福州新区开发投资集团有限公司

审　计　报　告

众环审字(2022)2210041号

目　录

	起始页码
审计报告	1-3
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	13-114

防伪编号：027220220410875559 77

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）印鉴

报告文号：	众环审字[2022]2210041号
委托单位：	福州新区开发投资集团有限公司
被审验单位名称：	福州新区开发投资集团有限公司
被审单位所在地：	福建-福州市
事务所名称：	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
报告类型：	财务报表审计(无保留意见)
报告日期：	2022-04-25
报备日期：	2022-04-26
签名注册会计师：	陈莉 陈豪作

微信扫一扫查询真伪

福州新区开发投资集团有限公司

2021年度审计报告

事务所名称： 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话： 027-86781083
通信地址： 武汉市武昌区东湖路169号知音集团东湖办公区3号楼

如对上述报备资料有疑问，请与湖北省注册会计师协会联系。
协会查询电话号码：027-87355466
协会技术支持电话：0755-82733911
协会查询网址：http://dajpt.hbicpa.org.cn/cbcc/

审 计 报 告

众环审字(2022)2210041 号

福州新区开发投资集团有限公司：

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“新区开发公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 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，公允反映了新区开发公司 2021 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2021 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，我们独立于新区开发公司，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、其他信息

新区开发公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。

在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

新区开发公司管理层（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，管理层负责评估新区开发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新区开发公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新区开发公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致。如果合理预期错报单和或汇总起来可能影响财务报表使用者根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，就可能导致对新区开发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新区开发公司不能持续经营。

（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）就新区开发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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）：

陈家作

中国注册会计师：

陈莉

中国·武汉

2022年04月25日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：[illegible]　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产：		——	——	
货币资金	[illegible]	1,233,573,600.84	880,389,237.40	880,389,237.40
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	[illegible]	208,000.00		
应收账款	[illegible]	18,143,949,068.56	5,869,478,468.22	5,870,291,261.00
应收款项融资				
预付款项	[illegible]	1,152,569,241.91	1,119,131,987.61	1,153,153,987.61
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	[illegible]	372,864,033.99	596,758,967.49	595,692,470.41
其中：应收股利				
买入返售金融资产				
存货	[illegible]	4,721,879,689.66	5,945,624,021.68	5,946,624,021.68
其中：原材料				
库存商品（产成品）	[illegible]	1,139,156,742.00	7,439,235,249.75	6,450,338,240.75
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	[illegible]	638,221,527.82	265,320,554.67	265,336,954.67
流动资产合计		18,351,247,522.40	14,881,306,255.88	14,836,879,773.71
非流动资产：		——	——	
发放贷款及垫款				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	[illegible]	1,908,704,600.84	[illegible]	603,840,609.06
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产	[illegible]	221,260,000.00	[illegible]	[illegible]
投资性房地产	[illegible]	990,879,876.21	[illegible]	38,994,029.15
固定资产	[illegible]	115,116,706.18	6,228,465.90	6,228,465.90
其中：固定资产原价		165,735,757.46	21,220,324.42	21,220,324.42
累计折旧		19,207,051.28	14,991,858.52	14,991,858.52
固定资产减值准备				
在建工程	[illegible]	423,758.97	[illegible]	[illegible]
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	[illegible]	4,436,504.98	294,268,336.50	294,268,336.50
开发支出		1,617,403.21		
商誉				
长期待摊费用	[illegible]	6,805,548.64	1,555,512.66	1,555,512.66
递延所得税资产	[illegible]	29,605,287.69	9,852,884.79	9,852,884.79
其他非流动资产	[illegible]	26,676,547,376.55	17,456,760,118.59	17,456,760,118.59
其中：特准储备物资				
非流动资产合计		33,536,707,319.81	[illegible]	18,191,051,365.39
资产总计		[illegible]	33,547,551,181.00	33,547,551,181.00

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)

2023年12月31日

编制单位：

金额单位：人民币元

项目	附注	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
流动负债：				
短期借款				
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				
应付账款				
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				
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				
其中：应交税金				
其他应付款				
其中：应付利息				
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计				
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
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：特别储备基金				
非流动负债合计				
负债合计				
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）				
国家资本				
国有法人资本				
集体资本				
民营资本				
外资资本				
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额				
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
其中：重新计量设定受益计划变动额				
专项储备				
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				
一般风险准备				
未分配利润				
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计				
#以未分配利润转增资本（或股本）				
少数股东权益（或股东权益）合计				
所有者权益（或股东权益）合计				

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

2021年度

编制单位：

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		79,418,500,545.58	5,833,581,275.75
其中：营业收入	[illegible]	79,418,500,545.58	5,833,581,275.75
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,851,891,859.65	4,259,772,490.41
其中：营业成本	[illegible]	8,486,396,610.48	3,976,621,281.60
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		11,182,624.45	68,907,734.59
销售费用	[illegible]	5,542,066.67	7,615,454.24
管理费用	[illegible]	483,525,585.21	99,866,802.89
研发费用		8,306,041.79	
财务费用	[illegible]	248,989,931.86	97,834,296.89
其中：利息费用		256,121,155.09	110,038,192.99
利息收入		14,089,970.12	17,897,816.71
汇兑净损失（净收益以“-”号列示）			
其他			
加：其他收益	[illegible]	718,480,674.79	22,677,938.16
投资收益（损失以“-”号填列）	[illegible]	91,907,198.26	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		81,907,198.39	
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）	[illegible]	-42,724,366.98	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	[illegible]		-8,888,318.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	[illegible]	14,046.98	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		359,419,261.03	697,346,985.91
加：营业外收入	[illegible]	9,143,312.45	446,650.46
其中：政府补助			
减：营业外支出	[illegible]	5,836,239.69	79,758.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		813,562,374.83	888,193,884.99
减：所得税费用	[illegible]	190,781,357.42	296,480,763.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		620,880,971.30	691,713,121.71
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		627,809,065.51	695,118,660.98
少数股东损益		-2,794,088.17	-3,405,139.27
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		620,880,977.20	691,713,121.71
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、金融资产减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
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		620,880,977.20	691,713,121.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		627,809,065.51	695,118,660.98
归属于少数股东的综合收益总额		-2,794,088.17	-3,405,139.27
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

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

2021年度

编制单位：

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：			
[illegible]		5,068,299,929.54	2,915,269,558.84
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]		191,485,173.05	727,999,624.91
[illegible]		4,816,914,452.33	2,579,987,883.76
经营活动现金流入小计		10,076,699,555.15	6,223,257,067.51
[illegible]		7,709,396,191.57	4,662,113,794.48
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]		142,898,448.54	91,719,417.44
[illegible]		171,374,454.55	101,906,808.73
[illegible]		2,619,574,413.76	928,568,646.58
经营活动现金流出小计		10,643,243,508.42	5,784,308,667.23
经营活动产生的现金流量净额		120,543,953.27	437,948,400.28
二、投资活动产生的现金流量：			
[illegible]		1,978,284.56	
[illegible]			
[illegible]			4,356.00
[illegible]			
[illegible]		7,469,234.28	129,842.45
投资活动现金流入小计		9,447,518.84	134,198.45
[illegible]		3,721,791,641.76	4,198,441,193.83
[illegible]		944,456,388.12	875,844,000.00
[illegible]			
[illegible]		1,443,486.88	
[illegible]			250,000,000.00
投资活动现金流出小计		4,667,691,516.76	5,324,285,193.83
投资活动产生的现金流量净额		-4,658,243,997.92	-5,324,151,095.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
[illegible]		952,098,428.00	3,469,896,315.55
[illegible]			
[illegible]		6,397,434,304.55	5,148,791,258.68
[illegible]		171,123,962.09	29,999,594.91
筹资活动现金流入小计		7,520,656,694.64	8,648,687,169.14
[illegible]		1,042,746,131.39	784,838,759.72
[illegible]		565,779,792.93	283,856,984.40
[illegible]			
[illegible]		4,500,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,613,025,924.32	468,695,744.12
筹资活动产生的现金流量净额		5,907,630,770.32	5,179,991,425.02
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		369,930,725.67	293,788,729.92
[illegible]		1,480,722,900.67	1,186,934,170.75
六、[illegible]		1,850,653,626.34	1,480,722,900.67

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

2021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	本年金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（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	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额														
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额														
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额														
（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														
四、本年年末余额														

单位负责人：刘宇　　主管会计工作负责人：印晓芳　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

2021年度

编制单位：[illegible]　　金额单位：人民币元

项目	上年金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（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	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	[illegible]				[illegible]				[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	[illegible]				[illegible]				[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	[illegible]				[illegible]				[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
（一）综合收益总额	[illegible]				[illegible]				[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
（二）所有者投入和减少资本					[illegible]							[illegible]	[illegible]	[illegible]
1、所有者投入的普通股					[illegible]									
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									[illegible]		[illegible]	[illegible]		
1、提取盈余公积									[illegible]		[illegible]			
2、提取一般风险准备										[illegible]	[illegible]			
3、对所有者（或股东）的分配											[illegible]			
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														
四、本年年末余额	[illegible]				[illegible]				[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

单位负责人：刘宇　　主管会计工作负责人：[illegible]　　会计机构负责人：[illegible]

资产负债表

2021年12月31日

编制单位：[illegible]开发投资集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产：		——	——	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]				
[illegible]				
[illegible]			

资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位：

金额单位：人民币元

项　　目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债：				
短期借款		105,000,000.00	185,000,000.00	280,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据		145,172,000.00	172,113,400.00	170,113,400.00
应付账款		2,394,674,082.41	2,715,558,257.69	2,715,558,257.69
预收款项			73,091,726.98	73,091,726.98
合同负债		41,468,128.31		
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				
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		877,095,908.54	599,085,438.16	599,085,438.16
其中：应交税金		871,102,376.20	586,996,705.41	586,996,705.41
其他应付款		680,985,491.18	684,794,342.93	684,794,342.93
其中：应付股利		67,668,560.00		
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		699,839,275.89	799,914,480.00	799,364,480.00
其他流动负债				
流动负债合计		4,790,929,956.31	5,281,377,486.14	5,301,377,446.14
非流动负债：				
长期借款		3,831,359,284.84	4,685,559,312.72	4,453,599,312.72
应付债券		2,460,000,000.00		
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款		2,389,919.77	3,979,226,868.77	3,979,226,068.77
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		11,824,599,236.61	9,523,785,220.49	9,537,784,321.49
负债合计		16,596,809,212.92	14,724,962,787.63	14,724,962,787.63
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	2,001,680,908.00
其中：国家资本		2,001,680,000.00	2,001,680,000.00	2,001,680,908.00
集体资本				
民营资本				
外商投资				
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	2,001,680,908.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		17,987,689,437.99	9,833,461,462.97	9,833,462,962.97
减：库存股				
其他综合收益				
其中：归属于母公司所有者权益（或股东权益）部分				
专项储备				
盈余公积		196,751,564.68	-182,539,548.59	-187,668,599.79
其中：法定公积金		196,751,564.68	-182,539,548.59	-187,668,599.79
任意公积金				
储备基金				
企业发展基金				
利润归还投资				
一般风险准备				
未分配利润		1,228,830,474.96	1,386,719,313.13	1,397,115,886.13
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		21,905,951,477.64	13,039,321,227.51	13,043,228,158.79
少数股东权益				
所有者权益（或股东权益）合计		38,502,760,477.64	27,764,283,015.14	27,768,190,945.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计		55,099,569,690.56	42,489,245,802.77	42,493,153,733.05

