

福州新区开发投资集团有限公司

审计报告

众环审字(2024)2200090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	13-123



审计报告

众环审字(2024)2200090 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“新区开发投资集团”)财务报表,包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表,2023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投资集团2023年12月31日合并及公司的财务状况以及2023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投资集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

新区开发投资集团管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括2023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。

审计报告第1页共3页



四、管理层和治理层对财务报表的责任

新区开发投资集团管理层（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投资集团管理层的持续经营能力，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投资集团管理层、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投资集团管理层的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新区开发投资集团管理层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



新区开发投资集团管理层不能持续经营。

（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）就新区开发投资集团管理层中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·武汉

中国注册会计师：


陈彬

中国注册会计师：


林旭初

2024年4月26日



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	2,877,018,333.88	3,847,994,879.00
交易性金融资产	八、（二）	28,936,922.87	
衍生金融资产			
应收票据	八、（三）		642,785,959.71
应收账款	八、（四）	16,852,404,370.69	14,449,951,847.19
应收款项融资			
预付款项	八、（五）	1,224,708,284.49	2,036,112,684.79
应收资金集中管理款			
其他应收款	八、（六）	705,634,505.59	692,705,304.27
其中：应收股利			
存货	八、（七）	11,736,575,971.80	9,709,478,733.10
其中：原材料			
库存商品(产成品)		2,790,969,426.76	2,440,588,861.64
合同资产	八、（八）	507,843,557.19	325,616.00
持有待售资产		1,324,178.51	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（九）	639,289,900.00	829,352,115.28
流动资产合计		34,573,736,025.02	32,208,707,139.34
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、（十）	2,391,101,275.43	2,362,952,223.13
其他权益工具投资	八、（十一）	7,800,000.00	1,800,000.00
其他非流动金融资产	八、（十二）	1,573,459,811.07	376,750,130.52
投资性房地产	八、（十三）	6,056,686,100.00	4,465,568,300.00
固定资产	八、（十四）	1,884,019,546.14	1,831,482,689.59
其中：固定资产原价		2,022,405,422.32	1,931,334,933.03
累计折旧		138,385,876.18	99,852,243.44
固定资产减值准备			
在建工程	八、（十五）	895,552,299.39	919,441,655.09
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,248,882.17	
无形资产	八、（十六）	79,796,663.13	84,649,590.87
开发支出	八、（十七）	38,302,159.14	5,250,022.00
商誉			
长期待摊费用	八、（十八）	11,524,676.42	8,530,868.98
递延所得税资产	八、（十九）	49,377,936.15	29,464,986.08
其他非流动资产	八、（二十）	17,940,815,428.49	16,478,439,643.39
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		30,929,684,777.53	26,564,330,109.65
资产总计		65,503,420,802.55	58,773,037,248.99

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: 福州新区开发投资集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	八、(二十一)	2,106,661,177.43	1,336,462,330.14
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	九、(二十二)	2,901,635,040.70	2,486,157,537.88
应付账款	九、(二十三)	4,850,730,074.63	4,619,670,919.08
预收款项		7,716,580.50	290,145.88
合同负债	八、(二十四)	216,707,787.77	164,268,830.46
应付职工薪酬	九、(二十五)		
其中: 应付工资			
应付福利费			
应交税费	八、(二十六)	1,272,029,314.44	1,342,740,963.54
其中: 应交税金		1,252,549,857.75	1,326,167,549.48
其他应付款	八、(二十七)	1,180,457,931.15	1,729,611,113.04
其中: 应付股利		184,473,900.00	137,346,700.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、(二十八)	5,832,424,655.51	4,711,320,175.47
其他流动负债	八、(二十九)	54,714,701.98	1,810,933.15
流动负债合计		18,423,077,264.11	16,392,332,948.64
非流动负债:			
长期借款	八、(三十)	6,180,470,756.02	6,121,580,329.72
应付债券	九、(三十一)	5,460,000,000.00	6,230,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债		943,224.52	
长期应付款	八、(三十二)	11,032,143,422.65	7,667,000,220.55
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八、(三十三)	293,289,624.74	322,656,905.50
递延所得税负债	八、(三十九)	377,209,296.37	134,461,306.24
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		23,344,056,324.30	20,475,698,762.01
负债合计		41,767,133,588.41	36,868,031,710.65
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	八、(三十四)	2,025,680,000.00	2,001,680,000.00
国家资本		825,680,000.00	801,680,000.00
国有法人资本		1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本(或股本)净额		2,025,680,000.00	2,001,680,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	八、(三十五)	18,782,874,919.10	17,114,131,267.10
减: 库存股			
其他综合收益	八、(三十六)	438,807,789.44	285,529,087.87
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、(三十七)	199,758,963.61	199,758,963.61
其中: 法定公积金		199,758,963.61	199,758,963.61
任意公积金			
未分配利润	八、(三十八)	1,597,024,449.45	1,705,995,888.84
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		23,044,146,121.60	21,307,095,207.42
*少数股东权益		692,141,092.54	597,910,330.92
所有者权益(或股东权益)合计		23,736,287,214.14	21,905,005,538.34
负债和所有者权益(或股东权益)总计		65,503,420,802.55	58,773,037,248.99

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2023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		14,582,840,914.62	13,111,317,226.70
其中：营业收入	八、(三十九)	14,582,840,914.62	13,111,317,226.70
二、营业总成本		14,724,772,348.15	12,662,954,252.97
其中：营业成本	八、(三十九)	13,428,684,853.62	11,514,875,075.39
税金及附加		83,829,926.47	76,409,761.28
销售费用	八、(四十)	22,409,551.83	15,967,481.43
管理费用	八、(四十)	259,628,499.90	236,395,067.33
研发费用	八、(四十)	29,357,109.93	37,899,329.20
财务费用	八、(四十)	900,862,406.40	781,407,538.34
其中：利息费用		961,710,960.80	767,898,040.10
利息收入		74,294,774.66	22,089,687.37
汇兑净损失(净收益以“-”填列)			
其他			
加：其他收益	八、(四十一)	115,172,286.54	196,335,629.66
投资收益(损失以“-”号填列)	八、(四十二)	64,317,599.56	78,676,087.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		62,214,994.01	74,460,784.26
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	八、(四十三)	444,119,715.04	45,333,292.36
信用减值损失(损失以“-”号填列)	八、(四十四)	-83,886,332.03	-25,501,955.47
资产减值损失(损失以“-”号填列)	八、(四十五)	-21,390.28	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	八、(四十六)	-156,503.34	82,973.41
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		397,613,941.96	743,289,000.98
加：营业外收入	八、(四十七)	10,022,956.04	91,995,081.42
其中：政府补助			109,595.00
减：营业外支出	八、(四十八)	1,136,899.72	568,939.72
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		406,499,998.28	834,715,142.68
减：所得税费用	八、(四十九)	233,618,347.03	205,321,834.66
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		172,881,651.25	629,393,308.02
(一)按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		53,043,260.61	616,117,448.49
*少数股东损益		119,838,390.64	13,275,859.53
(二)按经营持续性分类			
持续经营净利润		172,881,651.25	629,393,308.02
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		158,963,899.31	31,956,574.11
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		153,278,701.57	24,732,456.63
(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、不能转损益的保险合同金融变动			
6、其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		153,278,701.57	24,732,456.63
1、权益法下可转损益的其他综合收益			8,040,983.43
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备(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、可转损益的保险合同金融变动			
△8、可转损益的分出再保险合同金融变动			
9、其他		153,278,701.57	16,691,473.20
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		5,685,197.74	7,224,117.48
七、综合收益总额		331,845,550.56	661,349,882.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		206,321,962.18	640,849,905.12
*归属于少数股东的综合收益总额		125,523,588.38	20,499,977.01
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

