	146,335,986.74
大数据产业园二区纵向支路工程	204,738,209.60	137,689,448.31

项目名称	年末余额	年初余额
福厦客专福州南站站房	200,000,000.00	
沙尾路（漳江路-万新路）及接线道路工程	190,690,924.87	130,458,648.33
新城路（东南快速-万新路）道路工程	186,374,637.30	91,952,890.51
漳江河一期	171,890,638.01	104,071,897.58
大数据产业园二区纵向主次干道	166,465,607.72	166,724,727.47
南港西路（泽竹快速路-金江路）及接线道路工程	165,083,688.85	60,500,806.00
漳东路	151,800,646.45	138,959,009.27
漳江河周边支路网工程（第 1 标段）	147,950,422.65	25,341,307.00
金滨路（泽竹快速路-金江路）及接线道路工程	146,632,115.72	92,834,214.64
漳江路（万新路-东东南路）	143,944,485.99	124,080,457.37
新福北路（环湖路）道路工程	143,910,047.10	61,140,092.48
屿中路（东南快速-万新路）道路工程	136,697,427.58	83,302,551.86
道庆路东段道路	127,789,056.74	48,151,931.30
大数据产业园二区横向支路工程	121,227,413.23	114,775,178.14
万沙路延伸段（万新路-马漳路）	114,246,279.97	82,795,722.56
漳江河二期综合整治工程	113,038,511.46	
三江口会展岛海绵城市项目（包 3）	112,288,997.28	38,092,100.00
防护林	111,241,751.01	127,838,903.29
湖东河及其绿化工程	108,838,653.81	97,283,973.53
数字峰会场配套道路	102,405,777.78	60,689,756.97
樟岚中央片区道路	98,726,420.22	72,088,848.34
火车南站中央大道	98,515,651.60	98,515,651.60
三江口火车南站及江口片区海绵城市项目（包 4）	85,946,664.23	71,238,776.00
壶井路（S201-沙尾路）	84,226,351.40	80,241,374.22
仙县路二期	80,229,718.12	75,081,952.67
沙壶路（S201-沙尾路）	79,741,396.97	59,417,115.13
福州临空经济区仙县东路及连接线道路工程	71,589,149.03	11,538,919.50

项目名称	年末余额	年初余额
樟岚北片区道路工程	67,724,995.73	26,002,262.70
漳江路（万新路-道庆路）	64,096,427.21	58,430,088.72
马漳路（s201-漳东路）	63,499,040.78	53,485,655.84
万沙河二期综合整治工程	62,536,171.20	
文鹤中路及连接线道路工程	58,500,826.60	
临空经济区安置房周边道路工程	58,126,788.97	30,009,474.00
梁厝北片区道路	55,351,221.21	58,040,456.00
湖文路南、北侧支路网	52,828,697.19	
南洋西河一期综合整治工程	52,682,926.41	
文鹤中路及连接线道路工程（第三标段）	51,906,250.27	
三江口会展岛海绵城市项目	50,354,454.22	62,570,306.00
下洋南片区道路一期工程	47,536,527.00	45,302,285.00
沙尾路以西 CBD 区域纵向支路网道路工程第一标段（横三路至沙壶路段）	43,963,671.42	
梁厝南片区道路工程一标段	43,212,093.90	
新福北路（环湖路）道路工程第 2 标段	41,321,789.00	
南港东路及周边路网工程（第一标段）	41,009,430.69	
沙尾路以西 CBD 区域横向支路网	40,482,494.21	36,931,791.00
万沙河及其绿化工程	39,022,436.66	
文鹤中路及连接线道路工程（第二标段）	36,643,122.98	
清凉山城市休闲区	35,568,405.72	27,536,258.69
清富道路	35,442,461.00	35,442,461.00
渡湖路一期（金江路-金滨西路）	33,397,143.58	27,571,639.00
福州滨海新城东北北路、东北南路、营滨路与福平铁路交叉段工程	32,303,939.93	
梁厝南片区道路	31,743,480.64	
梁厝南片区道路工程二标段	28,570,803.31	
滨海新城 CBD 核心区输配环区域工程	27,351,299.00	15,409,149.00