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

2021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		3,348,176,145.93	4,983,144,364.65
其中：营业收入		3,348,176,145.93	4,983,144,364.65
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,497,632,859.17	4,199,178,895.67
其中：营业成本		2,145,509,320.83	2,988,842,887.98
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		2,722,458.78	57,649,402.87
销售费用		24,383,589.23	18,132,689.87
管理费用		46,471,174.99	88,884,063.42
研发费用			
财务费用		188,321,146.31	95,389,084.56
其中：利息费用		174,085,088.11	110,038,162.59
利息收入		51,360,025.65	15,518,607.64
汇兑净损失（净收益以“-”号列）			
其他			
加：其他收益		85,166,643.18	52,204.29
投资收益（损失以“-”号填列）		91,385,198.20	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		91,385,198.20	
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）		-33,880,666.16	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-7,476,483.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		85,327,472.98	781,831,193.26
加：营业外收入		57,082,583.63	8,218.49
减：营业外支出		6,000,000.00	3,627.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		136,409,896.61	781,835,785.38
减：所得税费用		12,049,676.98	991,315,128.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		122,360,179.63	590,120,656.66
（一）按经营持续性分类		——	——
归属于母公司所有者的净利润		122,360,179.63	590,120,656.66
少数股东损益			
（二）按所有权归属分类		——	——
归属于母公司所有者的净利润		122,360,179.63	590,120,656.66
少数股东损益			
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、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
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		122,360,179.63	590,120,656.66
归属于母公司所有者的综合收益总额		122,360,179.63	590,120,656.66
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			

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

2021年度

编制单位：[redacted]　　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：		—	—
[redacted]		3,895,163,470.51	1,902,470,380.98
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]		77,938,819.71	198,112,579.39
[redacted]		4,098,053,464.88	5,185,727,435.95
经营活动现金流入小计		6,369,095,335.12	7,228,477,395.42
[redacted]		1,552,775,990.82	1,879,330,460.68
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]		24,897,734.59	22,755,723.55
[redacted]		121,784,074.53	256,355,202.17
[redacted]		1,874,072,435.18	4,584,259,811.85
经营活动现金流出小计		5,573,790,184.68	6,292,481,268.25
经营活动产生的现金流量净额		795,305,150.44	935,996,799.49
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
[redacted]		1,938,999.76	
[redacted]			
[redacted]			191.92
[redacted]			
[redacted]			
投资活动现金流入小计		1,938,999.76	191.92
[redacted]		3,185,698,947.61	4,098,506,800.48
[redacted]		3,266,080,000.00	935,540,808.00
[redacted]			
[redacted]		1,943,409.88	
[redacted]			
投资活动现金流出小计		5,593,842,412.49	5,101,986,693.48
投资活动产生的现金流量净额		-3,591,903,412.73	-5,093,986,693.32
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
[redacted]		681,796,804.50	4,118,979,475.25
[redacted]			
[redacted]		4,227,831,683.68	1,449,793,445.23
[redacted]		471,323,992.00	21,888,906.00
筹资活动现金流入小计		5,380,952,480.18	5,590,662,326.48
[redacted]		2,846,955,035.56	591,281,676.00
[redacted]		174,755,088.11	710,608,192.59
[redacted]			
[redacted]			
筹资活动现金流出小计		3,629,890,823.67	482,525,558.59
筹资活动产生的现金流量净额		2,386,845,459.51	4,007,978,681.89
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		-21,355,448.28	907,799,571.34
[redacted]		451,179,331.45	513,466,831.78
六、期末现金及现金等价物余额		429,839,970.17	451,171,481.44

单位负责人：刘宇　　主管会计工作负责人：[redacted]　　会计机构负责人：[redacted]

所有者权益变动表

2021年度

编制单位：[illegible]　　金额单位：人民币元

项目	本年金额														少数股东权益	所有者权益合计
	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	一般风险准备	未分配利润	小计				
		优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	[illegible]				9,833,161,982.97				[illegible]		[illegible]	[illegible]				[illegible]
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				—
其他									[illegible]		[illegible]	[illegible]				[illegible]
二、本年年初余额	[illegible]				9,833,161,982.97				[illegible]		[illegible]	[illegible]				[illegible]
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-3,247,522,514.62				[illegible]		[illegible]	[illegible]				[illegible]
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	[illegible]	[illegible]				[illegible]
（二）所有者投入和减少资本					-3,247,522,514.62											[illegible]
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											[illegible]	[illegible]				[illegible]
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																
四、本年年末余额	[illegible]				13,085,683,467.59				[illegible]		[illegible]	[illegible]				[illegible]

单位负责人：[illegible]　　主管会计工作负责人：[illegible]　　会计机构负责人：[illegible]

所有者权益变动表（续）

2021年度

编制单位：[illegible]　　金额单位：人民币元

项目	上年金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（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	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	[illegible]				[illegible]				[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	[illegible]				[illegible]				[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					[illegible]				[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
（二）所有者投入和减少资本					[illegible]							[illegible]		[illegible]
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		—	—	—	[illegible]							[illegible]		[illegible]
（三）利润分配														
1、提取盈余公积	—													
2、提取一般风险准备														
（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														
四、本年年末余额	[illegible]				[illegible]				[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

单位负责人：[illegible]　　主管会计工作负责人：[illegible]　　会计机构负责人：[illegible]

福州新区开发投资集团有限公司
2021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、本公司于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、1993年4月12日，公司名称自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]22号】，福州市房地产经营总公司的制度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，福州市国资委员会《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]21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：福州市长乐区福州滨海新城万祥路99号。

（二） 企业的业务性质和主要经营活动。

本集团主要经营范围：福州新区的土地开发，基础设施及公用事业建设，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。

（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。

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2022年4月22日经公司总经理办公会批准报出。

（五） 营业期限有限的企业，还应当披露有关其营业期限的信息。

营业期限：1990年10月6日至2040年10月6日

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41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）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2021年12月31日的财务状况及2021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） 记账本位币

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

（三） 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。

（四） 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，购买方作为企业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。除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，相应调整合并成本。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辨认资产和负债在购买日不符合确认为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相关情况已经存在，使用该项资产的买方在购买日可能扣税暂时性差异转回的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉减至零为止，减值测试后，确认与非同一控制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、（五）“合并财务报表的编制方法”2、判断设多次交易是否属于“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，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等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等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）。

（五） 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其回报金额。合并范围包括本集团及全部子公司，子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本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；当因处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数，当期一经控下企业合并增加的子公司，其同样日前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，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，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，子公司与本集团所采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本集团的会计政策和会计期间对子公司的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利润中不属于本集团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，在丧失控制权时转换为丧失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、（十五）“长期股权投资”

成本进行核算，详见"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根据分别按照"不丧失控制权的情况下的部分处置对子公司的长期股权投资"（详见本附注四、十五"长期股权投资"）、"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"（详见前述）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。

（六） 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、十五（"长期股权投资"，2.（2））"权益法核算的长期股权投资"中描述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独所持有的资产，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品时所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出品所产生的收入；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；该等资产发生减值损失（企业会计准则第8号——资产减值）

等程度的资产减值损失的，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。

（七） 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。

（八） 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分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目（摊余成本（含减值）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；折算总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，前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，

全面摊销处置境外经营的比例转入处置当期损益；

外币现金流量：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据列示。

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权益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。

在处置部分股权权益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的，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。

（九） 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。

1、 金融资产的分类、确认和计量

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

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

（1） 以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利

[illegible]，按照摊余成本进行后续计量；其他债权投资产生的利得或损失，计入当期损益；

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（属于金融负债的衍生工具）和初始确认时被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，应当按照本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的金受信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式处理导致金融负债的自身信用风险变动的影响进行列报会造成或扩大该

益率的会计摊配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入所转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等，此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备并确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评价预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团直接假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，无需其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确

认时确定的预计存续期内的违约概率，表明该项金融资产的信用风险显著增加，除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。如：应收关联方款项；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等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，则将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

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，应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部分和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。

本集团对处理附追索权方式出售的金融资产，或者背书的金融资产背书转让，通常应当

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，并根据相应各段所适用的原则进行会计处理。

5、 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该一部分。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。

6、 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。

7、 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。

此类公司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。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（十） 套期工具

为规避某些风险，本集团把某些金融工具作为套期工具进行套期，满足规定条件的套期，本集团采用特殊会计方法进行处理。本集团的套期包括公允价值套期、现金流量套期以及对境外经营净投资的套期，对确定承诺的外汇风险进行的套期，本集团作为现金流量套期处理。

本集团在套期开始时，正式指定套期工具与被套期项目，并准备关于套期关系和本集团

从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。此外，在套期开始后之后，本集团会持续地对套期有效性进行评估。

1、公允价值套期

被指定为公允价值套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得和损失计入其他综合收益。该套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。如果被套期项目是以公允价值计量的，则该套期项目因被套期风险形成的利得或损失，无需调整被套期项目的账面价值。相关利得和损失计入当期损益或者其他综合收益。

当本集团撤销对套期关系的指定，套期工具已到期或被出售、合同终止或已行使，或不再符合运用套期会计的条件时，终止适用套期会计。

2、现金流量套期

被指定为现金流量套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失中属于套期有效的部分作为现金流量套期储备，计入其他综合收益，无效套期部分计入当期损益。

如果预期交易使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，本集团将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。除此之外的现金流量套期，本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

如果预期原计入其他综合收益的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补的，则将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

当本集团对现金流量套期终止运用套期会计时，已计入其他综合收益的累计现金流量套期储备，在未来现金流量预期仍会发生时予以保留，在未来现金流量预期不再发生时，从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3、境外经营净投资套期

境外经营净投资的套期采用与现金流量套期类似的方法进行核算。套期工具的利得或损失中，属于套期有效的部分确认为其他综合收益，套期无效部分的利得或损失则计入当期损益。

已计入其他综合收益的利得和损失，在处置境外经营时，自其他综合收益转出，计入当

期损益。

（十一） 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对信用风险显著不同的应收票据单项评估信用风险，如：应收关联方票据；已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等。除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将应收票据划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

（十二） 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款，合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不适用简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，分别采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；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账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1	按单项计提坏账准备的应收账款
组合 2	应收政府部门和相关职能部门、合并范围内关联方等其他经过判断可以收回款项。
组合 3	应收使用财政资金项目单位的往来款（按账龄分析计提坏账准备）

项　目	确定组合的依据
组合4	除组合1、组合2、组合3以外的其他组合（按账龄分析计提坏账准备）

账龄组合：

账　龄	计提比例（%）（组合3）	计提比例（%）（组合4）
1年以内（含1年）	5	1
1-2年（含2年）	5	3
2-3年（含3年）	5	5
3-4年（含4年）	5	10
4-5年（含5年）	5	20
5年以上	5	30

2、其他应收款：

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；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等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
组合1	按单项计提坏账准备的其他应收账款
组合2	低风险组合，包括：政府部门和相关职能部门、应收押金保证金、合并范围内关联方、应收新区管委会、应收社会保险、应收个人所得税等其他经过判断可以收回款项
组合3	账龄组合：除组合1、组合2以外的其他组合

账龄组合：

账　龄	计提比例（%）（组合3）
1年以内（含1年）	1
1-2年（含2年）	3
2-3年（含3年）	5
3-4年（含4年）	10

账龄	计提比例（%）（应含3）
4-5年（含5年）	20
5年以上	30

（十三） 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、消耗性生物资产等。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。等。

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，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

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。

（十四） 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价、但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（九）“金融工具”。

（十五） 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，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，应当按照本附注四、（九）“金融工具”。

控制，是指本集团有权决定被投资单位的财务和经营政策，并且能够从该企业的经营活动中获取利益的权力，通常表现为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，应当判断是否属于“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投资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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。合并成本是指购买方付出的资产、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。

合并日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，成本因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，作为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。