2023年度

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		14,206,494,615.57	9,578,029,211.67
收到的税费返还		133,922,785.34	63,938,997.53
收到其他与经营活动有关的现金		5,873,251,731.73	4,486,379,680.57
经营活动现金流入小计		20,213,669,132.64	14,128,347,889.77
购买商品、接受劳务支付的现金		15,415,502,671.61	15,847,864,220.08
支付给职工及为职工支付的现金		264,738,828.76	236,249,012.60
支付的各项税费		257,770,151.37	287,199,558.93
支付其他与经营活动有关的现金		6,607,430,723.83	3,641,555,969.28
经营活动现金流出小计		22,545,442,375.57	20,012,868,760.89
经营活动产生的现金流量净额		-2,331,773,242.93	-5,884,520,871.12
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		25,571,800.00	2,222,222.22
取得投资收益收到的现金		4,607,445.88	5,184,204.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,663,985.08	230,638.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			544,959,143.50
投资活动现金流入小计		31,843,230.96	552,596,209.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,522,632,632.79	3,921,696,857.27
投资支付的现金		1,035,409,680.55	394,500,012.74
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			1,250,000.00
投资活动现金流出小计		3,558,042,313.34	4,317,446,870.01
投资活动产生的现金流量净额		-3,526,199,082.38	-3,764,850,660.53
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		1,697,643,581.20	1,263,457,155.50
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,472,000.00	1,200,000.00
取得借款收到的现金		13,390,042,427.28	15,671,860,094.97
收到其他与筹资活动有关的现金		20,300,000.00	245,000,000.00
筹资活动现金流入小计		15,107,986,008.48	17,180,317,250.47
偿还债务支付的现金		9,029,217,212.62	5,554,705,528.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		893,659,842.24	783,727,846.69
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		40,402,889.22	34,027,712.52
筹资活动现金流出小计		9,963,279,944.08	6,372,461,087.95
筹资活动产生的现金流量净额		5,144,706,064.40	10,807,856,162.52
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		-713,266,260.91	1,158,484,630.87
加：期初现金及现金等价物余额		2,382,057,233.71	1,223,572,602.84
六、期末现金及现金等价物余额		1,668,790,972.80	2,382,057,233.71

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

2023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										所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,001,680,000.00				17,114,131,267.10		8,040,983.43		198,549,336.46	2,065,247,344.92	734,421,180.18	22,122,072,112.09
加：会计政策变更							277,488,104.44		1,209,627.15	-359,251,456.08	-136,512,849.26	-217,066,573.75
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,001,680,000.00				17,114,131,267.10		285,529,087.87		199,758,963.61	1,705,995,888.84	597,910,330.92	21,905,065,538.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	24,000,000.00				1,668,743,652.00		153,278,701.57		-108,971,439.39	1,079,690,913.18	94,230,761.62	1,831,381,075.80
（一）综合收益总额										53,043,260.61	119,838,199.04	172,881,651.25
（二）所有者投入和减少资本	24,000,000.00				1,668,743,652.00						-31,292,826.76	1,661,450,835.24
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）专项储备提取和使用												
1、提取专项储备												
2、使用专项储备												
（四）利润分配												
1、提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
2、对所有者（或股东）的分配												
3、其他												
（五）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
四、本年年末余额	2,025,680,000.00				18,782,874,919.10		153,278,701.57		199,758,963.61	1,597,054,449.45	692,141,092.54	23,776,287,314.14

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘宇

印芳

刘宇

合并所有者权益变动表（续）

2023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	上年金额									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,001,680,000.00		14,495,645,579.19		260,796,631.24		194,755,564.46	1,714,321,580.93	16,064,422,242.58	18,127,640,593.39
加：会计政策变更								-430,316,141.43	-469,519,510.19	-469,519,510.19
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	2,001,680,000.00		14,495,645,579.19		260,796,631.24		194,755,564.46	1,284,005,439.50	16,014,902,732.39	18,109,304,094.29
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,418,265,608.91		24,732,456.63		5,003,399.15	421,590,449.14	2,869,094,996.03	3,319,039,844.05
（一）综合收益总额					8,040,983.43			616,117,448.49	624,158,431.92	637,434,291.45
（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）专项储备提取和使用										
1、提取专项储备										
2、使用专项储备										
（四）利润分配										
1、提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
2、对所有者（或股东）的分配										
3、其他										
（五）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
四、本年年末余额	2,001,680,000.00		16,911,473.20		16,691,473.20		199,758,963.61	1,705,995,888.84	16,691,473.20	23,915,590.68
单位负责人：										

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表

2023年12月31日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		854,219,974.00	1,447,140,694.47
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、(一)	4,994,115,624.36	5,076,182,142.85
应收款项融资			
预付款项		1,162,533,168.07	1,201,731,665.71
应收资金集中管理款			
其他应收款	十三、(二)	3,007,159,384.28	1,823,422,022.96
其中：应收股利			
存货		115,583,458.79	364,990,911.79
其中：原材料			
库存商品(产成品)		114,187,370.75	359,886,944.94
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		269,226,917.60	468,024,068.22
流动资产合计		10,402,838,527.10	10,381,491,506.00
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、(三)	14,405,845,079.87	12,359,638,549.38
其他权益工具投资		6,000,000.00	
其他非流动金融资产		337,027,777.78	166,027,777.78
投资性房地产		577,479,300.00	580,075,700.00
固定资产		1,428,358,580.25	1,454,369,246.15
其中：固定资产原价		1,499,520,846.05	1,496,087,569.43
累计折旧		71,162,265.80	41,718,323.28
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,469,509.00	3,483,256.58
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		13,451,094.08	15,341,914.27
其他非流动资产		14,832,188,134.19	13,884,205,287.32
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		31,603,819,475.17	28,463,141,731.48
资产总计		42,006,658,002.27	38,844,633,237.48

单位负责人：

刘宇

主管会计工作负责人：

陈芳

会计机构负责人：

苏如

苏如明

资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		430,298,472.22	330,337,777.78
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,042,934,919.58	2,173,370,604.43
预收款项			
合同负债		116,110,655.87	34,809,949.65
应付职工薪酬			
其中：应付工资			
应付福利费			
应交税费		726,865,055.39	841,038,960.31
其中：应交税金		719,967,501.54	833,742,940.04
其他应付款		1,923,946,023.20	1,094,800,406.06
其中：应付股利		184,473,900.00	137,346,700.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,709,421,793.27	3,950,654,538.60
其他流动负债			
流动负债合计		9,949,576,919.53	8,425,012,236.83
非流动负债：			
长期借款		1,270,901,441.91	991,561,477.60
应付债券		5,460,000,000.00	6,230,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		6,667,967,244.65	4,586,243,716.55
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		8,633,371.00	9,505,204.25
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		13,407,502,057.56	11,817,310,398.40
负 债 合 计		23,357,078,977.09	20,242,322,635.23
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,025,680,000.00	2,001,680,000.00
国家资本		825,680,000.00	801,680,000.00
国有法人资本		1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额		2,025,680,000.00	2,001,680,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		15,865,209,571.37	15,274,630,194.64
减：库存股			
其他综合收益		576,200.25	
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		199,758,963.61	199,758,963.61
其中：法定公积金		199,758,963.61	199,758,963.61
任意公积金			
未分配利润		558,354,289.95	1,126,241,444.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		18,649,579,025.18	18,602,310,602.25
*少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		18,649,579,025.18	18,602,310,602.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计		42,006,658,002.27	38,844,633,237.48