项目名称	年末余额	年初余额
文漳河综合整治工程	25,755,011.54	
滨海新城青少年活动中心周边道路工程	25,084,403.67	
沙尾路以东支路网	24,198,359.04	24,184,850.50
漳江河二期综合整治工程（漳江河二期公园项目）三期	21,426,527.00	
燕浦河与燕浦支河	20,718,276.60	
启动区环卫设施项目一（环卫码头 5、密闭式垃圾分类压缩点 4、环卫综合转运站 4）	20,705,367.48	
下洋南片区道路（二期）	19,275,678.42	19,026,690.50
三江口水系综合治理项目（包七）	17,357,265.43	
壶井西河一期综合整治工程	17,350,663.02	
会展岛水系综合治理项目（包六）	16,760,122.48	
东湖污水处理厂	16,208,234.50	
沙尾路（道庆路-万新路）	12,192,034.00	12,192,034.00
水系综合治理	11,924,445.39	11,768,148.52
湖东河及其绿化工程（三期即湖东河及公园其他绿化用地）	11,711,678.00	
洽屿路（东南快速-万新路）道路工程	11,016,365.26	
漳江支河及其绿化工程	10,899,439.30	
滨海一期水系绿地	10,870,206.00	10,870,206.00
南洋一河综合整治工程	10,665,565.00	10,658,062.00
文前路及连接线道路工程	10,622,688.39	
金滨路（泽竹快速路-金江路）及接线道路工程（二期）	10,151,468.00	
福州城市氛围专项布置	45,000.00	
三江口指挥部项目		980,784.32
零星工程	542,089,537.35	449,593,919.54
合计	11,719,245,235.43	8,447,208,321.87

(十六) 短期借款

1、短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	185,000,000.00	
合 计	185,000,000.00	

(十七) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	172,113,400.00	
银行承兑汇票		
合 计	172,113,400.00	

(十八) 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
应付安置房购买款	75,000,000.00	75,000,000.00
应付及预提工程款	3,058,566,140.43	3,045,143,315.66
应付安置房工程费用	13,643,906.05	45,429,454.00
应付货款	15,902,657.38	4,544,756.88
合 计	3,163,112,703.86	3,170,117,526.54

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
仓山区三江口片区征迁指挥部	75,000,000.00	未结算
福建省二建建设集团有限公司	80,660,000.00	未结算
合 计	155,660,000.00	—

(十九) 预收款项

1、预收款项分类情况

项 目	年末余额	年初余额
预收房款	354,144,734.64	1,552,081,026.80
预收工程款	17,920.00	
其他	50,120.00	
合 计	354,212,774.64	1,552,081,026.80

2、账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	年末余额	未结转原因
福州市国有房产管理中心	40,000,000.00	未结算
合 计	40,000,000.00	—

(二十) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	411,430.94	93,796,415.87	94,049,771.33	158,075.48
二、离职后福利-设定提存计划	39,560.70	2,812,030.45	2,851,591.15	
三、辞退福利		7,168.00	7,168.00	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	450,991.64	96,615,614.32	96,908,530.48	158,075.48

2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	285,500.00	77,616,942.10	77,766,059.49	136,382.61
二、职工福利费	8,100.00	4,921,934.47	4,930,034.47	
三、社会保险费	20,669.20	2,963,570.68	2,984,607.08	-367.20
其中：医疗保险费	19,992.30	2,704,614.34	2,723,302.02	1,304.62
工伤保险费	-962.27	23,158.00	23,871.55	-1,675.82

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
生育保险费	1,639.17	235,798.34	237,433.51	4.00
其他				
四、住房公积金	518.00	6,417,013.00	6,417,013.00	518.00
五、工会经费和职工教育经费	96,643.74	1,876,955.62	1,952,057.29	21,542.07
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	411,430.94	93,796,415.87	94,049,771.33	158,075.48