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被投资单位实现的净损益和其他综合收益的变动，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持股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，则按照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，本集团在其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，按照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金额之间的差额，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于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，母公司部分处置对于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"之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，重新按投资方净净额。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，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。

5、 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、（二十二）"非流动非金融资产减值"。

（十六） 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、二十二"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。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让，报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（十七） 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	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
土地资产				
房屋及建筑物	20-70	5.00	1.36-4.75	平均年限法
机器设备	10	5.00	9.50	平均年限法
运输工具	5	5.00	12.00	平均年限法
电子设备及办公设备	3-5	5.00	19.00-31.67	平均年限法
……				

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满且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、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

4、 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金额计入当期损益。

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。

（十八） 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、（二十二）非流动非金融资产减值。

（十九） 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构建或者生产的借款费用。当资产支出已经发生，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构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，减去将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构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构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，直至资产的构建或生产活动重新开始。

（二十） 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需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。如急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，应证明其有用性；

（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；

（3）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五、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

（二十一） 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。

（二十二） 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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、商誉和非流动非金融资产，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后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

[illegible]资产组或资产组组合时所享有的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉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。

（二十三） 合同负债

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

（二十四） 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。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，或为给予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较早日，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内完全支付的，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。

（二十五） 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实际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。

（二十六） 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。

（二十七） 收入

本集团的营业收入主要包括销售产品收入、商品贸易收入、工程劳务服务收入、酒店运营收入、商务会展服务收入、环卫产业服务收入及物资服务收入。

一、 收入确认一般原则

1、计量原则：

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项和预期将作为负债退还给客户的款项，但存有确凿证据表明合同折扣或可变对价与合同中一项或多项而非全部履约义务相关的，本集团将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本集团向客户

单独销售商品或服务的价格，单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本集团部分与客户之间的合同存在现金折扣和价保等，形成可变对价，本集团按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每个资产负债表日，本集团重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

（2）应付客户对价

对于应付客户对价，本集团将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，除非该应付对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购

相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（3）重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

（4）非现金对价

客户支付非现金对价的，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本集团参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（5）附有销售退回条款的销售

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

（5）附有质量保证条款的销售

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本集团按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

（3）主要责任人/代理人

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本集团的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入（该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额或者按照既定的佣金金额或比例等确定）。

2、确认原则：

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

（1）本集团依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认：

本集团满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务：

①客户已本集团履行的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该时段内按照履约进度确认收入，但是，

履约进度不能合理确定的除外。本集团考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

本集团满足下列条件之一的，属于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入：

①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）合同合并

企业与同一客户同时订立或在相近时间内先后订立的两份或多份合同，在满足下列条件之一时，应当合并为一份合同进行会计处理：

①该两份或多份合同基于同一商业目的而订立并构成一揽子交易，如一份合同在不考虑另一份合同的对价的情况下将会发生亏损；

②该两份或多份合同中的一份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况，如一份合同如果发生违约，将会影响另一份合同的对价金额；

③该两份或多份合同中所承诺的商品（或每份合同中所承诺的部分商品）构成单项履约义务，将份或多份合同合并为一份合同进行会计处理的，仍然需要区分该一份合同中包含的各单项履约义务。

（3）合同变更

本集团与客户之间的合同发生合同变更时，

①如果合同变更增加了可明确区分的商品或服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增商品或服务单独售价的，本集团将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情况，且在合同变更日已转让的商品或服务与未转让的商品或服务之间可明确区分的，本集团将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的商品或服务与未转让

的商品或服务之间不可明确区分，本集团将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

二、 收入确认具体方法

1、在某一时点内履行的履约义务：

（1）房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了相应付款证明并交付使用时确认销售收入的实现，买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

（2）商务会展服务收入：针对各单项履约义务，提供展台设计、开幕式和论坛等服务内容，属于某一时点履行的履约义务，在展会结束，公司已根据合同约定提供相关服务完成时确认收入；合同约定为1年展览期间或使用期间的部分，因客户在公司服务提供的同时即取得相关的经济利益，该部分合同根据直线法确认收入。

（3）贸易销售收入：在公司根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认。公司作为主要责任人的贸易销售类商业务采用总额法确认收入。

2、在某一时段内履行的履约义务：

（1）安置房销售收入：对于安置房开发项目，由于本集团履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，按履约进度确认相应的劳务收入，履约进度采用投入法确定。

（2）酒店运营收入：收入来源包括客房、餐饮、商品销售、商务中心、健身娱乐、电话服务、洗衣、客运车、宴会饮服务收入在服务提供给客户的时点确认。其他酒店经营业务的服务收入以下提供服务的会计期间确认收入，销售商品的收入于商品控制权转让予客户时确认为收入。酒店客房服务收入采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。

（3）工程咨询服务收入：收入来源包括勘察设计、规划研究及工程管理。根据具体业务性质与合同约定，按所履约进度在合同期内确认收入，本集团按照产出法确定提供服务的履约进度，即客户提交设计成果并取得或获确认支持（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，依据履约进度确认收入。

（4）环卫产业服务收入：公司根据合同约定，完成约定的环卫保洁等服务，由于本集

履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团在该时段内确认收入；

[注] 提供服务收入：对于满足客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益的服务合同，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，根据提供服务的起止时间，按照直线法确认收入；对于不满足“某一时段内履行”条件的服务合同，公司在客户取得服务控制权时确认收入。

（二十八） 合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团将以前已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十九） 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，不包括政府以经营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。适用名义

金额计量的财政补助，直接计入当期损益；

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益，冲减相关成本费用；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（三十） 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产、负债根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认但按税法规定可以确定其计税基础的项目，按照资产、负债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，本集团以很可能获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。

（三十一） 租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取租金或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为或者包含租赁。

1、 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋租赁。

（1） 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2） 后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十七）"固定资产"）。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实际固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已减减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1）经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按固定折现率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧和后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议导致减免租金支付义务时，按金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将已支付的租金确认为应付款项；在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将合同租金确认为租赁收入，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

[illegible]如果租赁为融资租赁，本集团按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将豁免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等值算租金豁免利时，按减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，下达冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

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

1、 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

(1) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会[2017]9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会[2017]14号）（上述准则统称"新金融工具准则"）。

本集团于2021年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团所在现有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式，以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、指公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于指公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、应收款项、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团选择应用新金融工具准则，因对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述，因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

调整如下：

①首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

项目	2020年12月31日（变更前合并报表）	重分类	重新计量	2021年1月1日（变更后合并报表）
可供出售金融资产（原准则）	60,058,000.00	60,058,000.00		
可供出售金融资产减值（原准则）	-58,000.00	-58,000.00		
减：转出至其他非流动金融资产		60,058,000.00		60,058,000.00
减：转出至其他非流动金融资产减值		-58,000.00		-58,000.00

（2） 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”），本集团于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型，为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量，核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本集团选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

①对2021年1月1日财务报表的影响

报表项目	2020年12月31日（变更前）金额	2021年1月1日（变更后）金额
预收账款	354,212,774.64	50,120.00
合同负债		354,162,654.64

（3） 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》

会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整，首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

（4）应收款项损失准备计量进行会计政策变更

本集团依照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，并结合客户信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）、历史数据及实际，自 2021 年 1 月 1 日起对应收款项损失准备计量进行政策变更。

影响金额如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	14,612,316.68	34,472,886.33
其他应收款坏账准备	6,305,428.69	5,266,652.84
递延所得税资产	6,541,499.60	9,934,884.79

（二） 会计估计变更

本集团 2021 年度无应披露的会计估计变更等事项。

（三） 重要前期差错更正

本集团 2021 年度无应披露的重要前期差错更正等事项。

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。

税　种	具体税率情况
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、 企业合并及合并财务报表

（一） 子企业情况

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	福州海程房屋征收有限公司	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	福州海程生态开发有限公司	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	福州二江口港湾发展有限责任公司	1	1	福州	福州	房地产业	500,000,000.00	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	福州青长湾区滨海森林城市管理开发有限公司	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	福州新投置业有限公司	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	福州数字金融运营有限责任公司	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	福建易智科技有限公司	2	1	福州	福州	软件	87,000,000.00	51.00	51.00	44,246,098.80	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	50,484,917.84	非同一控制下的企业合并
12	福州市软福软件产业有限公司	3	1	福州	福州	软件	10,000,000.00	60.00	60.00	6,000,000.00	投资设立
13	福州新投关厝安租有限公司	1	1	福州	福州	物业	1,000,000.00	60.00	60.00	600,000.00	投资设立
14	福州新投酒店运营管理有限公司	1	1	福州	福州	酒店物业	12,000,000.00	100.00	100.00	12,000,000.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额	取得方式
15	福州新投怡家园物业管理有限公司	2	1	福州	福州	物业	2,000,000.00	51.00	51.00	1,020,000.00	投资设立
16	福州新投创业投资有限公司	1	1	福州	福州	贸易	1,000,000,000.00	100.00	100.00	1,000,000,000.00	投资设立
17	福建西海岸建筑设计院有限公司	1	1	福州	福州	服务	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00	非同一控制下的企业合并

（二） 本年新纳入合并范围的主体

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	控制的性质
1	福州新投基础发展有限公司	276,636.86	-723,363.14	新设合并
2	福州新投源岛运营管理有限公司	-746,693.72	-12,746,693.72	新设合并
3	福州新投世茂物业管理有限公司	2,283,631.37	283,631.37	新设合并
4	福州新投创业投资有限公司	1,048,733,131.17	48,733,131.17	新设合并
5	福建西海岸建筑设计院有限公司	15,257,734.33	3,233,375.92	控股合并（非同一控制下合并）

（三） 本年发生的吸收合并

1、 通过非同一控制下吸收合并取得的主要资产、负债金额

（1） 福建西海岸建筑设计院有限公司

主要资产项目	金额	主要负债项目	金额
资产总额	22,986,325.12	负债总额	7,728,590.79

八、 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2021年1月1日，"年末"指2021年12月31日，"上年"指2020年度，"本年"指2021年度。

（一） 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	2,209.56	5,806.92
银行存款	1,223,570,393.28	880,383,530.48
其他货币资金		
合 计	1,223,572,602.84	880,389,337.40
其中：存放在境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额		

（二） 应收票据

1、 应收票据分类

种 类	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	200,000.00		200,000.00			
商业承兑汇票						
合 计	200,000.00		200,000.00			

（三） 应收账款

1、应收账款基本情况

（1）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	386,744.10		386,744.10	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,216,495,330.18	100.00	74,646,322.12	0.73	10,141,849,008.06
其中：					-
组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来	7,996,164,173.32	78.27			7,996,164,173.32
组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款	1,302,583,252.63	12.75	65,129,162.63	5.00	1,237,454,090.00
组合 4：除组合 1、组合 2、组合 3 以外的其他组合	917,747,904.23	8.98	9,517,159.49	1.04	908,230,744.74
合 计	10,216,882,074.28	100.00	75,033,066.22		10,141,849,008.06

续

类 别	年初余额

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	386,744.10	0.01	386,744.10	100.00	-
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	34,086,142.23	0.88	3,860,678,965.22
其中：					-
组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来	3,197,182,110.66	82.08			3,197,182,110.66
组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款	671,829,040.34	17.25	33,591,452.01	5.00	638,237,588.33
组合 4：除组合 1、组合 2、组合 3 以外的其他组合	25,753,956.45	0.66	494,690.22	1.92	25,259,266.23
合 计	3,895,151,851.55	100.00	34,472,886.33		3,860,678,965.22