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2023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		418,817,105.56	740,453,923.97
其中：营业收入	十三、（四）	418,817,105.56	740,453,923.97
二、营业总成本		984,450,529.86	829,494,114.89
其中：营业成本	十三、（五）	284,512,193.23	243,132,737.98
税金及附加		6,470,863.99	7,266,913.89
销售费用		2,865,804.20	2,081,992.78
管理费用		93,349,690.21	75,738,815.76
研发费用			
财务费用		597,251,978.23	501,273,654.48
其中：利息费用		611,423,193.10	509,032,405.95
利息收入		16,257,397.54	12,706,737.94
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		526,946.95	859,854.82
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、（五）	157,737,432.74	88,517,461.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		80,431,707.99	88,517,461.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-4,255,600.00	-12,443,453.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）		7,563,280.75	11,889,329.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-404,061,363.86	-216,999.16
加：营业外收入		15,830.00	72,568,623.93
其中：政府补助			
减：营业外支出		1,000,000.00	475,763.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-405,045,533.86	71,875,861.06
减：所得税费用		826,920.19	21,841,869.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-405,872,454.05	50,033,991.45
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-405,872,454.05	50,033,991.45
*少数股东损益			-0.00
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		-405,872,454.05	50,033,991.45
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、不能转损益的保险合同金融变动			
6、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（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、可转损益的保险合同金融变动			
△8、可转损益的分出再保险合同金融变动			
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		-405,872,454.05	50,033,991.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		-405,872,454.05	50,033,991.45
*归属于少数股东的综合收益总额			-0.00
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：

苏姬明

现金流量表

2023年度

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		620,712,282.32	1,650,357,253.00
收到的税费返还			20,161,059.07
收到其他与经营活动有关的现金		2,510,562,298.71	1,980,809,363.47
经营活动现金流入小计		3,131,274,581.03	3,651,327,675.54
购买商品、接受劳务支付的现金		196,746,246.89	437,597,218.94
支付给职工及为职工支付的现金		31,902,189.52	26,298,553.30
支付的各项税费		60,508,327.91	72,123,497.69
支付其他与经营活动有关的现金		3,384,117,832.63	746,314,258.86
经营活动现金流出小计		3,673,274,596.95	1,282,333,528.79
经营活动产生的现金流量净额		-542,000,015.92	2,368,994,146.75
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			2,222,222.22
取得投资收益收到的现金		77,305,724.75	4,215,303.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		77,305,724.75	6,441,725.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,384,829,314.10	2,897,929,734.57
投资支付的现金		1,400,774,822.50	6,743,957,637.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,785,604,136.60	9,641,887,372.07
投资活动产生的现金流量净额		-2,708,298,411.85	-9,635,445,646.82
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		608,579,376.73	938,886,059.50
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,859,453,723.70	10,685,287,771.50
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,468,033,100.43	11,624,173,831.00
偿还债务支付的现金		5,276,130,762.79	2,843,217,092.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		534,524,630.34	492,394,413.42
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			4,790,101.21
筹资活动现金流出小计		5,810,655,393.13	3,340,401,606.63
筹资活动产生的现金流量净额		2,657,377,707.30	8,283,772,224.37
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		-592,920,720.47	1,017,320,724.30
加：期初现金及现金等价物余额		1,447,140,694.47	429,819,970.17
六、期末现金及现金等价物余额		854,219,974.00	1,447,140,694.47

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

苏如明



所有者权益变动表

2023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	归属于母公司所有者权益										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	未分配利润		
		优先股	永续债	其他								小计
一、上年年末余额	2,001,680,000.00			15,374,630,104.64					198,549,336.46	1,075,932,422.99	18,550,792,334.09	18,550,792,334.09
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,001,680,000.00			15,374,630,104.64					198,549,336.46	1,075,932,422.99	18,550,792,334.09	18,550,792,334.09
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	24,000,000.00			590,579,376.73		576,200.25			1,209,627.15	50,308,621.01	51,518,248.16	51,518,248.16
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本	24,000,000.00											
1、所有者投入的普通股	24,000,000.00											
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）专项储备提取和使用												
1、提取专项储备												
2、使用专项储备												
（四）利润分配												
1、提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
2、对所有者（或股东）的分配												
3、其他												
（五）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
四、本年年末余额	2,025,680,000.00			15,865,009,571.37		576,200.25			199,758,963.61	558,354,289.95	18,449,379,025.18	18,449,379,025.18

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

新加坡

刘宇



所有者权益变动表 (续)
2023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	上年金额						
	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
		优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	2,001,680,000.00						194,755,564.46
加: 会计政策变更							1,228,840,474.99
前期差错更正							39,421,976.71
其他							
二、本年年初余额	2,001,680,000.00						194,755,564.46
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							1,268,262,451.70
(二) 所有者投入和减少资本							-142,021,007.70
1、所有者投入的普通股							2,056,923,168.56
2、其他权益工具持有者投入资本							50,033,999.45
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							2,193,940,777.05
(三) 专项储备提取和使用							
1、提取专项储备							
2、使用专项储备							
(四) 利润分配							
1、提取盈余公积							-192,051,999.15
其中: 法定公积金							-5,003,399.15
任意公积金							-5,003,399.15
2、对所有者 (或股东) 的分配							
3、其他							
(五) 所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本 (或股本)							
2、盈余公积转增资本 (或股本)							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
四、本年年末余额	2,001,680,000.00						199,758,563.61
所有者权益合计							16,505,963,437.94
少数股东权益							39,421,976.71
所有者权益合计							16,545,385,414.65
所有者权益合计							2,056,923,168.56
所有者权益合计							50,033,999.45
所有者权益合计							2,193,940,777.05
所有者权益合计							2,193,940,777.05
所有者权益合计							-187,051,600.00
所有者权益合计							-187,051,600.00
所有者权益合计							1,126,341,444.00
所有者权益合计							199,758,563.61
所有者权益合计							16,505,963,437.94

单位负责人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人: 陈芳

福州新区开发投资集团有限公司

2023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“本公司”或“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、1995 年 4 月 12 日，公司名称由福州市房地产经营公司变更为福州市房地产经营总公司。

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

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

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

6、2022 年 6 月 30 日，根据福州新区开发投资集团有限公司股东会书面决议，福州新区管理委员会将所持有的 20% 股权（认缴出资额为 20 亿元）无偿划转给新股东福州国有资本投资运营集团有限公司。

7、本公司为有限责任公司（国有控股），住所：福州市长乐区福州滨海新城万新路

99 号。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

本集团及下属子公司主要经营范围：福州新区的土地开发、基础设施及公用项目建设、重点项目开发建设、新型城镇化开发建设、环保生态建设、新兴产业投资、以自有资金从事投资活动、供应链管理服务、国内贸易代理、国内贸易代理、电子产品销售、林业产品销售、人工智能应用软件开发、大数据服务、信息系统集成服务、技术开发、建设工程施工、物业管理、住房租赁、酒店管理、艺术表演场馆、建设工程设计、建设工程监理、土壤污染治理与修复服务、园林绿化施工等

(三) 最终实际控制人的名称。

本公司的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。

(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 2024 年 4 月 26 日经公司董事会批准报出。

(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。

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。

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 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 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

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

（三）企业合并

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

1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买

方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十三）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

所属当期投资收益)。

(四) 合并财务报表编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。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；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价

值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十三）“长期股权投资”或本附注四、（八）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十三）“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（五） 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

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

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

团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

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

（六） 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。

（七） 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，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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，该负债由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自身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。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，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被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和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其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。本集团在评估预期信用损失时，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。

（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，则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，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，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

5、金融负债的终止确认

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

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

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

（八） 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

（九） 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。

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）
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）
合同资产：	
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）
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	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金等应收款项。
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
4-5 年（含 5 年）	20
5 年以上	30