3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	38,388.80	1,545,357.77	1,583,746.57	
二、失业保险费	1,171.90	48,636.18	49,808.08	
三、企业年金缴费		1,218,036.50	1,218,036.50	
合 计	39,560.70	2,812,030.45	2,851,591.15	

(二十一) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	423,619,249.22	183,885,474.60
企业所得税	147,823,013.04	78,732,632.22
城市维护建设税	10,240,502.98	5,252,915.03
房产税	363,747.16	478,442.47
土地增值税	32,795,988.69	
土地使用税	217,488.75	14,863.06
个人所得税	243,545.59	1,055,271.85
教育费附加(含地方教育费费附加)	7,750,593.71	2,864,659.29
印花税	1,925,914.31	809,436.88
其他税费	4,459,036.56	2,511,750.86
合 计	629,439,080.01	275,605,446.26

(二十二) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	19,940,857.74	19,940,857.74
应付股利		
其他应付款项	979,279,879.59	877,563,168.20
合 计	999,220,737.33	897,504,025.94

1、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股/永续债利息		
其他利息	19,940,857.74	19,940,857.74
合 计	19,940,857.74	19,940,857.74

2、其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
押金、保证金	14,432,093.29	17,373,793.11
代收代付款（项目）	649,469,887.69	423,908,738.12
资金往来款	315,377,898.61	436,280,636.97
合 计	979,279,879.59	877,563,168.20

②按收款方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

单位名称	款项性质	年末余额	占其他应付年末余额合计数的比例(%)
福州市万坤房地产有限公司	代收代付款（项目）	358,748,269.40	36.63
福州市仓山区民用建筑统建办公室	代收代付款（项目）	222,445,575.97	22.72
中铁房地产集团华南有限公司	资金往来款	210,943,514.00	21.54

中建海峡建设发展有限公司	资金往来款	51,087,155.96	5.22
福州市游龙大数据科技有限公司	资金往来款	30,100,000.00	3.07
合 计		873,324,515.33	89.18

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	769,354,600.00	413,056,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的租赁负债		
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的其他长期负债		
合 计	769,354,600.00	413,056,000.00

(二十四) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间
质押借款	766,000,000.00	923,000,000.00	
抵押借款	852,957,078.00	199,000,000.00	
保证借款	3,997,682,220.85	1,891,187,271.26	
信用借款	2,234,953,160.26	2,559,623,081.49	
抵押、保证借款	248,970,764.00	150,000,000.00	
小 计	8,100,563,223.11	5,722,810,352.75	
减：一年内到期部分	769,354,600.00	413,056,000.00	
合 计	7,331,208,623.11	5,309,754,352.75	

(二十五) 长期应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款		274,000,000.00		274,000,000.00
专项应付款	3,694,563,162.87	1,110,119,949.90		4,804,683,112.77

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计	3,694,563,162.87	1,384,119,949.90		5,078,683,112.77

1、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
保障性安居工程项目款	74,000,000.00	
福州南站房项目款	200,000,000.00	
合 计	274,000,000.00	

2、专项应付款明细

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
政府征收补偿款	16,049,122.00			16,049,122.00
水系综合治理拨款	60,000,000.00			60,000,000.00
土地一级开发拨款	3,610,166,540.87	1,110,010,345.90		4,720,176,886.77
耕作层剥离拨款	8,347,500.00	109,604.00		8,457,104.00
合 计	3,694,563,162.87	1,110,119,949.90		4,804,683,112.77

(二十六) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
福州市仓山区国有投资发展有限公司	300,000,000.00	14.99			300,000,000.00	14.99
连江县国有资产营运有限公司	300,000,000.00	14.99			300,000,000.00	14.99
长乐市航空港工业集中区开发建设有限公司	300,000,000.00	14.99			300,000,000.00	14.99
福州经济技术开发区建设发展有限公司	300,000,000.00	14.99			300,000,000.00	14.99
福州新区管理委员会	801,680,000.00	40.04			801,680,000.00	40.04
合 计	2,001,680,000.00	100.00			2,001,680,000.00	100.00