（2）按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	7,081,109,519.21	3,261,327,636.45
1-2 年（含 2 年）	2,945,195,847.72	480,090,782.42
2-3 年（含 3 年）	46,194,723.01	153,346,688.58
3-4 年（含 4 年）	143,782,629.04	-
4-5 年（含 5 年）	17,446.20	-
5 年以上	581,009.10	386,744.10
小 计	10,216,882,074.28	3,895,151,851.55
减：坏账准备	75,033,066.22	34,472,886.33
合 计	10,141,849,008.06	3,860,678,965.22

注：本年新增非同一控制下合并福建海峡建筑设计院有限公司，同时增加应收账款账

龄超过 1 年以上的金额 852,191.40 元，其中 1-2 年 360,874.00 元，2-3 年 196,810.20 元，3-4 年 81,896.00 元，4-5 年的金额为 17,446.20 元，5 年以上金额为 195,165.00 元。

2、年末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	预期信用损失率（%）	计提理由
龙溪水泥厂	386,744.10	386,744.10	100.00	无法收回
合 计	386,744.10	386,744.10	——	——

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来

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
组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来	7,996,164,173.32			3,197,182,110.66		
合 计	7,996,164,173.32			3,197,182,110.66	—	

（2）组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款

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
组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款	1,302,585,252.63	5.00	65,129,162.63	671,829,040.34	5.00	33,591,452.01
合 计	1,302,585,252.63	5.00	65,129,162.63	671,829,040.34	5.00	33,591,452.01

（3）组合4：账龄组合

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）	903,460,002.62	1.00	9,034,660.03	13,896,423.41	1.00	138,964.23
1-2年（含2年）	13,533,958.41	3.00	406,018.75	11,857,533.04	3.00	355,725.99
2-3年（含3年）	567,952.20	5.00	28,397.61	-		-
3-4年（含4年）	38,271.00	10.00	3,827.10	-		-
4-5年（含5年）	-		-	-		-
5年以上	147,720.00	30.00	44,316.00	-		-
合 计	917,747,904.23		9,517,159.49	25,753,956.45		494,690.22

注释1：组合4为除组合1、组合2、组合3以外的其他组合（账龄组合）

注释2：本年新增非同一控制下合并福建西海岸建筑设计院有限公司，纳入增加公司的应收账款组合4（账龄组合）合计金额为376,983.20元，其中账龄1-2年为59,300.00元，账龄2-3年为131,692.20元，账龄3-4年为38,271.00元，账龄5年以上147,720.00元。

4、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	7,354,046,487.00	71.98	
福州市城乡建总集团有限公司	685,156,204.13	6.71	54,257,810.21
福建正集科技有限公司	524,080,271.00	5.13	5,240,802.71

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
福州市土地发展中心	540,698,757.73	5.29	
福州子林湖商贸有限公司	320,939,430.00	3.14	3,209,394.30
合　计	9,424,861,149.80	92.28	42,708,007.22

（四） 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）	245,525,892.07	18.15		363,580,644.08	31.47	
1-2年（含2年）	388,400,548.84	28.72		133,470,785.20	11.55	
2-3年（含3年）	115,120,503.00	8.51		587,622,219.00	50.88	
3年以上	603,522,298.00	44.62		70,482,339.33	6.10	
合　计	1,352,569,241.91	100.00		1,155,155,987.61	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	618,334,500.00	3年以上	待结算
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	141,270,874.00	1-2年，2-3年，3年以上	待结算
合　计		759,605,374.00	—	—

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	621,830,239.20	45.97	

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
福州市建设发展集团有限公司	194,014,754.00	14.34	
福州建总房地产开发公司	152,214,017.40	11.25	
杭州高新科技有限公司	81,135,000.00	6.00	
杭州锋潭通信设备有限公司	50,173,000.00	3.71	
合　计	1,099,367,010.60	81.28	

（五） 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	672,964,451.99	696,730,967.49
合　计	672,964,451.99	696,730,967.49

1、 其他应收款项

（1） 其他应收款项基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类　别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	2,816,731.80	0.41	2,816,731.80	100	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	677,655,804.74	99.59	4,691,352.75	0.69	672,964,451.99
其中：					-
组合2：低风险组合	638,393,359.92	93.82		0	638,393,359.92
组合3：账龄组合	39,262,444.82	5.77	4,691,352.75	11.95	34,571,092.07

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
合计	680,472,536.14	100	7,508,084.15	1.1	672,964,451.99

续

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	2,816,731.80	0.40	2,816,731.80	100	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	699,180,888.53	99.60	2,449,921.04	0.35	696,730,967.49
其中：		-			-
组合2：低风险组合	670,417,602.44	95.50			670,417,602.44
组合3：账龄组合	28,763,286.09	4.10	2,449,921.04	8.52	26,313,365.05
合计	701,997,620.33	100.00	5,266,652.84	0.75	696,730,967.49

(2)按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	624,241,658.81	441,398,936.72
1-2年（含2年）	15,230,972.18	157,100,663.95
2-3年（含3年）	5,190,679.36	53,980,304.26
3-4年（含4年）	3,715,523.92	39,969,277.53
4-5年（含5年）	22,730,264.00	8,509,195.18
5年以上	9,363,437.87	1,039,242.69
小计	680,472,536.14	701,997,620.33
减：坏账准备	7,508,084.15	5,266,652.84

账 龄	年末余额	年初余额
合 计	672,964,451.99	696,730,967.49

（2） 单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
东方公寓税款	2,422,937.80	2,422,937.80	100	无法收回
市基建档案馆	386,544.00	386,544.00	100	无法收回
改建工程处	7,250.00	7,250.00	100	无法收回
合 计	2,816,731.80	2,816,731.80	——	——

（3） 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①组合3-账龄组合

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）	11,694,080.20	1.00	116,940.80	5,161,714.84	1.00	51,617.15
1-2年（含2年）	3,967,096.77	3.00	119,012.90	2,500,225.80	3.00	75,006.71
2-3年（含3年）	2,500,000.00	5.00	125,000.00	23.92	5.00	1.20
3-4年（含4年）	23.92	10.00	2.39	20,000,000.00	10.00	2,000,000.00
4-5年（含5年）	20,000,000.00	20.00	4,000,000.00	71,010.84	20.00	14,202.17
5年以上	1,101,323.53	30.00	330,397.06	1,030,312.69	30.00	309,093.81
合 计	39,267,444.42		4,691,352.35	28,763,286.09		2,449,921.04

②组合2-低风险组合

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
低风险组合	638,393,359.92			670,417,602.44		

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
合　计	638,393,359.92			670,417,602.44		

注释：本组合包括政府部门和相关职能部门、回收押金保证金、合并范围内关联方、回收新区管委会，应收社会保险，应收个人所得税等其他经过判断可以收回款项。

⑤其他应收款项坏账准备计提情况

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）	
年初余额	51,617.15	2,398,303.89	2,816,731.80	5,266,652.84
年初余额在本年	51,617.15	2,398,303.89	2,816,731.80	5,266,652.84
——转入第二阶段	4,754.12	-	-	4,754.12
——转入第三阶段				-
——转回第二阶段				-
——转回第一阶段				-
本年计提	70,076.97	2,171,354.34	-	2,241,431.31
本年转回				-
本年转销				-
本年核销				-
其他变动		4,754.12		4,754.12
年末余额	116,940.00	4,574,412.35	2,816,731.80	7,508,084.15

⑥其他应收款项账面余额变动

账面余额	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）	
年初余额	675,579,317.28	23,601,571.29	2,816,731.80	701,997,620.37

账面余额	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）	
年初余额在本年：	675,579,317.28	23,693,531.25	2,816,731.80	702,089,580.33
——转入第二阶段	-474,845.10	-	-	-474,845.10
——转入第三阶段	-	-	-	
——转回第二阶段	-	-	-	
——转回第一阶段	-	-	-	
本年新增		3,492,027.97	-	3,492,027.97
本年终止确认	-	-	-	
其他变动	-25,017,112.06	474,845.10	-	-24,542,266.96
年末余额	650,087,360.12	27,660,404.32	2,816,731.80	680,472,536.14

（4） 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	占其他应收款总合计的比例（%）
福州市财政局	土地一级开发管理费、外部单位往来等	126,287,635.64	1年以内	18.56
福州市长乐区公共资源交易服务中心	存出保证金	110,600,000.00	1年以内	16.25
福州市仓山中闽盛诚水环境技术有限公司	垫付款项	52,965,319.00	其中30,465,319属于1年以内,2,500,000属于2-3年，20,000,000属于4-5年	7.78
福州地铁集团有限公司	代政代付款项	35,087,333.00	1年以内	5.16
中建海峡建设发展有限公司	垫付款项以及其他	15,056,757.84	其中11,089,850.07属于1年以内、3,966,907.77属于1-2年	2.21
合 计	—	339,997,045.48		

（六） 存货

1、 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,013,261.13		1,013,261.13
周转材料			-
在建开发产品	3,613,349,322.20		3,613,349,322.20
已完工开发产品	1,105,156,742.03		1,105,156,742.03
消耗性生物资产	2,351,364.48		2,351,364.48
库存商品(产成品)			-
合 计	4,721,870,689.84	-	4,721,870,689.84

续

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	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
消耗性生物资产			
库存商品(产成品)			
合 计	7,945,024,021.49	-	7,945,024,021.49

2、 在建开发产品明细

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

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
三江花语城南区	2019 年 8 月	2022 年 6 月	45,825.00	466,765,581.22
滨海新城安置房六期	2020 年 8 月	2022 年 8 月	150,433.00	513,685,026.55
滨海新城经适三期	2019 年 12 月	2023 年 12 月	107,575.25	497,307,993.59
游龙还保乐大数据产业园（研发楼五期）	2020 年 3 月	2022 年 11 月	103,221.85	444,297,855.09
客运广场	2019 年 5 月	2022 年 10 月	70,000.00	429,256,829.59
滨海新城经适房二期	2020 年 3 月	2022 年 9 月	69,842.81	349,501,210.31
三江大厦	2020 年 3 月	2022 年 3 月	103,221.85	333,879,738.88
汇通假日	2019 年 6 月	2022 年 6 月	46,678.33	271,330,241.78
新投科技大厦	2020 年 5 月	2022 年 4 月	65,195.00	256,199,074.59
其他零星工程				71,128,370.25
合 计	——	——	——	5,613,349,322.20

3、 已完工开发产品明细

项目名称	竣工时间	年末账面价值
三江花语城北区	2021 年 9 月	350,195,548.12
安平佳园	2020 年 2 月	281,420,476.04
下河佳园（三江小区）	2021 年 9 月	251,340,234.11
三江悦景	2020 年 12 月	94,615,130.41
恒德新苑	2020 年 2 月	43,758,582.70
恒成新城	2018 年 8 月	43,445,535.33
湖畔佳园	2020 年 2 月	22,547,129.99
东部新城(A15#建口新苑)	2018 年 10 月	10,268,765.76
盛景苑二	2012 年 11 月	2,908,346.03
清富新城一区	2020 年 12 月	2,058,970.80
建山 1 号	1994 年 12 月	1,436,124.27

项目名称	竣工时间	年末账面价值
江边新苑二区（15A）	2017 年 11 月	1,172,898.47
合 计		1,105,156,742.03

（七） 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	293,338,077.25	131,541,363.50
预缴税金	9,155,066.85	13,852,763.97
待认证进项	325,586,671.54	119,932,827.20
合同取得成本	4,103,054.77	
其他	6,038,657.41	
合 计	638,221,527.82	265,326,954.67

（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	834,364,602.44		1,698,204,602.44
小 计	863,840,000.00	834,364,602.44	-	1,698,204,602.44
减：长期股权投资减值准备				
合 计	863,840,000.00	834,364,602.44	-	1,698,204,602.44