（十） 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。

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

和发出时按先进先出法/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。

（十一） 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、（八）“金融工具”。

（十二） 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，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、（八）“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活

动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为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，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

2、 后续计量及损益确认方法

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

（1） 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2） 权益法核算的长期股权投资

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

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

取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

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

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

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

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

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

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

(十三) 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公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(3) 本集团投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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。

(十四) 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	19.00	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并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

4、 其他说明

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

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十五） 在建工程

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

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

（十六） 借款费用

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

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

（十七） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

3、研究与开发支出

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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

(十八) 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。

(十九) 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、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商

誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十） 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。

（二十一） 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

（二十二） 应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按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。

（二十三） 优先股、永续债等其他金融工具

1、 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1） 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2） 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持

有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

（二十四） 收入

本集团的营业收入主要包括房地产销售收入、商品贸易收入、工程咨询服务收入、酒店运营收入、商务会展服务收入、环卫产业服务收入及数据服务收入、其他收入。

①、 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。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅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。每一资产负债表日，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，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，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。

（6）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。

（7）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客户在本集团履约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，本集团在该段时间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。两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。

②、 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，取得了买方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，提供展前培训、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交易业务采用总额法确认收入。

（4）安置房销售收入：对于旧安置房开发项目，房产完工并验收合格，签订了销售合

同并交付使用时确认销售收入的实现。

2、在某一时段内履行的履约义务：

(1) 安置房销售收入：对于新安置房开发项目，由于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，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、客运等。除餐饮服务收入在服务提供结束的时点确认，其他酒店经营业务的服务收入均于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规定，按照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，向客户提交设计成果并取得成果确认文件（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，由于本集团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，本集团依据履约进度确认收入。

(5) 数据服务收入：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。

(二十五) 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，本集团转回原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。

（二十六） 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有

相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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。

（二十七） 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

（二十八） 公允价值计量

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

1、 公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括投资性房地产。

2、 估值技术

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

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

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

本集团在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层

次输入值，最后使用第三层次输入值。

3、 会计处理方法

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

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

本集团从 2023 年 1 月 1 日开始将投资性房地产从按照成本法计量改为按照公允价值计量，本次会计政策变更追溯调整期初数如下：

科目	调整前报表金额	调整后报表金额	追溯调整金额
投资性房地产	3,028,075,163.81	4,465,568,300.00	1,437,493,136.19
投资性房地产累计折旧	111,356,130.74		-111,356,130.74
递延所得税资产	28,002,841.67	29,464,986.08	1,462,144.41
递延所得税负债	142,428.75	134,461,306.24	134,318,877.49
盈余公积	198,549,336.46	199,758,963.61	1,209,627.15
其他综合收益	8,040,983.43	285,529,087.87	277,488,104.44
营业成本（2022 年度）	11,577,165,543.40	11,514,875,075.39	-62,290,468.01
公允价值变动收益（2022 年度）		45,333,292.36	45,333,292.36
所得税费用（2022 年度）	193,988,511.56	205,321,834.66	11,333,323.10

（二） 会计估计变更

本集团 2023 年度无应披露的会计估计变更事项。

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%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%、15%计缴。

(二) 税收优惠及批文

1、根据国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告（国家税务总局公告2017年第24号）集团下属高新技术企业享受企业所得税按15%的税率优惠。享受优惠的企业如下：福州交通信息投资运营有限公司、福州市数据资产运营有限公司，福州数据技术研究院有限公司。

2、根据关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告（财政部 税务总局公告 2022 年第 14 号），集团下属符合条件的企业享受增值税期末留抵退税优惠。

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	福州新投创业投资有限 公司	1	1	福州	福州	供应链	20 亿	100	100	20 亿	投资设立
2	福建西海岸建筑设计院 有限公司	1	1	福州	福州	设计	3000 万	100	100	3000 万	非同一控 制下的企 业合并
	福建西海岸建筑设计院 有限公司宁德分公司	2	1	福州	福州	设计		100	100		投资设立
3	福建新检科技发展有限公司	2	1	福州	福州	检验服务		100	100	2024 年 2 月 26 日注销	投资设立
4	福建新检检测技术有限 公司	2	1	福州	福州	检验服务	100 万	100	100	100 万	非同一控 制下的企 业合并

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
5	福州新宸置业有限公司	1	1	福州	福州	房地产开发	2000 万	51	51	1020 万	投资设立
6	福州市长乐区滨海森林城市景观带开发有限公司	1	1	福州	福州	林木育种	5000 万	75	75	3750 万	投资设立
7	福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	1	1	福州	福州	物业管理	1 亿	50	50	5000 万	投资设立
8	福州新投生态开发有限公司	1	1	福州	福州	土壤治理和修复	3069.6 万	100	100	3069.6 万	投资设立
9	福州市长乐区闽航湿地开发有限公司	2	1	福州	福州	生态保护	300.2 万	99	99	300 万	投资设立
10	福州新投新能源开发有限公司	2	1	福州	福州	发电业务		66	66		投资设立
11	福州新投智慧城市运营管理有限公司	2	1	福州	福州	市政设施管理		51	51		投资设立
12	福州新投海新开发建设有限公司	1	1	福州	福州	房地产开发	5000 万	100	100	5.09 亿	投资设立
13	福州数据技术研究院有	1	1	福州	福州	软件开发	1000 万	60	60	600 万	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
	限公司										
14	福州数据集团有限公司	1	1	福州	福州	大数据服务	3000 万	100	100	3000 万	投资设立
15	福州新投天睿投资有限 公司	1	1	福州	福州	投资		100	100		投资设立
16	福建天睿半导体有限公 司	2	1	福州	福州	集成电路		66.67	66.67		投资设立
17	福州三江口建设发展有 限责任公司	1	1	福州	福州	房地产开发	3 亿	100	100	50.29 亿	投资设立
18	福州新投空港建设开发 有限公司	2	1	福州	福州	建筑工程施 工	1.5 亿	100	100	4.09 亿	投资设立
19	福州经济技术开发区船 政勤工建设发展有限公 司	2	1	福州	福州	建筑工程施 工	5000 万	100	100	5000 万	投资设立
20	福州勤匠装饰工程有限公司 公司	2	1	福州	福州	建筑工程施 工	1000 万	100	100	1000 万	投资设立
21	福州勤晋置业有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	50 万	100	100	9.10 亿	投资设立
22	福州勤安置业有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	50 万	100	100	6.04 亿	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
23	福州滨海临空开发建设有限公司	1	1	福州	福州	房地产开发	3 亿	100	100	38.39 亿	投资设立
24	福州新投数字产业发展有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	5000 万	100	100	1.77 亿	非同一控制下的企业合并
25	福建隳智科技有限公司	2	1	福州	福州	集成电路	8700 万	100	100	8428 万	非同一控制下的企业合并
26	福州新投吴航发展有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	200 万	60	60	120 万	投资设立
27	福州新投新城开发建设有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	5000 万	100	100	5.18 亿	投资设立
28	福州市翔飞置业有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	1000 万	100	100	3692 万	非同一控制下的企业合并
29	福州新投市政开发建设有限公司	2	1	福州	福州	市政设施管理	5000 万	51	51	1.4 亿	投资设立
30	福州新投海逸开发建设有限公司	2	1	福州	福州	建筑工程施	5000 万	100	100	14.52 亿	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
	有限公司					工					
31	福州新投数智科技有限 公司	2 1		福州	福州	软件开发	300 万	51	51	153 万	投资设立
32	福州新投新筑开发建设 有限公司	2 1		福州	福州	建筑工程施 工	5000 万	100	100	1.02 亿	投资设立
33	福州新投城市开发建设 有限公司	2 1		福州	福州	房地产开发		100	100		投资设立
34	福州市电子信息集团有 限公司	1 1		福州	福州	软件开发	2 亿	100	100	10.49 亿	无偿划拨
35	福州交通信息投资运营 有限公司	2 1		福州	福州	软件开发	8180 万	80	80	6237.47 万	无偿划拨
36	福州市物联网云平台运 营有限公司	2 1		福州	福州	物联网应用	500 万	100	100	500 万	无偿划拨
37	福州市数据资产运营有 限公司	2 1		福州	福州	大数据服务	5000 万	80	80	3926.52 万	投资设立
38	福州数诚信息科技有限公司	3 1		福州	福州	软件开发	300 万	60	60	180 万	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
39	福州新投发展集团有限公司	1	1	福州	福州	物业管理	3500 万	100	100	8182.25 万	投资设立
40	福州数字会展运营有限责任公司	2	1	福州	福州	会议及展览服务	500 万	100	100	500 万	投资设立
41	福州新投怡家园物业管理有限公司	2	1	福州	福州	物业管理	200 万	51	51	102 万	投资设立
42	福州新投酒店运营管理有限公司	2	1	福州	福州	酒店管理	1885.01 万	100	100	1885.01 万	投资设立
43	福州新投房屋征收工程有限公司	2	1	福州	福州	房屋拆迁服务	200 万	100	100	800.46 万	投资设立
44	福州新投海瑜公寓管理有限公司	2	1	福州	福州	租房租赁	200 万	100	100	200 万	投资设立
45	福州市大数据产业基地开发有限责任公司	2	1	福州	福州	园区管理服务	5 亿	60	60	6.01 亿	无偿划拨
46	福州市数字滨海物业服务有限责任公司	3	1	福州	福州	物业管理	500 万	100	100	500 万	无偿划拨
47	福州市大数据产业园投	3	1	福州	福州	房地产开发	1 亿	60	60	6000 万	无偿划拨