(二十七) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	7,748,328,170.93	3,447,083,910.23		11,195,412,081.16
合 计	7,748,328,170.93	3,447,083,910.23		11,195,412,081.16
其中：国有独享资本公积	6,697,182,015.20	3,135,979,887.77		9,833,161,902.97

注：2020 年度增加的资本公积系 3,447,083,910.23 元系财政局拨付的海峡文化艺术中心、滨海新城、三江口、水系综合治理等项目的投资资金。

(二十八) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、依据
法定盈余公积金	121,419,227.00	59,012,066.67		180,431,293.67	母公司按税后利润 10%计提的法定盈余公积
任意盈余公积金	3,237,302.03			3,237,302.03	
储备基金					
企业发展基金					
其他					
合 计	124,656,529.03	59,012,066.67		183,668,595.70	

(二十九) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
本年年初余额	834,015,451.75	538,535,026.96
本年增加额	605,138,560.98	334,366,831.02
其中：本年净利润转入	605,138,560.98	334,366,831.02
其他调整因素		
本年减少额	59,012,066.67	38,886,406.23
其中：本年提取盈余公积数	59,012,066.67	38,886,406.23
本年提取一般风险准备		

项 目	本年金额	上年金额
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	1,380,141,946.06	834,015,451.75

(三十) 营业收入、营业成本

1、营业收入、成本明细情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	4,997,669,147.64	3,971,387,182.47	2,782,679,256.22	2,452,211,511.17
房地产开发	4,935,312,885.47	3,921,545,106.10	2,705,717,865.47	2,388,763,069.81
土地一级开发管理费收入	2,801,514.07	929,212.57	6,163,652.20	1,302,591.95
建设单位管理费收入	31,426,743.78	26,661,766.33	54,126,326.54	49,554,137.95
其他	28,128,004.32	22,251,097.47	16,671,412.01	12,591,711.46
其他业务小计	35,912,128.11	5,234,099.13	30,708,927.65	4,794,275.94
代建管理费收入	23,679,069.69	4,002,638.86	13,951,875.76	1,506,615.70
租金收入	10,150,645.56	854,604.98	16,454,931.86	337,771.32
其他收入	2,082,412.86	376,855.29	302,120.03	2,949,888.92
合 计	5,033,581,275.75	3,976,621,281.60	2,813,388,183.87	2,457,005,787.11

(三十一) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,505,076.82	1,004,173.41
办公费	154,420.66	382,578.59
差旅费	123,309.34	1,109.17
顾问咨询费	787,534.64	1,379,892.18

项 目	本年发生额	上年发生额
固定资产折旧	79,292.06	2,325.96
销售佣金		99,131.17
广告宣传费	2,842,375.51	577,476.77
租赁费		128,470.29
低值易耗品摊销		21,857.08
代理费	2,165,427.21	826,724.46
合 计	7,657,436.24	4,423,739.08

2、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	63,301,837.10	53,011,072.26
折旧、摊销费	3,423,814.27	1,250,940.95
维修及保养费	16,855.32	95,318.76
税金	4,678.63	5,778.24
办公费	6,594,401.75	6,201,082.76
专业机构费	6,603.77	
租赁费用	6,280,514.13	4,632,862.77
差旅费	2,778,346.19	2,670,923.93
保险费	1,059,472.04	573,411.14
咨询费	6,334,114.30	2,532,218.97
广告业务宣传费	596,107.03	41,095.34
修理费	16,854.89	5,082.51
业务招待费	30,003.22	27,583.00
党建工作经费	281,121.02	113,613.77
其他	5,362,078.43	11,304,997.55
合 计	96,086,802.09	82,465,981.95

3、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	110,038,162.59	35,533,260.49
减：利息收入	17,897,416.31	15,081,427.06
手续费	72,796.27	53,339.05
其他	5,220,726.34	3,911.29
合 计	97,434,268.89	20,509,083.77