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	资产减值准备年末余额
			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	743,061,404.24		91,303,198.20						1,698,204,602.44	
一、联营企业	863,840,000.00	863,840,000.00	743,061,404.24								1,698,204,602.44	
福州滨海信息产业园开发有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00								300,000,000.00	
扬州新投诺延投资合伙企业（有限合伙）	808,840,000.00	808,840,000.00	-938,595.76		91,350,433.43						899,251,837.67	
福建扬州高铁综合开发有限公司			210,000,000.00		-47,235.23						209,952,764.77	
福建福米科技有限公司			441,000,000.00								441,000,000.00	
福建船政文化保护开发有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	267,000,000.00								307,000,000.00	

（九） 其他非流动金融资产

项　目	年末余额	年初余额
中国信托业保障基金		1,000,000.00
福州市华侨海创汇创业投资合伙企业（有限合伙）	9,000,000.00	9,000,000.00
福州北控三江口水环境有限公司	17,000,000.00	10,000,000.00
福州市物业智慧投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	20,000,000.00
福州市仓山中国通威水环境技术有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
福州新区产业发展基金有限公司	90,000,000.00	
福州新茂置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
阿吉安（福州）基因医疗检验实验室有限公司	30,000,000.00	
厦门诺延基储投资合伙企业（有限合伙）	35,360,000.00	
合　计	221,360,000.00	60,000,000.00

（十） 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	5,940,122,333.01	5,717,519,782.96
委托建设项目	14,729,925,043.54	11,719,245,235.43
合　计	20,670,047,376.55	17,436,765,018.39

2、委托收储项目明细

项目名称	年末余额	年初余额
三江口片区	5,940,122,333.01	5,717,519,782.96
合计	5,940,122,333.01	5,717,519,782.96

3、委托建设项目明细

项目	年末余额	年初余额
海峡文化艺术中心	2,930,664,079.08	2,687,750,871.20

数字中国会展中心	1,451,549,520.95	1,349,134,195.55
道路工程（福平铁路）道路工程	525,321,372.88	523,441,479.56
文松路提升改建及两侧绿化景观工程	513,148,708.22	433,101,421.10
天津大学福州校区（一期）项目第2标段	358,059,400.00	-
大数据产业园二区横向次干道	348,184,980.39	346,865,334.49
金湖路（e201-滨海路）提升改造工程	242,559,085.14	238,663,603.91
文鲸路马山段道路工程	236,780,454.41	231,852,450.25
新城路（东南快速-方新路）道路工程	220,281,951.60	186,374,637.30
汁麓路（浦江路-方新路）及接线道路工程	212,143,873.05	198,690,924.87
浦江河一期	211,368,664.60	171,840,638.01
大数据产业园二区标准支路工程	209,212,193.30	204,738,269.49
福厦高专福州临山校区	200,000,000.00	200,000,000.00
新港路段（滨竹快速路-金江路）及接线道路工程	187,777,562.52	165,085,688.85
天津大学福州校区（一期）项目第1标段	179,986,794.00	-
新城北路（开源路）道路工程第2标段	176,023,996.31	41,521,789.02
浦江河周边支路网工程（南1标段）	171,320,109.60	147,950,422.65
大数据产业园二区纵向次干道	170,523,324.57	166,465,607.72
金湖路（滨竹快速路-金江路）及接线道路工程	163,793,093.75	146,652,115.72
港庆路东段道路	159,852,816.99	127,789,056.74
港东路	151,959,332.49	151,801,646.45
新城北路（开源路）道路工程	150,785,417.46	143,910,087.10
浦江路（方新路-东法横路）	143,316,388.43	143,944,485.99
浦江河二期综合整治工程	140,392,396.25	113,038,511.46
绿茂中央片区道路	138,635,039.57	85,286,011.67
尚中路（东南快速-方新路）道路工程	138,054,709.81	136,697,427.58
数字峰会标配新道路	132,216,013.81	102,405,777.78

光伏产业园二区排污泵站工程	127,387,725.09	121,227,413.23
方洋路延伸段（方新路-马道路）	117,459,748.21	114,246,279.97
防护林	112,392,840.43	111,241,751.01
藤东河及其绿化工程	114,201,149.50	108,838,653.81
头号湖站中央大道	113,256,306.50	98,515,651.60
三江口台屿岛海绵城市项目（包3）	103,810,890.76	103,810,890.76
澳井路（S201-沙尾路）	93,370,972.57	84,226,351.40
沙澳路（S201-沙尾路）	92,999,899.60	79,741,396.97
文昌中路及连接线道路工程（第三标段）	91,949,687.90	51,906,250.27
三江口片区海绵城市项目（包4）	90,697,497.25	85,946,664.23
文昌中路及连接线道路工程	90,593,149.70	58,560,826.60
马道路（s203-潘东路）	82,405,733.01	63,499,040.78
仙塔路二期	81,833,861.45	80,229,718.12
福州长乐机场北部海域整治修复与养护工程	80,814,080.72	6,454,587.36
三江口水系综合治理项目（包七）	75,368,481.02	17,357,265.43
潭江河二期综合整治工程（潭江河二期公园项目）三期	71,792,327.00	21,426,523.00
橘岛北片区道路工程	69,505,655.35	67,774,905.71
沙澳路以西 B03 区城市次路网	68,060,983.04	40,482,494.21
石浦河二期综合整治工程	66,523,736.20	62,536,171.20
天津大学福州校区（三期）项目	66,161,700.00	-
文昌中路及连接线道路工程（第二标段）	64,665,646.07	36,643,122.98
潭江河滨边支路网工程（第二标段）	64,076,772.47	-
潭江路（方洋路-道庆路）	63,578,855.69	64,096,427.21
福州临空经济区仙泰东路及连接线道路工程	63,178,633.84	58,126,798.97
下洋商贸区道路一期工程	61,654,367.35	47,356,527.60
亚港污水处理厂	60,387,588.27	-

文锦中路及延伸段道路工程（第一标段）	58,793,434.36	17,983,480.53
梁厝每片区道路工程一标段	58,468,820.18	43,212,093.90
福州滨海新城东站北路、东站南路、晋华路与福平铁路交叉段工程	55,911,268.59	32,310,939.93
延寿社片区道路	55,351,221.21	55,351,221.21
南环西河一期综合整治工程	53,487,669.81	52,682,926.41
仙空经济区安置保障房道路工程	52,178,319.23	42,101,856.39
三江口金鹰后海德海西项目	50,354,454.22	50,354,454.22
福泰东路及周边路网工程（第二标段）	50,180,136.63	-
福泰东路及周边路网工程	50,057,051.73	6,772,878.01
天津大学福州校区（一期）项目	49,619,083.89	-
前支路南、北侧支路网	48,661,874.75	38,892,918.60
梁厝北片区道路工程一标段	48,366,567.38	19,401,811.47
湖东河及其绿化工程（三期闽侯南部及公园其他绿化用地）	46,351,283.00	11,711,678.00
仙塔路以西 GH 区域闽侯支路网道路工程第一标段（横三路至沙堤路段）	43,995,590.75	43,003,671.42
福泰东路及周边路网工程（第一标段）	41,009,915.69	41,009,430.69
建新路一期（金江路-金辰西路）	39,848,792.97	33,297,143.58
梁厝每片区道路工程二标段	39,680,417.50	28,570,803.31
溪江河一期及其绿化工程（三期到溪江河一期及公园其他绿化用地）	39,254,388.00	34,015.00
污沙河及其绿化工程	39,134,268.77	39,022,436.66
滨港道路	38,823,060.40	35,442,461.00
沙堤路以东支路网	37,079,128.01	24,198,359.04
沙堤路G支路网工程第1标段	37,376,146.79	-
溪滨山城市休闲区	36,571,084.43	35,568,405.72
文杰路（仙塔路至前屿路）道路工程第一标段	33,982,444.09	-
溪江河二期综合整治工程（溪江河二期公园绿地）二期	32,933,886.00	9,531,136.00

滨海南片区道路	31,749,143.02	31,745,480.64
南屿西河一期综合整治（一期公园项目）三期	30,716,757.00	-
福州滨海新城东站南路跨东塘大桥工程	28,042,688.66	3,165,150.94
滨海新城CBD核心区能配环区域工程	27,351,299.00	27,351,299.00
滨江河一期及其绿化工程（含期部滨江河一期及公园绿化）	27,116,590.00	-
滨海新城青少年活动中心周边道路工程	26,932,153.07	25,084,405.67
文澜河综合整治工程	26,429,070.98	25,755,011.54
滨海北片区道路工程二标段	26,090,261.18	16,136,902.07
东南污水提升泵站及配套污水管网工程	25,331,013.27	18,598,774.75
南屿一河综合整治工程（公园项目）一期	24,532,331.00	-
新港北路（环岛路）B段道路工程	23,918,023.63	186,910.34
金港岛水系综合治理项目（包六）	19,689,720.92	16,760,122.48
金屿路（东南快速-万亩路）道路工程	21,847,080.76	11,016,365.26
天津大学福州校区（二期）项目	21,268,100.00	-
宁洋南片区道路（二期）	19,282,848.33	19,275,678.42
滨海新城供应链创新再利用项目	18,856,271.23	9,104,952.80
金井河河一期综合整治工程	17,350,663.02	17,350,663.02
东部污水处理厂	16,888,644.06	16,208,234.50
其他投资	1,116,827,820.17	622,055,014.55
合计	14,729,925,043.54	11,719,245,235.43

（十一） 投资性房地产

1、 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	33,132,077.60	567,869,127.70	-	601,001,205.30
其中：房屋、建筑物	33,132,077.60	553,826,745.20	-	586,958,822.80

项　　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
土地使用权	-	14,042,382.50	-	14,042,382.50
二、累计折旧（摊销）合计	2,218,048.41	4,753,320.64	-	6,971,369.05
其中：房屋、建筑物	2,218,048.41	4,708,853.09	-	6,926,901.50
土地使用权	-	44,467.55	-	44,467.55
三、账面净值合计	30,914,029.19			594,029,836.25
其中：房屋、建筑物	30,914,029.19			580,031,921.50
土地使用权	-			13,997,914.95
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	30,914,029.19			594,029,836.25
其中：房屋、建筑物	30,914,029.19			580,031,921.50
土地使用权	-			13,997,914.95

（十二） 固定资产

项　目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	113,316,706.18	6,228,665.00
固定资产清理		
合　计	113,316,706.18	6,228,665.00

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	21,220,361.42	113,342,656.82	2,239,280.28	132,323,737.46
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	15,050,785.61	99,928,945.05	1,775,847.17	113,203,883.49
机器设备	-	-	-	-
运输工具	1,775,512.66	1,183,039.52	863,436.11	2,095,119.37
电子设备	2,436,601.40	3,658,632.15	-	6,095,233.55
办公设备	1,845,535.40	791,269.08	-	2,636,795.48

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
酒店业家具	-	-	-	-
其他	111,926.05	7,780,779.52	-	7,892,705.57
二、累计折旧合计	14,991,696.42	5,763,206.14	1,547,871.28	19,207,031.28
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	11,840,888.81	2,136,959.90	1,107,609.82	12,870,238.89
机器设备	-	-	-	-
运输工具	1,193,474.69	585,874.77	440,261.46	1,636,088.00
电子设备	759,882.75	1,574,876.03	-	2,334,708.78
办公设备	1,197,715.45	445,481.19	-	1,643,196.64
酒店业家具	-	-	-	-
其他	2,784.72	720,014.25	-	722,798.97
三、账面净值合计	6,228,665.00			113,116,706.18
其中：土地资产	-			-
房屋及建筑物	3,709,896.80			100,333,644.60
机器设备	-			-
运输工具	583,038.27			859,031.37
电子设备	1,676,768.65			3,760,524.77
办公设备	647,819.95			993,598.84
酒店业家具	-			-
其他	109,141.33			7,169,906.60
四、减值准备合计				
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他				
五、账面价值合计	6,228,665.00			113,116,706.18
其中：土地资产	-			-
房屋及建筑物	3,209,896.80			100,333,644.60
机器设备	-			-
运输工具	585,038.27			859,031.37
电子设备	1,676,768.65			3,760,524.77
办公设备	647,819.95			993,598.84
酒店业家具	-			-
其他	109,141.33			7,169,906.60