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
	资发展有限公司										
48	福州滨海信息产业园开发有限公司	3 1		福州	福州	大数据服务	6500 万	70	70	5000 万	无偿划拨
49	新区开发投资（香港）有限公司	1 1		福州	福州			100	100		投资设立

(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	福建新检检测技术有限公司	140,709.34	-859,290.66	非同一控制下合并
2	福州市长乐区闽航湿地开发管理有限公司	3,003,196.31	1,196.31	本年新设
3	福州勤匠装饰工程有限公司	10,098,869.77	98,869.77	本年新设
4	福州勤晋置业有限公司	909,385,160.88	-114,839.12	本年新设
5	福州勤安置业有限公司	603,419,685.28	-80,314.72	本年新设
6	福州新投数智科技有限公司	3,001,367.95	1,367.95	本年新设
7	福州新投新筑开发建设有限公司	101,987,250.00	-12,750.00	本年新设
8	福州数据集团有限公司	21,224,755.88	-8,775,244.12	本年新设

(三) 本年发生的非同一控制下企业合并情况

公司名称	主要资产项目	金额	主要负债项目	金额
福建新检检测技术有限公司	资产总额	402,216.29	负债总额	261,506.95

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；“上年年末”指 2022 年 12 月 31 日，“年初”指 2023 年 1 月 1 日，“年末”指 2023 年 12 月 31 日，“上年”指 2022 年度，“本年”指 2023 年度。

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	70,472.66	46,996.66
银行存款	2,876,785,364.28	3,847,519,292.02
其他货币资金	162,496.94	428,590.32
合 计	2,877,018,333.88	3,847,994,879.00

项 目	年末余额	年初余额
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		

注：银行存款中受让的大额存单及应收利息金额为 144,537,361.08 元。

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	923,690,000.00	1,368,784,214.01
存单质押	140,000,000.00	97,153,431.28
履约保证金		
用于担保的定期存款或通知存款		
放在境外且资金汇回受到限制的款项		
因资金集中管理而支取受限的资金		
其他		
合 计	1,063,690,000.00	1,465,937,645.29

（二） 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他	28,936,922.87	
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
其他		
合 计	28,936,922.87	

（三） 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						
商业承兑汇票				649,278,747.18	6,492,787.47	642,785,959.71
合 计				649,278,747.18	6,492,787.47	642,785,959.71

2、 应收票据坏账准备

种 类	年末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损 失率（%）	
按单项计提坏 账准备					
按组合计提坏 账准备					
其中：组合 2：应收政府 及合并范围内 关联方往来					
组合 3：应收 使用财政资金 项目单位的往 来款					
组合 4：除组 合 1、组合 2、组合 3 以 外的其他组合					
合 计				—	

种 类	年初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损 失率（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
	649,278,747.18	100.00	6,492,787.47	1.00	642,785,959.71
其中：组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来					
组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款					
组合 4：除组合 1、组合 2、组合 3 以外的其他组合	649,278,747.18	100.00	6,492,787.47	1.00	642,785,959.71

种 类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
合 计	649,278,747.18		6,492,787.47	—	642,785,959.71

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名 称	年末数		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
商业承兑汇票小计			—
组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来			
组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款			
组合 4：除组合 1、组合 2、组合 3 以外的其他组合			
银行承兑汇票小计			—
组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来			
组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款			
组合 4：除组合 1、组合 2、组合 3 以外的其他组合			
合 计			—

名 称	年初数		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
商业承兑汇票小计	649,278,747.18	6,492,787.47	—
组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来			
组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款			
组合 4：除组合 1、组合 2、组合 3 以外的其他组合	649,278,747.18	6,492,787.47	1.00
银行承兑汇票小计			—
组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来			

名 称	年初数		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款			
组合 4：除组合 1、组合 2、组合 3 以外的其他组合			
合 计	649,278,747.18	6,492,787.47	—

注：本年应收票据坏账冲回坏账准备 6,492,787.47 元。

3、年末因出票人未履约而转为应收账款的票据

种 类	年末转应收账款金额
商业承兑汇票	901,173,414.49
合 计	901,173,414.49

(四) 应收账款

1、应收账款基本情况

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	7,250,378,284.32	137,060,268.44	7,188,440,739.61	54,702,922.95
1 至 2 年（含 2 年）	2,657,249,690.98	11,202,516.82	5,425,931,380.72	26,609,903.53
2 至 3 年（含 3 年）	5,205,578,582.92	22,299,775.85	1,909,207,816.65	10,816,252.86
3 至 4 年（含 4 年）	1,906,293,998.24	11,486,940.23	8,329,526.46	95,929.80
4 至 5 年（含 5 年）	5,065,863.45	165,596.00	9,766,011.92	16,379.20
5 年以上	10,597,906.02	544,857.90	1,126,401.50	608,641.33
合 计	17,035,164,325.93	182,759,955.24	14,542,801,876.86	92,850,029.67

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损 失率/计提 比例 (%)	

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	901,560,158.59	5.29	90,504,085.55	10.04	811,056,073.04
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	16,133,604,167.34	94.71	92,255,869.69	0.57	16,041,348,297.65
其中：					-
组合 2：应收政府及合 并范围内关联方往来	10,546,302,554.91	61.91			10,546,302,554.91
组合 3：应收使用财政 资金项目单位的往来款	852,043,717.56	5.00	42,602,185.88	5.00	809,441,531.68
组合 4：除组合 1、组 合 2、组合 3 以外的其 他组合	4,735,257,894.87	27.80	49,653,683.81	1.05	4,685,604,211.06
合 计	17,035,164,325.93	100.00	182,759,955.24	1.07	16,852,404,370.69