(三十二) 其他收益

项 目	本年发生额	计入当期非经常性损益的金额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	22,416,290.67	22,416,290.67	192,991,011.51	192,991,011.51
稳岗补贴	127,771.68	127,771.68		
增值税加计抵减	114,883.22	114,883.22	7,761.60	7,761.60
其他	18,584.53	18,584.53		
合 计	22,677,530.10	22,677,530.10	192,998,773.11	192,998,773.11

与日常活动相关的政府补助明细

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
数字会展运营补贴		17,751,389.49			34,165,860.44		与收益相关
海峡文化中心运营补贴		4,664,901.18					
三江口片区土地一级开发补助					158,825,151.07		与收益相关
合 计		22,416,290.67			192,991,011.51		

(三十三) 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-9,889,318.47	-9,495,157.52
存货跌价损失		

项 目	本年发生额	上年发生额
持有待售资产减值损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他减值损失		
合 计	-9,889,318.47	-9,495,157.52

(三十四) 营业外收入

1、营业外收入类别

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	2,916.49	4,129.13	2,916.49
罚款收入	544,574.52	46,365.20	544,574.52
接受捐赠			
违约赔偿收入	15,700.00	1,003,500.00	15,700.00
其他	53,259.44	5,499.99	53,259.44
合 计	616,450.45	1,059,494.32	616,450.45

(三十五) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
赔偿金、违约金及滞纳金	13,595.76	1,440.55	13,595.76

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	26,198.52	2,946.52	26,198.52
其他	39,965.24	24,859.79	39,965.24
合 计	79,759.52	29,246.86	79,759.52

(三十六) 所得税费用

1、所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	208,787,993.64	82,300,991.54
递延所得税调整	-2,387,730.49	-2,449,317.12
其他		
合 计	206,400,263.15	79,851,674.42

2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	808,133,684.90
按法定/适用税率计算的所得税费用	202,033,421.23
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	354,724.04
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	188,419.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,943,381.16
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,767,079.10
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	206,400,263.15

(三十七) 合并现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	601,733,421.75	333,269,567.49
加：资产减值准备	9,889,318.47	9,495,157.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,259,155.62	1,228,717.39
无形资产摊销	1,348,995.90	360,468.28
长期待摊费用摊销	482,519.04	123,012.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	23,282.03	-1,182.61
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	114,229,388.62	35,531,506.15
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-2,472,712.99	-2,362,849.24
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	84,982.51	
存货的减少（增加以“—”号填列）	-17,450,741.51	-2,379,500,677.89
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-2,121,634,869.50	-1,938,308,478.84
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	1,477,564,528.33	1,114,958,434.33
其他		
经营活动产生的现金流量净额	67,057,268.27	-2,825,206,324.97
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	880,389,337.40	699,571,681.96
减：现金的年初余额	699,571,681.96	1,337,804,655.69
加：现金等价物的年末余额		

补充资料	本年发生额	上年发生额
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	180,817,655.44	-638,232,973.73

2、现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	880,389,337.40	699,571,681.96
其中：库存现金	5,806.92	9,033.74
可随时用于支付的银行存款	880,383,530.48	699,562,648.22
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	880,389,337.40	699,571,681.96
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		

（三十八）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	2020 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
应收账款	34,862,774.46	质押（注）
存货	1,881,194,574.40	土地使用权抵押
合 计	1,916,057,348.86	

注：福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司以其合法享有的应收账款，即出质人依法享有的、出质人在《海峡文化艺术中心项目PPP投资合作协议》项下享有的全部权益和收益按担保合同的约定提供质押担保。

八、合并范围的变更

本公司合并范围的变更系新设一家子公司福州市数据资产运营有限公司，收购一家孙公司福州新投数字产业发展有限公司。

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	控制的性质
1	福州新投数字产业发展有限公司	50,069,984.10	109,933.22	非同一控制下的企业合并
2	福州市数据资产运营有限公司	9,424,169.62	-575,830.38	投资设立