（十三） 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
浪华人工智能数据标准化中心项目				80,520,184.25		80,520,184.25
智能化系统	421,755.97		421,755.97			
合 计				80,520,184.25		80,520,184.25

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（转入投资性房地产）	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
浪华人工智能数据标准化中心项目	5亿	80,520,184.25			80,520,184.25			已完工				贷款、自筹
智能化系统	按实投入		421,755.97			421,755.97		建设中				自筹
合 计		80,520,184.25	421,755.97		80,520,184.25	421,755.97						

（十四） 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	256,855,403.97	835,597.73	249,603,382.50	8,087,619.20
其中：软件	3,195,270.32	741,258.11	-	3,936,528.43
土地使用权	253,337,886.50	-	249,603,382.50	3,734,504.00
特许权	34,247.15	94,339.62	-	128,586.77
其他	288,000.00	-	-	288,000.00
二、累计摊销合计	2,587,147.47	1,706,554.70	642,617.55	3,651,084.62
其中：软件	1,856,359.87	1,310,837.28	-	3,167,197.15
土地使用权	724,711.41	291,356.58	642,617.55	1,016,067.99
特许权	1,276.19	46,760.84	-	48,037.03
其他	4,800.00	57,600.00	-	62,400.00
三、减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
特许权				
其他				
四、账面价值合计	254,268,256.50			4,436,534.58
其中：软件	1,338,910.45			769,331.28
土地使用权	252,613,175.09			2,718,436.01
特许权	32,970.96			80,549.74
其他	283,200.00			225,600.00

（十五） 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	1,751,498.64	5,501,943.15	1,077,587.35	-	6,175,454.64	
宣传片制作费	222,413.82	-	55,603.44	-	166,810.38	
可行性研究报告暨初步设计项目	-	528,301.89	33,018.87	-	495,283.02	
合 计	1,973,912.46	6,030,245.04	1,166,209.66	-	6,837,548.04	

（十六） 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	20,635,287.60	82,541,150.37	9,934,884.79	39,739,539.17
资产减值准备	-		9,934,884.79	39,739,539.17
信用减值损失	20,635,287.60	82,541,150.37	-	
可抵扣亏损	-		-	
二、递延所得税负债	142,428.75	569,715.00	163,448.10	653,792.40
交易性金融工具、衍生金融工具的估值				
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动				
固定资产计提折旧会税差异	63,963.16	255,852.64	84,982.51	339,930.04
其他	78,465.59	313,862.36	78,465.59	313,862.36

（十七） 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	500,000,000.00	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
信用借款	100,000,000.00	185,000,000.00
合 计	600,000,000.00	185,000,000.00

（十八） 应付票据

种　类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	106,172,000.00	168,113,400.00
银行承兑汇票	39,000,000.00	4,000,000.00
合　计	145,172,000.00	172,113,400.00

（十九） 应付账款

账　龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	1,385,050,178.15	2,400,420,806.52
1-2 年（含 2 年）	1,403,984,900.16	557,505,381.22
2-3 年（含 3 年）	267,827,342.52	109,395,739.53
3 年以上	205,134,316.12	95,790,776.59
合　计	3,261,996,736.95	3,163,112,703.86

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
福建建工集团有限责任公司福州滨长后区滨海分公司	471,279,705.05	未结算
福州建工集团有限公司	441,702,210.34	未结算
福州市国土资源局	196,991,313.31	未结算
中建海峡建设发展有限公司	109,343,539.53	未结算
中土集团福州勘察设计研究院有限公司	102,422,408.00	未结算
合　计	1,321,738,976.23	—

（二十） 合同负债

项　目	年末余额	年初余额
预收商品款	2,949,308.47	-
预收会展费	1,846,006.03	-
购房款	176,590,633.87	354,162,654.64
预收建设单位管理费及代建费	213,171.87	-
合　计	181,599,120.04	354,162,654.64

（二十一） 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	158,075.48	157,515,287.82	157,673,363.30	-
二、离职后福利-设定提存计划	-	13,052,367.62	13,052,367.62	-
三、辞退福利	-	163,290.75	163,290.75	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合 计	158,075.48	170,730,946.19	170,889,021.67	-

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	136,382.61	132,379,597.71	132,515,980.32	-
二、职工福利费	-	8,468,919.41	8,468,919.41	-
三、社会保险费	-367.20	6,104,697.47	6,104,330.27	-
其中：医疗保险费及生育保险费	1,308.62	5,859,105.40	5,860,414.02	-
工伤保险费	-1,675.82	245,592.07	243,916.25	-
其他	-	-	-	-
四、住房公积金	518.00	10,582,025.82	10,582,543.82	-
五、工会经费和职工教育经费	21,542.07	3,126,904.71	3,148,446.78	-
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	158,075.48	157,515,287.82	157,673,363.30	-

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

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	-	10,811,183.37	10,811,183.37	-
二、失业保险费	-	334,839.29	334,839.29	-
三、企业年金缴费	-	1,906,344.96	1,906,344.96	-
合　计		13,052,367.62	13,052,367.62	-

（二十二） 应交税费

项　目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	423,619,249.22	901,539,504.60	53,477,164.94	1,371,681,588.88
企业所得税	141,823,013.04	201,486,862.06	102,025,046.53	247,284,828.57
城市维护建设税	10,240,502.98	2,456,183.69	3,457,745.61	9,238,941.06
房产税	363,347.16	1,200,552.82	1,518,937.77	45,362.71
土地使用税	225,175.55	973,931.59	1,089,888.82	109,218.32
个人所得税	243,545.59	3,890,663.94	3,138,464.57	995,744.96
教育费附加（含地方教育附加）	7,750,593.71	1,777,133.15	2,553,614.04	6,974,110.82
土地增值税	32,795,988.69	443,240.94	443,240.94	32,795,988.69
印花税	1,924,113.51	3,472,386.76	4,947,595.31	449,105.06
其他税费	5,016.75	58,108.32	23,562.99	39,560.98
车船税	-	4,393.08	4,393.08	-
水利建设基金	4,448,183.81	443,014.28	4,459,085.08	432,113.01
合　计	624,439,080.01	1,617,746,131.13	171,138,649.08	1,671,046,562.06

（二十三） 其他应付款

项　目	年末余额	年初余额
应付利息		19,940,857.74
应付股利	67,418,300.00	
其他应付款项	1,064,080,484.70	979,279,879.59

项　目	年末金额	年初金额
	1,131,498,784.70	999,220,737.33

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
合　计		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	304,403,489.16	14,432,093.29
代收代付款（项目）	756,454,692.17	649,469,887.69
资金往来款	3,222,303.37	315,377,898.61
合　计	1,064,080,484.70	979,279,879.59

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(%)
中铁房地产集团华南有限公司	代收代付款（项目）	339,956,997.89	31.95
福州市仓山区民可建筑质建办公室	押金、保证金	223,474,114.97	21.00
福建方坤房地产开发有限公司	代收代付款（项目）	222,413,249.75	20.90
中建海峡建设发展有限公司	代收代付款（项目）	50,390,957.21	4.74
福州市新龙大数据科技有限公司	代收代付款（项目）	30,100,000.00	2.83
合　计		866,335,319.82	81.42

（二十四） 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	606,830,275.00	769,354,600.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的其他长期负债		
一年内到期的租赁负债		
合　　计	606,830,275.00	769,354,600.00

（二十五） 其他流动负债

项　　目	年末余额	年初余额
短期应付债券		
待转销项税额	27,359,996.67	
合　　计	27,359,996.67	

（二十六） 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	574,000,000.00	766,000,000.00	
抵押借款	415,018,237.00	852,957,078.00	
保证借款	3,772,467,401.91	3,997,682,220.85	
信用借款	1,776,947,198.84	2,234,953,160.26	
抵押、保证借款	212,108,388.00	248,970,764.00	
小　　计	6,750,541,225.75	8,100,563,223.11	
减：一年内到期部分	606,830,275.00	769,354,600.00	
合　　计	6,143,710,950.75	7,331,208,623.11	

（二十七） 应付债券

项　目	年末余额	年初余额
公司债券	1,300,000,000.00	
中期票据	1,600,000,000.00	
小　计	2,900,000,000.00	
减：一年内到期部分		
合　计	2,900,000,000.00	

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	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
21福新01	500,000,000.00	2021 年 1 月 22 日	7	500,000,000.00		500,000,000.00				500,000,000.00
21福新02	800,000,000.00	2021年4月19日	7	800,000,000.00		800,000,000.00				800,000,000.00
21 福州新发MTN002	330,000,000.00	2021 年 4 月 28 日	5	330,000,000.00		330,000,000.00				330,000,000.00
21 福州新发MTN003	100,000,000.00	2021 年 6 月 15 日	3	100,000,000.00		100,000,000.00				100,000,000.00
21福州新发MTN001	470,000,000.00	2021年4月26日	3	470,000,000.00		470,000,000.00				470,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
21 福州新发MTN004	100,000,000.00	2021 年 6 月 15 日	3	100,000,000.00		100,000,000.00				100,000,000.00
21福州新发MTN005	600,000,000.00	2021年9月15日	5	600,000,000.00		600,000,000.00				600,000,000.00
合计	2,900,000,000.00	——	——	2,900,000,000.00		2,900,000,000.00				2,900,000,000.00

（二十八） 递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	退回	
政府补助					
其中：					
收福州市财政局经贸三补助款		30,570,000.00			30,570,000.00
收福州市财政局安置六补助款		33,830,000.00			33,830,000.00
收福州市财政局汇贤雅居补助款		3,070,000.00			3,070,000.00
进华人工智能产业园补贴款		1,000,000.00			1,000,000.00
合 计		68,470,000.00			68,470,000.00

（二十九） 长期应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款项	274,000,000.00	1,259,700,000.00		1,533,700,000.00
专项应付款	4,804,683,112.77	479,083,962.00		5,283,767,074.77
合 计	5,078,683,112.77	1,738,783,962.00	-	6,817,467,074.77

1、 长期应付款项年末余额最大的前五项

项 目	年末余额	年初余额
晓塘住安置工程项目款	74,000,000.00	74,000,000.00
福州南站债项目款	200,000,000.00	200,000,000.00
百年保险资产管理公司债权投资计划	700,000,000.00	
融资租赁	299,700,000.00	
平安资产管理有限责任公司债权投资计划	260,000,000.00	
合 计	1,533,700,000.00	274,000,000.00

2、 专项应付款年末余额最大的前五项

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府征收补偿款	16,049,122.00			16,049,122.00
水系综合治理资款	60,000,000.00			60,000,000.00

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
土地一级开发投款	4,720,176,886.77	471,323,962.00		5,191,500,848.77
耕作层剥离投款	8,457,104.00	7,760,000.00		16,217,104.00
合　计	4,804,683,112.77	479,083,962.00	-	5,283,767,074.77

（三十）　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(%)
合　计	2,001,680,000.00	100.00			2,001,680,000.00	100.00
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
闽江集团有资产管理有限公司	300,000,000.00	14.99			300,000,000.00	14.99
长乐市航空城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
福州新区智造委员会	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