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	0.00	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	14,542,415,132.76	100.00	92,463,285.57	0.64	14,449,951,847.19
其中：					
组合 2：应收政府及 合并范围内关联方往 来	9,489,532,747.28	65.25			9,489,532,747.28
组合 3：应收使用财 政资金项目单位的往 来款	1,023,367,142.82	7.04	51,168,357.14	5.00	972,198,785.68

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 (%)	
组合 4：除组合 1、 组合 2、组合 3 以外 的其他组合	4,029,515,242.66	27.71	41,294,928.43	1.02	3,988,220,314.23
合 计	14,542,801,876.86	100.00	92,850,029.67	0.64	14,449,951,847.19

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
其他	901,173,414.49	90,117,341.45	10.00	单项计提
尤溪水泥厂	386,744.10	386,744.10	100.00	无法收回
合 计	901,560,158.59	90,504,085.55	——	——

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 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	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)	4,673,276,205.49	98.69	46,515,034.03	4,007,258,249.00	99.45	40,072,582.49
1-2 年(含 2 年)	44,702,809.55	0.94	1,341,084.29	6,783,369.62	0.17	203,501.09
2-3 年(含 3 年)	2,370,593.87	0.05	118,529.69	13,692,772.64	0.34	684,638.63
3-4 年(含 4 年)	13,553,259.96	0.29	1,355,326.00	959,298.00	0.02	95,929.80
4-5 年(含 5 年)	827,980.00	0.02	165,596.00	81,896.00		16,379.20
5 年以上	527,046.00	0.01	158,113.80	739,657.40	0.02	221,897.22

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 (%)	
合 计	4,735,257,894.87	—	49,653,683.81	4,029,515,242.66	—	41,294,928.43

(2) 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	10,546,302,554.91			9,489,532,747.28		
合 计	10,546,302,554.91			9,489,532,747.28	—	

(3) 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）

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	852,043,717.56	5.00	42,602,185.88	1,023,367,142.82	5.00	51,168,357.14
合计	852,043,717.56		42,602,185.88	1,023,367,142.82	—	51,168,357.14

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	9,116,498,175.73	53.52	

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
福州丹联供应链有限责任公司	1,390,892,347.00	8.16	13,908,923.47
福州子林鸿商贸有限公司	1,169,469,845.42	6.87	11,694,698.45
昆山之奇美材料贸易有限公司	1,018,892,580.00	5.98	10,188,925.80
福建正集科技有限公司	715,551,037.00	4.20	7,155,510.37
合 计	13,411,303,985.15	78.73	42,948,058.09

(五) 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)	68,109,874.95	5.56		1,097,435,196.83	53.90	
1-2 年 (含 2 年)	227,641,516.66	18.59		35,179,474.83	1.73	
2-3 年 (含 3 年)	25,458,879.75	2.08		184,884,373.13	9.08	
3 年以上	903,498,013.13	73.77		718,613,640.00	35.29	
合 计	1,224,708,284.49	100.00		2,036,112,684.79	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	621,830,239.20	1 年以上	工程未完工结算
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	194,014,754.00	1 年以上	工程未完工结算
合 计		815,844,993.20	—	—

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	50.77	
福州市建设发展集团有限公司	194,014,754.00	15.84	
福州市江南智慧城市建设运营有限公司	142,118,630.00	11.60	
荣瑞(福州)投资发展有限公司	16,481,932.00	1.35	
福建万加智能科技有限公司	12,109,132.07	0.99	
合 计	986,554,687.27	80.55	

(六) 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	705,634,505.59	692,705,304.27
合 计	705,634,505.59	692,705,304.27

1、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	281,808,587.94	133,395.39	267,196,029.86	122,107.47
1 至 2 年 (含 2 年)	190,261,202.79	366,322.38	392,118,973.20	332,972.74
2 至 3 年 (含 3 年)	206,937,308.42	329,095.64	8,111,701.77	198,345.39
3 至 4 年 (含 4 年)	3,271,190.10	47,484.51	4,864,355.36	250,000.00
4 至 5 年 (含 5 年)	3,414,846.98	500,000.00	2,995,523.92	4.78
5 年以上	30,461,155.80	9,143,488.52	27,465,631.88	9,143,481.34
合 计	716,154,292.03	10,519,786.44	702,752,215.99	10,046,911.72

②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	0.39	2,816,731.80	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	713,337,560.23	99.61	7,703,054.64	1.08	705,634,505.59
其中:					
低风险组合	657,141,328.35	91.76			657,141,328.35
账龄组合	56,196,231.88	7.85	7,703,054.64	13.71	48,493,177.24
合 计	716,154,292.03	100.00	10,519,786.44	1.47	705,634,505.59

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	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	699,935,484.19	99.60	7,230,179.92	1.03	692,705,304.27
其中:					
低风险组合	649,069,550.09	92.36			649,069,550.09
账龄组合	50,865,934.10	7.24	7,230,179.92	14.21	43,635,754.18
合 计	702,752,215.99	—	10,046,911.72	—	692,705,304.27

(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	100.00	无法收回
市基建档案馆	386,544.00	386,544.00	100.00	无法收回

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
改建工程处	7,250.00	7,250.00	100.00	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)	13,339,539.02	23.74	133,395.39	12,219,987.21	24.02	122,384.71
1-2 年 (含 2 年)	12,210,745.97	21.73	366,322.38	11,089,850.07	21.80	332,695.50
2-3 年 (含 3 年)	6,581,912.74	11.71	329,095.64	3,966,907.77	7.80	198,345.39
3-4 年 (含 4 年)	474,845.10	0.84	47,484.51	2,500,000.00	4.91	250,000.00
4-5 年 (含 5 年)	2,500,000.00	4.45	500,000.00	23.92		4.78
5 年以上	21,089,189.05	37.53	6,326,756.72	21,089,165.13	41.46	6,326,749.54
合 计	56,196,231.88	100.00	7,703,054.64	50,865,934.10	—	7,230,179.92

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	657,141,328.35			649,069,550.09		
合 计	657,141,328.35	—		649,069,550.09	—	

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	122,384.71	7,107,795.21	2,816,731.80	10,046,911.72
年初余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	11,010.68	461,864.04		472,874.72
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	133,395.39	7,569,659.25	2,816,731.80	10,519,786.44

(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 项合计 的比例 (%)	坏账准备
福州市财政局	应收代建 费、其他	203,277,313.79	1 年以内 49685555.17, 1-2 年 148980683.59, 2-3 年 4611075.03	28.38	
福州新茂置业 有限公司	往来款	190,948,644.08	1 年以内	26.66	
福州地铁集团 有限公司	应收代建 费、往来款	80,800,000.00	1 年以内 80000000; 1-2 年 800000	11.28	
福州市仓山中	往来款	46,465,319.00	1 年以内 23965319,	6.49	6,500,000.00

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他 应收款 项合计 的比例 (%)	坏账准备
闽桑诚水环境 技术有限公司			4-5 年 250 万元，5 年 以上 2000 万元。		
福州市仓山区 民用建筑统建 办公室	往来款	45,851,185.03	1 年以内	6.4	
合 计	—	567,342,461.90	—	79.21	

(七) 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
周转材料	521,395.23		521,395.23
在建开发产品	8,923,564,764.78		8,923,564,764.78
已完工开发产品（库存商品）	2,790,969,426.76		2,790,969,426.76
消耗性生物资产	3,267,175.67		3,267,175.67
其他（合同履约成本等）	18,253,209.36		18,253,209.36
合 计	11,736,575,971.80	-	11,736,575,971.80

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
周转材料	484,238.29		484,238.29