九、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	福州新投房屋征收有限公司	1	1	福州	福州	房地产业	2,000,000.00	100.00	100.00	2,000,000.00	投资设立
2	福州新投生态开发有限公司	1	1	福州	福州	房地产业	30,696,000.00	100.00	100.00	30,696,000.00	投资设立
3	海峡文化艺术中心建设开发有限公司	1	1	福州	福州	房地产业	100,000,000.00	50.00	50.00	50,000,000.00	投资设立
4	福州三江口建设发展有限公司	1	1	福州	福州	房地产业	300,000,000.00	100.00	100.00	340,000,000.00	投资设立
5	福州滨海临空开发建设有限公司	1	1	福州	福州	建筑业	300,000,000.00	100.00	100.00	900,000,000.00	投资设立
6	福州市长乐区滨海森林城市景观带开发有限公司	1	1	福州	福州	建筑业	50,000,000.00	75.00	75.00	37,500,000.00	投资设立
7	福州新投置业发展有限公司	1	1	福州	福州	房地产业	35,000,000.00	100.00	100.00	35,000,000.00	投资设立
8	福州新宸置业有限公司	1	1	福州	福州	房地产业	20,000,000.00	51.00	51.00	10,200,000.00	投资设立
9	福州数字会展运营有限责任公司	2	1	福州	福州	房地产业	5,000,000.00	100.00	100.00	5,000,000.00	投资设立
10	福建隽智科技有限公司	2	1	福州	福州	软件	87,000,000.00	51.00	51.00	44,246,008.80	非同一控制下的企业合并
11	福州新投数字产业发展有限公司	2	1	福州	福州	房地产业	50,000,000.00	100.00	100.00	50,684,037.84	非同一控制下的企业合并
12	福州市数据资产运营有限公司	1	1	福州	福州	软件	10,000,000.00	60.00	60.00	6,000,000.00	投资设立

注：企业类型：1、境内非金融子企业，2、境内金融子企业，3、境外子企业，4、事业单位，5、基建单位。

十、承诺及或有事项

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无需披露的重大承诺及或有事项。。

十一、资产负债表日后事项

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十二、关联方关系及其交易

(一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
福州市新区管理委员会	福州	开发投资	2,068,500,000.00	68.00	68.00

本集团最终控制方是福州市新区管理委员会。

(二) 子公司情况

本公司的子公司详见附注九、(一) 在子公司中的权益。

(三) 合营企业及联营企业情况

详见附注七、(八) 长期股权投资。

(四) 其他关联方

无

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,851,339,027.67	99.99	19,256,695.15	0.50
其中：组合 1 关联方				
组合 2 除组合 1 以外的应收账款	3,851,339,027.67	99.99	19,256,695.15	0.50
组合小计	3,851,339,027.67	99.99	19,256,695.15	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账	386,744.10	0.01	386,744.10	100.00

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
准备的应收账款				
合 计	3,851,725,771.77	100	19,643,439.25	—

续:

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,946,414,670.78	99.98	9,732,073.35	0.50
其中: 组合 1 关联方				
组合 2 除组合 1 以外的应收账款	1,946,414,670.78	99.98	9,732,073.35	0.50
组合小计	1,946,414,670.78	99.98	9,732,073.35	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	386,744.10	0.02	386,744.10	100.00
合 计	1,946,801,414.88	100.00	10,118,817.45	—

1、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
购房款	3,809,256,982.54	0.5	19,046,284.92	1,857,730,593.40	0.50	9,288,652.97
土地一级开发管理费	18,365,696.29	0.5	91,828.48	18,365,696.29	0.50	91,828.48
建设单位管理费	18,536,491.84	0.5	92,682.47	41,407,300.58	0.50	207,036.50
代建管理费	5,179,857.00	0.5	25,899.28	28,911,080.51	0.50	144,555.40
合 计	3,851,339,027.67	—	19,256,695.15	1,946,414,670.78	—	9,732,073.35

2、年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
尤溪水泥厂	386,744.10	386,744.10	5 年以上	100	无法收回
合 计	386,744.10	386,744.10	—	—	—