（三十一）　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	11,195,412,081.16	3,500,453,497.03		14,695,865,578.19
合　计	11,195,412,081.16	3,500,453,497.03		14,695,865,578.19
其中：国有独享资本公积	9,833,161,902.97	3,247,527,514.62		13,080,689,417.59

（三十二）　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	182,519,546.50	12,236,017.96		194,755,564.46	按税后利润10%计提的法定盈余公积
任意盈余公积金					
储备基金					
企业发展基金					
其他					
合　计	182,519,546.50	12,236,017.96		194,755,564.46	—

（三十三） 未分配利润

项　目	本年金额	上年金额
上年年末余额	1,380,141,946.06	834,015,451.75
年初调整金额	-9,031,212.54	
本年年初余额	1,371,110,733.52	834,015,451.75
本年增加额	623,505,065.37	605,138,560.98
其中：本年净利润转入	623,505,065.37	605,138,560.98
其他调整因素		
本年减少额	280,294,217.96	59,012,066.67
其中：本年提取盈余公积数	12,236,017.96	59,012,066.67
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	268,058,200.00	
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	1,714,321,580.93	1,380,141,946.06

（三十四） 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	10,890,578,073.06	9,402,044,486.88	4,997,669,147.64	3,971,287,182.47
房地产开发	6,715,758,656.55	5,842,287,346.95	4,935,312,886.47	3,921,545,106.10
其中：保障房收入	6,567,646,287.04	5,738,769,633.75	4,935,312,886.47	3,921,545,106.10
商品房收入	148,112,649.51	103,517,713.20		
土地一级开发管理费收入	1,719,175.42	414,492.90	2,801,514.07	928,212.57
建设单位管理费收入	47,938,254.70	40,268,672.36	31,426,743.78	26,661,766.33
资易类收入	3,541,319,022.64	3,452,107,050.34	28,128,004.32	22,251,087.47
其他	91,852,683.75	67,166,904.33		
2、其他业务小计	17,815,474.52	6,206,143.60	35,912,128.11	5,234,099.13
代建管理费收入	1,912,180.19	1,591,155.66	23,670,099.69	4,002,638.86
租金收入	12,384,768.96	3,126,815.28	10,150,645.56	854,604.98
其他收入	3,518,525.37	1,577,172.66	2,082,412.86	376,855.29
合 计	10,418,393,547.58	9,408,339,610.48	5,033,581,275.75	3,976,621,281.60

（三十五） 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	1,903,457.03	1,505,076.82
办公费	819,975.50	154,420.66
差旅费	14,071.37	133,309.34
顾问咨询费		787,534.64
固定资产折旧	49,678.49	79,292.06
广告宣传费	936,486.20	3,842,375.51
策划服务费	847,564.39	
物业类	20,456.43	

项　目	本年发生额	上年发生额
代理费		2,165,427.21
其他费用	650,374.20	
合　计	5,242,063.63	7,657,436.24

2、管理费用

项　目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	87,660,727.66	63,301,837.10
折旧、摊销费	3,003,287.93	3,423,814.27
修缮及保养费	57,806.39	16,855.32
无形资产摊销	1,129,905.07	
长期待摊费用	298,799.90	
税金	15,827.70	4,678.63
办公费	19,789,871.61	6,594,401.75
专业机构费		6,603.77
租赁费用	6,512,619.34	6,280,514.13
差旅费	3,855,295.35	2,778,346.19
保险费	1,053,538.10	1,059,472.04
咨询费	8,417,915.18	6,334,114.30
广告业务宣传费		596,107.03
修理费		16,854.89
业务招待费	11,938.36	30,003.22
党建工作经费	490,741.13	281,121.02
劳动保护费	55,058.33	
离退休人员费用	241,531.32	
其他	11,026,893.80	5,362,078.43
合　计	143,621,757.21	96,086,802.09

3、财务费用

项　目	本年发生额	上年发生额
利息支出	236,121,115.09	110,038,162.59

项　目	本年发生额	上年发生额
减：利息收入	14,489,970.12	17,897,416.31
银行手续费	82,385.84	
汇兑损益		72,796.27
承兑汇票贴息	2,729,003.61	
其他	24,545,807.44	5,220,726.34
合　计	248,988,341.86	97,434,268.89

（三十六） 其他收益

项　目	本年发生额	上年发生额
与日常活动相关的政府补助		22,416,290.67
稳岗补贴	77,075.38	127,771.68
增值税加计抵减	1,800,151.80	114,883.22
其他	189,711.20	18,584.53
手续费收入	93,886.25	
海峡文化艺术中心运营补助	1,000,000.00	
2021年中建海峡补足商业化运营收入	11,089,850.07	
财政运营补助	15,000,000.00	
滨海新城棚户区二期补贴	50,250,000.00	
国有企业集资住房项目补贴	34,840,000.00	
合　计	114,340,674.70	22,677,530.10

（三十七） 投资收益

项　目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	91,303,198.20	
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产持有期间的投资收益		

项　　目	本年发生额	上年发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益（旧金融工具准则适用）		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		
持有至到期投资在持有期间的投资收益（旧金融工具准则适用）		
处置持有至到期投资取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		
可供出售金融资产等取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		
处置可供出售金融资产取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		
债权投资持有期间的利息收益		
处置债权投资取得的收益		
其他债权投资持有期间的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		
债务重组产生的投资收益		
合　　计	91,303,198.20	

（三十八）　信用减值损失

项　　目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-42,724,366.58	
合　　计	-42,724,366.58	

（三十九）　资产减值损失

项　　目	本年发生额	上年发生额
坏账损失（旧金融工具准则适用）		-9,889,318.47

项　　目	本年发生额	上年发生额
合　　计		-9,889,318.47

（四十）　资产处置收益

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
其他	14,046.98		14,046.98
合　　计	14,046.98		14,046.98

（四十一）　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	
罚款收入	924,761.65	544,574.52	924,761.65
违约赔偿收入	105,035.00	35,700.00	105,035.00
与企业日常活动无关的政府补助	8,377.50		8,377.50
土地一级开发管理费	57,067,440.54		57,067,440.54
其他	37,497.73	53,259.44	37,497.73
合　　计	58,143,112.42	616,450.45	58,143,112.42

（四十二）　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、违约金及罚款	3,632.54	13,595.76	3,632.54
非流动资产毁损报废损失	20,341.46	26,198.52	20,341.46
其他	265.03	39,965.24	265.03
对外捐赠支出	6,012,000.00		6,012,000.00
合　　计	6,036,239.03	79,759.52	6,036,239.03

（四十三）　所得税费用

项　　目	本年发生额	上年发生额

项　　目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	201,443,268.63	208,787,993.64
递延所得税调整	-10,702,111.01	-2,387,730.49
其他		
合　　计	190,741,157.62	206,400,263.15

（四十四） 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	620,880,977.30	601,733,421.75
加：资产减值损失		9,889,318.47
信用资产减值损失	42,724,366.58	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,075,623.06	3,259,155.62
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,578,325.68	1,348,995.90
长期待摊费用摊销	1,166,609.66	482,519.04
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）	-14,046.98	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	20,341.40	23,282.03
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	240,391,488.93	114,229,588.62
投资损失（收益以“－”号填列）	-91,303,198.20	
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-10,700,402.81	-2,432,712.99

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-21,019.35	84,982.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,223,153,331.65	-17,450,741.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,447,647,760.06	-2,121,634,869.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,537,409,245.39	3,477,564,528.33
其他	-4,103,054.77	
经营活动产生的现金流量净额	121,530,827.45	67,057,268.27
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	1,223,572,602.84	880,389,337.40
减：现金的年初余额	880,389,337.40	699,571,681.96
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	343,183,265.44	180,817,655.44

2、 本年取得子公司或收到处置子公司的现金净额

项 目	金 额
一、本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	1,943,409.88
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	1,943,409.88
二、本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	

3、 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,223,572,602.84	880,389,337.40
其中：库存现金	2,209.56	5,806.92
可随时用于支付的银行存款	1,223,570,393.28	880,383,530.48
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	1,223,572,602.84	880,389,337.40
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		

（四十五） 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
应收账款	36,138,861.64	质押（注 1）

项　目	年末账面价值	受限原因
应收账款	500,000,000.00	质押（注2）
存货	1,881,194,574.60	土地使用权抵押
其他		

注1：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，即出票人依法享有的、出票人在《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款按照保合同的约定提供质押担保。

注2：福州新投创业投资有限公司以其合法享有的应收账款5亿元及其附带利息转让给浦银租赁。

（四十六） 担保事项

担保方	被担保方	截止2021年12月31日担保余额
福州新区开发投资集团有限公司	福州经济技术开发区城市开发投资集团有限公司	3亿
福州市国有资产营运有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	17800万元
福州市国有资产营运有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	16000万元
福州城市建设投资集团有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	23800万元
福州城市建设投资集团有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	11184万元
福州城市建设投资集团有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	46000万元
福州城市建设投资集团有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	48870万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州三江口建设发展有限责任公司	5199.25万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州三江口建设发展有限责任公司	14046.19万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	15385.23万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	55223万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	7753.88万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	63657万元

福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	12382.04 万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	11360.47 万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	11195.19 万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	12773.11 万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	16971.16 万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	70000 万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州滨海临空开发建设有限公司	1720.66 万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州新投创业投资有限公司	50000 万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州新投数字产业发展有限公司	26137.36 万元
福州新区开发投资集团有限公司	福州新投置业有限公司	8828.8 万元

九、 或有事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十、 资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、 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

（二） 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

（三） 合营企业及联营企业情况

详见附注八、（八）长期股权投资。

（四） 其他关联方

无

（五） 关联方交易

无

十二、 母公司财务报表主要项目注释

（一） 应收账款

1、 应收账款基本情况

（1）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	386,744.10	0.01	386,744.10	100	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,034,968,380.31	99.99	65,900,209.22	1.09	5,969,068,171.09
其中：		-	-		-
组合2：应收政府及合并范围内关联方往来	4,683,974,825.57	77.61	-	-	4,683,974,825.57
组合3：应收使用财政资金项目单位的往来款	1,303,583,252.63	21.58	65,129,162.63	5.00	1,237,454,090.00
组合4：除组合1、组合2、组合3以外的其他组合	48,410,302.11	0.80	771,046.59	1.59	47,639,255.52
合 计	6,035,355,124.41	100.00	66,286,953.32	1.09	5,969,068,171.09

类 别	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	386,744.10	0.01	386,744.10	100	-
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	34,086,142.23	0.89	3,817,252,885.44
其中：	-	-	-		-
组合2：应收政府及合并范围内关联方往来	3,153,756,030.88	81.88	-	-	3,153,756,030.88
组合3：应收使用财政资金项目单位的往来款	671,829,040.34	17.44	33,591,452.01	5.00	638,237,588.33
组合4：除组合1、组合2、组合3以外的其他组合	25,753,956.45	0.67	494,690.22	1.92	25,259,266.23
合　计	3,851,725,771.77	100.00	34,472,886.33	0.89	3,817,252,885.44

（2）按账龄披露应收账款

账　龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	2,935,472,725.02	3,217,901,556.67
1至2年（含2年）	2,909,797,009.44	480,090,782.42
2至3年（含3年）	45,997,912.81	153,346,688.58
3至4年（含4年）	143,700,733.04	-
4至5年（含5年）	-	-
5年以上	386,744.10	386,744.10
小　计	6,035,355,124.41	3,851,725,771.77
减：坏账准备	66,286,953.32	34,472,886.33
合　计	5,969,068,171.09	3,817,252,885.44

2、年末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	预期信用损失率（%）	计提理由
尤溪水泥厂	386,744.10	386,744.10	100	无法收回
合 计	386,744.10	386,744.10	——	——