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
在建开发产品	7,265,515,196.78		7,265,515,196.78
已完工开发产品（库存商品）	2,440,588,861.64		2,440,588,861.64
消耗性生物资产	2,890,436.39		2,890,436.39
其他			
合 计	9,709,478,733.10		9,709,478,733.10

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（五十一）所有权和使用权受到限制的资产。

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
新投·云澜境	2023 年	2026 年	278,700.00	1,492,965,699.09
新投·海湾城	2023 年	2026 年	486,200.00	1,468,246,675.70
福州滨海新城 CBD 核心区输配环区域工程地下空间项目	2022 年	2025 年	577,389.06	1,180,941,716.20
新投·尚峯境	2024 年	2027 年	220,700.00	909,010,849.06
新投·城央境	2023 年	2026 年	157,000.00	795,295,371.19
新投·湖心境	2023 年	2026 年	113,700.00	603,682,827.37
新投·臻樾府	2022 年	2025 年	123,800.00	570,302,366.49
三江·尚隼	2023 年	2026 年	155,200.00	556,245,516.85
新投·海澜湾	2023 年	2026 年	110,647.00	529,472,992.19
三江花语城	2018 年	2024 年	99,826.00	268,787,501.64
新投时代中心	2022 年	2024 年	68,600.00	168,517,052.96

福州新区临空新型显示产业链配套园区项目	2023 年	2025 年	28,000.00	110,161,431.07
2023 滨拍-6 号地块	2025 年	2028 年	49,680.00	102,242,217.50
福美之光	2023 年	2025 年	33,000.00	90,065,107.17
其他项目				77,627,440.30
合计	—	—	—	8,923,564,764.78

3、已完工开发产品明细

项目名称	竣工时间	年末账面价值
中国东南大数据产业园研发楼四期	2021 年	586,819,226.21
游龙泛娱乐大数据产业园（研发楼五期）	2022 年	502,804,457.74
三江花语城	2022 年	556,333,566.51
滨海新城租赁三期	2023 年	427,817,500.24
汇贤雅居	2022 年	261,047,892.69
三江岚隽	2022 年	117,461,610.60
武夷书香名邸	2023 年	107,386,149.23
三江大厦	2022 年	77,787,594.00
安平佳园	2020 年	64,114,104.09
新投科技大厦	2023 年	49,579,131.78
其他项目		39,818,193.67
合计	—	2,790,969,426.76

（八） 合同资产

1、 合同资产情况

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
安置房购买合同	497,649,040.82		497,649,040.82			
福州新区之窗合同	5,653,666.70		5,653,666.70			
其他合同	4,562,239.95	21,390.28	4,540,849.67	325,616.00		325,616.00
合 计	507,864,947.47	21,390.28	507,843,557.19	325,616.00		325,616.00

2、 合同资产减值准备

项 目	年初余额	本年计提	本年转销 /核销	其他变动	年末余额	原因
合同资产坏账准备		21,390.28			21,390.28	
合 计		21,390.28			21,390.28	——

(九) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	324,726,457.20	388,443,616.95
预缴税金	71,188,989.16	38,782,203.91
待认证进项	230,547,249.11	391,187,625.49
合同取得成本	12,827,204.53	10,693,082.40
其他		245,586.53
合 计	639,289,900.00	829,352,115.28

(十) 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	2,362,952,223.13	45,846,383.47	17,697,331.17	2,391,101,275.43

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
小 计	2,362,952,223.13	45,846,383.47	17,697,331.17	2,391,101,275.43
减：长期股权投资减值准备				
合 计	2,362,952,223.13	45,846,383.47	17,697,331.17	2,391,101,275.43

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
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他
一、联营企业	2,177,299,457.94	2,362,952,223.13	15,200,000.00	16,500,000.00	62,214,994.01		1,197,331.17	-31,568,610.54
福州新投诺延投资合伙企业（有限合伙）	807,901,404.24	988,783,940.37			107,587,825.29			
福建福州高铁综合开发有限公司	21,000,000.00	20,902,717.74			-48,484.49			
福建福米科技有限公司	589,400,000.00	584,220,102.99			-27,107,632.81			
福建顺政文化保护开发有限公司	307,000,000.00	305,875,769.39			450,314.77			
算力(福建)科技有限公司	1,500,000.00	1,496,132.30		1,500,000.00				3,867.70
福建省信创科技有限公司	5,700,000.00	4,177,022.77			-954,723.81			
中青旅联科(福州)数字会展有限公司	1,020,000.00	2,545,542.24			-15,067.08		769,413.99	
福州市综合能源信息服务有限公司	17,000,000.00	3,988,030.22	13,600,000.00		589,418.07		427,917.18	
福州优易大数据技术服务有限公司	2,000,000.00							
福建省算力大数据科技有限公司	1,500,000.00	1,324,178.51						-1,324,178.51
福州软件园产业基地开发有限公司	194,752,580.30	214,422,714.42			396,303.14			
福建省海峡星云信息科技有限公司	50,000,000.00	34,758,735.70			-17,913,975.84			
福州市民卡有限公司	9,005,473.40	26,715,247.53			2,221,675.34			-28,936,922.87

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动					年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他
福州市国有企业产业发展基金有限公司	15,000,000.00	16,311,376.86		15,000,000.00				-1,311,376.86
福建省东南健康医疗大数据中心建设运营有限公司	136,000,000.00	148,501,474.26			-2,179,860.50			146,321,613.76
中电（福建）健康医疗大数据运营服务有限公司	10,090,000.00	3,513,631.97			-1,298,433.86			2,215,198.11
福建博金信科技发展有限公司	4,200,000.00	2,307,463.88			57,016.83			2,364,480.71
福州市数字产业互联科技有限责任公司	2,720,000.00	3,108,141.98			555,682.80			3,663,824.78
福州聚春园新海餐饮管理有限公司	200,000.00		200,000.00					200,000.00
福州新投科技产业运营有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00					1,000,000.00
福州新邑建筑设计有限公司	400,000.00		400,000.00		-125,063.84			274,936.16

(十一) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
甘肃聚春园福定产业发展有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00
福州市住房置业担保有限公司	6,000,000.00	
合 计	7,800,000.00	1,800,000.00

(十二) 其他非流动金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
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	24,750,000.00	24,750,000.00
福州市榕金数字投资基金合伙企业（有限合伙）	17,777,777.78	17,777,777.78
福州市仓山中闽桑诚水环境技术有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
福州新区产业发展基金有限公司	100,500,000.00	94,500,000.00
福州新茂置业有限公司	170,000,000.00	10,000,000.00
福建阿吉安生物科技有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
厦门诺延星储投资合伙企业（有限合伙）	35,360,000.00	35,360,000.00
百瑞信托有限责任公司	12,000,000.00	10,000,000.00
福州新诺投资管理有限公司	1,328,805.40	958,645.40
福州新诺创新投资合伙企业（有限合伙）	165,998,707.34	103,753,707.34
福建昊盛投资有限公司	29,400,000.00	29,400,000.00
福州城投园林集团有限公司	1,250,000.00	1,250,000.00
华能产投（福州）热力有限公司	3,000,000.00	
福州市长乐新投华策医疗投资合伙企业（有限合伙）	9,900,000.00	
工银瑞信投资管理有限公司	1,000,000.00	
中信信托有限责任公司	12,000,000.00	
兴证期货有限公司	150,000,000.00	
福州市长乐华策纽福医药投资合伙企业（有限合伙）	50,394,520.55	

项 目	年末公允价值	年初公允价值
福州新诺新美投资合伙企业（有限合伙）	739,800,000.00	
合 计	1,573,459,811.07	376,750,130.52