3、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计 的比例 (%)	坏账准备
福州市长乐区土地发展中心	2,693,985,693.00	69.94	13,469,928.47
福州市城乡建设发展有限公司	429,817,803.12	11.16	2,149,089.02
福州市土地发展中心	355,827,415.11	9.24	1,779,137.08
福州市市政建设开发有限公司	227,309,464.24	5.90	1,136,547.32
福州市国有房产管理中心	55,756,787.72	1.45	278,783.94
合 计	3,762,697,163.19	97.69	18,813,485.83

4、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
	计提	合并范围 变动	收回或转回	核销	合并范围 变动	
10,118,817.45	9,524,621.80					19,643,439.25

(二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,798,477,128.74	1,360,882,785.77
合 计	1,798,477,128.74	1,360,882,785.77

1、其他应收款

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其 他应收款项				

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,800,079,871.65	99.84	1,602,742.91	0.09
其中：组合 1 关联方	1,479,531,289.72	82.06		
组合 2 除组合 1 以外的其他应收款	320,548,581.93	17.78	1,602,742.91	0.50
组合小计	1,800,079,871.65	99.84	1,602,742.91	0.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	2,809,481.80	0.16	2,809,481.80	100.00
合 计	1,802,889,353.45	100.00	4,412,224.71	—

续：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,364,033,666.50	99.79	3,150,880.73	0.23
其中：组合 1 关联方	733,857,520.11	53.69		
组合 2 除组合 1 以外的其他应收款	630,176,146.39	46.10	3,150,880.73	0.50
组合小计	1,364,033,666.50	99.79	3,150,880.73	0.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	2,809,481.80	0.21	2,809,481.80	100.00
合 计	1,366,843,148.30	—	5,960,362.53	—

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
代收代垫款	74,172,708.14	0.50	370,863.55	104,478,778.31	0.50	522,393.89
保证金及押金	237,290,441.89	0.50	1,186,452.20	517,555,871.89	0.50	2,587,779.36
其他	9,085,431.90	0.50	45,427.16	8,141,496.19	0.50	40,707.48
合 计	320,548,581.93	—	1,602,742.91	630,176,146.39	—	3,150,880.73

(2) 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
东方公寓税款	2,422,937.80	2,422,937.80	5 年以上	100.00	无法收回
市基建档案馆	386,544.00	386,544.00	5 年以上	100.00	无法收回
合 计	2,809,481.80	2,809,481.80	—	—	—

(3) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收款项合 计的比例 (%)	坏账准备
福州滨海临空开发建设有限公司	关联方往来款	874,479,391.49	1 年以内	48.5	
福州新宸置业有限公司	关联方往来款	240,302,273.28	1 年以内、1-2 年、2-3 年	13.33	
福州三江口建设发展有限责任公司	关联方往来款	237,249,624.95	1 年以内	13.16	
福州市财政局	保证金及押金	225,428,944.94	1-2 年、2-3 年、3-4 年	12.5	1,127,144.72
福州市长乐区滨海森林城市景观带开发有限公司	关联方往来款	77,500,000.00	1 年以内、1-2 年	4.3	
合 计	—	1,654,960,234.66		91.79	1,127,144.72

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
	计提	合并范围 变动	收回或转回	核销	合并范围 变动	
5,960,362.53			1,548,137.82			4,412,224.71

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	1,335,396,000.00	76,000,000.00		1,411,396,000.00
对合营企业投资				
对联营企业投资		823,840,000.00		823,840,000.00

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
小 计	1,335,396,000.00	899,840,000.00		2,235,236,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	1,335,396,000.00	899,840,000.00		2,235,236,000.00