3、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）组合 2 应收政府及合并范围内关联方往来

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
组合 2:	4,683,974,825.57			3,153,756,030.88		
合 计	4,683,974,825.57	—		3,153,756,030.88	—	

（2）组合 3 应收使用财政资金项目单位的往来款

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)	34,499,383.70	1.00	344,993.84	13,896,423.41	1.00	138,964.23
1-2 年（含 2 年)	13,474,658.41	3.00	404,239.75	11,857,533.04	3.00	355,725.99
2-3 年（含 3 年)	436,260.00	5.00	21,813.00	-		-
3-4 年(含 4 年)	-		-	-		-
4-5 年(含 5 年)	-		-	-		-
5 年以上	-		-	-		-
合 计	48,410,302.11	—	771,046.59	25,753,956.45	—	494,690.22

（3）组合 4 账龄组合

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)	958,882,456.88	5.00	47,944,122.84	642,975,584.87	5.00	32,143,779.24
1-2 年（含 2 年）	343,706,795.75	5.00	17,185,339.79	21,322,633.88	5.00	1,066,131.69
2-3 年（含 3 年）	-		-	7,630,821.63	5.00	381,541.08
3-4 年(含 4 年)	-		-	-		-
4-5 年(含 5 年)	-		-	-		-
5 年以上	-		-	-		-
合 计	1,302,589,252.63		65,129,462.63	671,929,040.34		33,591,452.01

4、 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	4,156,236,793.00	68.86	
福州市城乡建总集团有限公司	685,156,204.13	11.35	34,257,810.21
福州地铁集团有限公司	224,642,228.49	3.72	11,232,111.42
福州市土地发展中心	484,559,104.73	8.03	
福州市市政建设开发有限公司	250,117,842.00	4.14	12,505,892.10
合 计	5,800,712,172.35	96.10	57,995,813.73

（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	1,220,555,706.29	1,797,985,919.83

项　目	年末余额	年初余额
合　计	1,220,555,706.29	1,797,985,919.83

1、其他应收款项

（1）其他应收款项基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类　别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	2,809,481.80	0.23	2,809,481.80	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,224,716,257.28	99.77	4,160,550.99	0.34	1,220,555,706.29
其中：	-	-	-		-
组合2：	1,201,670,577.42	97.89	-	-	1,201,670,577.42
组合3：	23,045,879.86	1.88	4,160,550.99	18.05	18,885,328.87
合　计	1,227,525,739.08	——	6,970,032.79	——	1,220,555,706.29

注：组合2：政府部门和相关职能部门、应收押金保证金、合并范围内关联方、应收新区管委会、应收社会保险、应收个人所得税等其他经过判断可以收回款项（不计提坏账）。

组合3：除组合1、组合2以外的其他组合（账龄组合）

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应	2,809,481.80	0.16	2,809,481.80	100.00	-

类别	年初余额				
	账面金额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
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	1,800,079,871.65	99.84	2,093,951.82	0.12	1,797,985,919.83
其中：	-	-	-		-
组合2：	1,777,033,991.79	98.57	-	-	1,777,033,991.79
组合3：	23,045,879.86	1.28	2,093,951.82	9.09	20,951,928.04
合　计	1,802,889,353.45		4,903,433.62		1,797,985,919.83

①按账龄披露其他应收款项

账　龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	1,178,387,958.11	1,545,704,650.59
1至2年（含2年）	10,501,747.10	155,724,246.09
2至3年（含3年）	3,964,370.77	52,980,304.26
3至4年（含4年）	3,615,523.92	39,969,277.53
4至5年（含5年）	22,730,264.00	8,509,195.18
5年以上	8,325,875.18	1,680.00
小　计	1,227,525,739.08	1,802,889,353.45
减：坏账准备	6,970,032.79	4,903,433.62
合　计	1,220,555,706.29	1,797,985,919.83

（2）单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由

债务人名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
东方公寓税款	2,422,937.80	2,422,937.80	100.00	无法收回
市基建档案馆	386,544.00	386,544.00	100.00	无法收回
合 计	2,809,481.80	2,809,481.80	——	——

（3）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

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）				474,845.10		4,748.45
1-2年（含2年）	474,845.10	3.00	14,245.35	2,500,000.00		75,000.00
2-3年（含3年）	2,500,000.00	5.00	125,000.00	23.92		1.20
3-4年（含4年）	23.92	10.00	2.39	20,000,000.00		2,000,000.00
4-5年（含5年）	20,000,000.00	20.00	4,000,000.00	71,010.84		14,202.17
5年以上	71,010.84	30.00	21,303.25	-		-
合 计	23,045,879.86	—	4,160,550.99	23,045,879.86	—	2,093,951.82

②其他组合

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
组合2：	1,201,670,377.42			1,777,033,991.79		
合 计	1,201,670,377.42	—		1,777,033,991.79	—	

注：组合2：政府部门和相关职能部门、应收押金保证金、合并范围内关联方、应收新区管委会、应收社会保险、应收个人所得税等其他经过判断可以收回款项（不计提坏账）

③其他应收款项坏账准备计提情况

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）	
年初余额	4,748.45	2,089,203.37	2,809,481.80	4,903,433.62
年初余额在本年：		2,089,203.37	2,809,481.80	4,898,685.17
——转入第二阶段	-4,748.45	-	-	-4,748.45
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-	2,071,347.62	-	2,071,347.62
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	4,748.45	-	4,748.45
年末余额	-	4,160,550.99	2,809,481.80	6,970,032.79

②其他应收款项账面余额变动

账面余额	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）	
年初余额	1,777,508,836.89	22,571,034.76	2,809,481.80	1,802,889,353.45
年初余额在本年：	1,777,508,836.89	22,571,034.76	2,809,481.80	1,802,889,353.45
——转入第二阶段	-474,845.10			-474,845.10
——转入第三阶段				-
——转回第二阶段				-
——转回第一阶段				-
本年新增				-
本年终止确认				-

账面余额	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）	
其他变动	-575,363,614.37	474,845.10		-574,888,769.27
年末余额	1,201,670,377.42	23,045,879.86	2,809,481.80	1,227,525,739.08

（4）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	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
福州鹤泉置业有限公司	353,425,020.97	28.79	
福州滨海临空开发建设有限公司	292,495,262.14	23.83	
福州三江口建设发展有限责任公司	232,287,418.76	18.92	
福州市财政局	104,351,432.66	8.50	
福州市长乐区滨海森林城市景观带开发有限公司	77,447,024.00	6.31	
合　计	1,060,006,158.53	86.35	

（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	1,411,396,000.00	1,834,000,000.00		3,245,396,000.00
对合营企业投资				
对联营企业投资	823,840,000.00	567,364,602.44		1,391,204,602.44
小　计	2,235,236,000.00	2,401,364,602.44		4,636,600,602.44
减：长期股权投资减值准备				
合　计	2,235,236,000.00	2,401,364,602.44		4,636,600,602.44

（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		
合　计	4,069,236,000.00	2,235,236,000.00	2,310,061,404.24		91,303,198.20		4,636,600,602.44	
一、子公司	3,245,396,000.00	1,401,396,000.00	1,834,000,000.00				3,235,396,000.00	
福州新区市政工程有限公司	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	30,696,000.00	-				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	
福州二江口建设发展有限责任公司	340,000,000.00	340,000,000.00	-				340,000,000.00	
福州滨海临空开发建设有限公司	1,700,000,000.00	900,000,000.00	800,000,000.00				1,700,000,000.00	
福州市长乐区滨海森林城市景观管开发有限公司	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	
福州新居置业有限公司	10,200,000.00	10,200,000.00	-				10,200,000.00	

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		
福州市数据资产运营有限公司	30,000,000.00	6,000,000.00	24,000,000.00				30,000,000.00	
福州新投创业投资有限公司	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00	
福建省海峡建筑设计院有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00				10,000,000.00	
二、联营企业	823,840,000.00	823,840,000.00	476,061,404.24		91,303,198.20		1,391,204,602.44	
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				30,000,000.00	
福州新投添福投资合伙企业（有限合伙）	808,840,000.00	808,840,000.00	-938,595.76		91,350,433.43		899,251,837.67	
福建福州高铁综合开发有限公司			21,000,000.00		-47,235.23		20,952,764.77	
福建福承科技有限公司			441,000,000.00				441,000,000.00	

（四） 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	3,300,391,980.67	2,141,121,873.38	4,048,223,957.67	3,959,692,982.14
保障房收入	3,274,306,523.74	2,137,981,939.89	4,035,312,885.47	3,951,528,319.31
土地一级开发管理费收入	-	-	35,075.47	
建设单位管理费收入	26,755,792.77	4,032,161.93	12,536,678.07	7,709,657.98
其他收入	329,663.96	28,822.96	442,274.64	454,775.85
2、其他业务小计	47,284,185.46	4,375,443.49	25,808,415.80	4,888,762.82
代建管理费收入	1,917,180.19	1,391,157.66	23,934,197.80	4,802,628.96
租金收入	11,875,072.90	1,475,775.66	9,964,299.15	854,684.98
利息收入	32,516,836.90	-	1,208,819.11	
其他收入	982,075.47	1,507,510.23	-491,627.74	-22,462.07
合 计	3,348,376,145.93	2,145,509,526.87	4,883,754,369.43	3,964,581,745.96

（五） 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	91,303,198.20	
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益（旧金融工具准则适用）		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		
持有至到期投资在持有期间的投资收益（旧金融工具准则适用）		

项　　目	本年发生额	上年发生额
处置持有至到期投资取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		
可供出售金融资产等取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		
处置可供出售金融资产取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		
债权投资持有期间的利息收益		
处置债权投资投资取得的收益		
其他债权投资持有期间的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		
债务重组产生的投资收益		
合　　计	91,303,198.20	

（六） 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	122,360,179.63	590,120,666.66
加：资产减值损失		7,976,483.98
信用资产减值损失	33,880,666.16	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,169,279.93	2,321,885.24
使用权资产折旧		
无形资产摊销	890,578.20	1,034,878.83

补充资料	本年发生额	上年发生额
长期待摊费用摊销	203,966.32	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
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	174,086,088.11	110,038,162.59
投资损失（收益以“－”号填列）	-91,303,198.20	
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-8,470,166.54	-1,594,120.99
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	2,476,161,758.26	1,729,567,011.70
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,070,192,359.78	-993,418,859.47
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,556,518,358.35	-511,766,813.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,196,305,150.44	933,936,296.09
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	429,819,970.17	451,175,410.45
减：现金的年初余额	451,175,410.45	513,466,931.79
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	-21,355,440.28	-62,291,521.34

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	429,819,970.17	451,175,410.45
其中：库存现金		3,672.86
可随时用于支付的银行存款	429,819,970.17	451,171,737.59
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	429,819,970.17	451,175,410.45
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		

十三、 财务报表的批准

本财务报表已于 2022 年 4 月 22 日经本集团总经理办公会批准。

法定代表人：刘宇　　主管会计工作负责人：陈芳印　　会计机构负责人：苏如印

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91420106MA4KQ0GC7G

名 称 武汉市通合化工有限公司

类 型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 [redacted]

经营范围 一般项目：化工产品销售（不含许可类化工产品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；进出口代理；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 [redacted]

成立日期 [redacted]

营业期限 [redacted]

住所 [redacted]

登记机关 [redacted]

2021 年 [redacted] 月 [redacted] 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

1/1

证书编号：350100230540

发证机关：福建省注册会计师协会

发证日期：1996 年 08 月 13 日

验证证书真实有效

姓名:陈家作

注师编号:350100230540

验证证书真实有效

姓名:陈莉

注师编号:350100170488

350100170488

福建省注册会计师协会

2006 01 19