1、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
合 计	2,235,236,000.00	1,335,396,000.00	899,840,000.00								2,235,236,000.00
一、子公司	1,411,396,000.00	1,335,396,000.00	76,000,000.00								1,411,396,000.00
福州新投房屋征收有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00									2,000,000.00
福州新投生态开发有限公司	30,696,000.00	696,000.00	30,000,000.00								30,696,000.00
海峡文化艺术中心建设开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00									50,000,000.00
福州三江口建设发展有限公司	340,000,000.00	300,000,000.00	40,000,000.00								340,000,000.00
福州滨海临空开发有限公司	900,000,000.00	900,000,000.00									900,000,000.00
福州市长乐区滨海森林城市景观带开发有限公司	37,500,000.00	37,500,000.00									37,500,000.00
福州新投置业发展有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00									35,000,000.00
福州新宸置业有限公司	10,200,000.00	10,200,000.00									10,200,000.00
福州市数据资产运营有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00								6,000,000.00
二、合营企业											

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
三、联营企业	823,840,000.00		823,840,000.00							823,840,000.00	
福州滨海信息产业开发有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00							15,000,000.00	
福州新投诺延投资合伙企业（有限合伙）	808,840,000.00		808,840,000.00							808,840,000.00	

(四) 营业收入营业成本

1、营业收入明细表

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	4,948,325,953.65	3,979,652,952.14	2,764,062,259.32	2,418,995,783.18
房地产开发	4,935,312,885.47	3,971,528,518.51	2,705,717,865.47	2,388,763,069.81
土地一级开发管理费收入	32,075.47		4,218,067.31	
建设单位管理费收入	12,538,678.07	7,709,677.98	54,126,326.54	30,232,713.37
其他收入	442,314.64	414,755.65		
其他业务小计	35,408,415.80	4,889,705.84	56,427,226.56	7,842,200.38
代建管理费收入	23,674,167.80	4,002,638.86	13,951,875.76	1,506,615.70
租金收入	9,954,394.15	854,604.98	16,217,922.33	337,771.32
利息收入	1,288,816.11		23,064,220.94	
其他收入	491,037.74	32,462.00	3,193,207.53	5,997,813.36
合 计	4,983,734,369.45	3,984,542,657.98	2,820,489,485.88	2,426,837,983.56

(五) 现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	590,120,666.66	388,864,062.27
加：资产减值准备	7,976,483.98	9,513,542.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,321,885.24	892,065.03
无形资产摊销	1,014,878.83	231,551.23
长期待摊费用摊销	73,608.10	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	3,393.44	-1,182.61
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	110,038,162.59	35,531,506.15
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-1,994,120.99	-2,363,885.54
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	1,729,567,011.70	-556,693,323.84
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-993,418,859.47	-2,001,625,173.63
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-511,766,813.99	257,932,787.62

补充资料	本年发生额	上年发生额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	933,936,296.09	-1,867,718,051.23
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	451,175,410.45	513,466,931.79
减：现金的年初余额	513,466,931.79	1,251,255,496.63
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-62,291,521.34	-737,788,564.84

2、现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	451,175,410.45	513,466,931.79
其中：库存现金	3,672.86	5,962.96
可随时用于支付的银行存款	451,171,737.59	513,460,968.83
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	451,175,410.45	513,466,931.79
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

十三、财务报表的批准

本财务报表已于 2021 年 4 月 22 日经本公司总经理办公会批准。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”,
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

3-5

名称

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类

特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

石文先; 管云鹤; 杨荣华;

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务审计、基本建设决算(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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)

成立日期 2013年11月05日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



登记机关

2020-07-23



会计师事务所 执业证书



名称：中审众环会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：石文先
主任会计师：
经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：42010005
批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号
批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0010577

说明

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



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一一年十一月十九日

证书有效期至: 二〇一二年十一月十八日



姓名	阿家作
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1970-09-21
Date of birth	
工作单位	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	
身份证号码	430104197009214033
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 350100230540
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 08 月 13 日
Date of Issuance

年 月 日



证书编号: 350100170488
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 01 月 19 日
Date of Issuance

姓名: 陈平
Full name
性别: 女
Sex
出生日期: 1972.03.21
Date of birth
工作单位: 中审众环会计师事务所(福建分所)
Working unit
身份证号码: 350621197203210142
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
y m d