（十三） 投资性房地产

1、 投资性房地产情况

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	4,400,743,876.18	-	1,225,369,100.03		78,371,015.07		5,547,741,961.14
其中：房屋、建筑物	4,400,743,876.18	-	1,225,369,100.03		78,371,015.07		5,547,741,961.14
土地使用权							
二、公允价值变动合计	64,824,423.82	-	-	448,368,665.42	4,248,950.38		508,944,138.86
其中：房屋、建筑物	64,824,423.82	-	-	448,368,665.42	4,248,950.38		508,944,138.86
土地使用权							
三、账面价值合计	4,465,568,300.00						6,056,686,100.00
其中：房屋、建筑物	4,465,568,300.00						6,056,686,100.00
土地使用权							-

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（五十一）所有权和使用权受到限制的资产。

截止 2023 年 12 月 31 日尚未办理产权的明细如下：

项 目	所属公司	年末公允价值
新投商务中心	福州滨海临空开发建设有限公司	1,041,140,000.00
福州滨海新城租赁房三期项目	福州滨海临空开发建设有限公司	463,890,000.00
海纳泛文娱数字产业园（研发楼五期）	福州新投数字产业发展有限公司	179,200,000.00
合 计		1,684,230,000.00

(十四) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	1,884,019,546.14	1,831,482,689.59
固定资产清理		
合 计	1,884,019,546.14	1,831,482,689.59

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	1,931,334,933.03	347,182,057.33	256,111,568.04	2,022,405,422.32
其中：土地资产				
房屋及建筑物	1,842,476,067.16	2,006,886.12	234,827,893.49	1,609,655,059.79
机器设备		1,119,900.00	1,119,900.00	
运输工具	3,787,811.75	4,030,619.71	216,535.00	7,601,896.46
电子设备	40,276,041.11	332,681,806.50	19,947,239.55	353,010,608.06
办公设备	32,217,600.05	1,869,183.60		34,086,783.65
酒店业家具				
其他	12,577,412.96	5,473,661.40		18,051,074.36
二、累计折旧合计	99,852,243.44	60,242,276.02	21,708,643.28	138,385,876.18
其中：土地资产	—	—	—	-
房屋及建筑物	44,761,972.08	34,265,143.41	3,397,334.60	75,629,780.89
机器设备		24,969.63	24,969.63	-
运输工具	1,489,661.19	1,179,449.44	205,708.25	2,463,402.38
电子设备	33,391,561.67	15,711,323.00	18,080,630.80	31,022,253.87
办公设备	15,515,770.69	6,900,514.80		22,416,285.49

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	4,693,277.81	2,160,875.74		6,854,153.55
三、账面净值合计	1,831,482,689.59	—	—	1,884,019,546.14
其中：土地资产		—	—	0.00
房屋及建筑物	1,797,714,095.08	—	—	1,534,025,278.90
机器设备		—	—	0.00
运输工具	2,298,150.56	—	—	5,138,494.08
电子设备	6,884,479.44	—	—	321,988,354.19
办公设备	16,701,829.36	—	—	11,670,498.16
酒店业家具		—	—	0.00
其他	7,884,135.15	—	—	11,196,920.81
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				
其他				
五、账面价值合计	1,831,482,689.59	—	—	1,884,019,546.14
其中：土地资产	-	—	—	
房屋及建筑物	1,797,714,095.08	—	—	1,534,025,278.90
机器设备	-	—	—	
运输工具	2,298,150.56	—	—	5,138,494.08
电子设备	6,884,479.44	—	—	321,988,354.19
办公设备	16,701,829.36	—	—	11,670,498.16
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	7,884,135.15	—	—	11,196,920.81

注：被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注八、（五十一）所有权和使用权受到限制的资产。

截止 2023 年 12 月 31 日尚未办理产权的明细如下：

项 目	所属公司	年末账面原值
新投商务中心	福州滨海临空开发建设有限公司	74,969,717.69
合 计		74,969,717.69

(十五) 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
在建研发楼六期	232,916,990.09		232,916,990.09	195,863,326.54		195,863,326.54
在建研发楼七期	218,378,579.92		218,378,579.92	214,127,834.54		214,127,834.54
在建信息产业园项目	183,858,230.65		183,858,230.65	159,867,243.74		159,867,243.74
360 产业园项目	154,065,437.24		154,065,437.24	55,092,224.96		55,092,224.96
船政文化马尾造船厂片区保护建设工程三期	47,695,695.20		47,695,695.20			-
福州市政务数据中心项目	28,650,491.25		28,650,491.25			-
新投科技大厦设备	11,653,444.62		11,653,444.62			-
福州市“互联网+医疗健康”信息化项目（一期）	5,579,490.57		5,579,490.57			-
湛华标准化数据中心	3,607,839.69		3,607,839.69	1,529,069.87		1,529,069.87
在建智慧滨海新城城市大数据中心	3,210,292.34		3,210,292.34	15,425,404.07		15,425,404.07
福州市统一政务移动办公应用平台	2,190,824.15		2,190,824.15			-
福州市退役军人信息一体化平台项目	1,775,292.45		1,775,292.45			-
福州市人社“一网通办”公共服务平台项目	1,318,788.68		1,318,788.68			-
闽江河口湿地项目	463,228.77		463,228.77			-

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
闽都青友荟	187,673.77		187,673.77			
人工智能计算中心项目	-			277,330,240.69		277,330,240.69
其他				206,310.68		206,310.68
合 计	895,552,299.39		895,552,299.39	919,441,655.09		919,441,655.09

1、重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	工程累计投入占比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	资金来源
在建研发楼六期	4 亿	195,863,326.54	37,053,663.55			232,916,990.09	57	57	15,134,774.72	9,301,858.20	自筹
在建研发楼七期	4 亿	214,127,834.54	4,250,745.38			218,378,579.92	52	52	12,832,726.54	5,040,840.72	自筹
在建信息产业园项目	3.36 亿	159,867,243.74	23,990,986.91			183,858,230.65	53	53	17,217,356.29	4,991,000.04	自筹
360 产业园项目	4.8 亿	55,092,224.96	98,973,212.28			154,065,437.24	31	31	3,176,247.32	1,519,605.97	自筹
合 计		624,950,629.78	164,268,608.12			789,219,237.90					

(十六) 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	102,084,208.28	3,972,502.01		106,056,710.29
其中：软件	35,285,473.56	1,755,983.68		37,041,457.24
土地使用权	62,673,427.27			62,673,427.27
特许权	3,400,766.13	1,882,057.55		5,282,823.68
其他	724,541.32	334,460.78		1,059,002.10
二、累计摊销合计	17,434,617.41	8,825,429.75		26,260,047.16
其中：软件	13,435,839.08	6,861,391.87		20,297,230.95
土地使用权	3,045,334.21	1,269,278.17		4,314,612.38
特许权	949,857.92	469,383.19		1,419,241.11
其他	3,586.20	225,376.52		228,962.72
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	84,649,590.87	—	—	79,796,663.13
其中：软件	21,849,634.48	—	—	16,744,226.29
土地使用权	59,628,093.06	—	—	58,358,814.89
特许权	2,450,908.21	—	—	3,863,582.57
其他	720,955.12	—	—	830,039.38

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注八、（五十一）所有权和使用权受到限制的资产。

(十七) 开发支出

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额			年末余额
		内部开发 支出	其他	确认为 无形资 产	转入当期 损益	其他	
福州新区智慧 城市管理平台 （新区智脑 1.0）项目）		27,225,568.74					27,225,568.74
福州市人社 “一网通办” 公共服务平台 项目		8,798,702.83					8,798,702.83
福州市快递大 数据创新应用 服务平台可行 性研究报告暨 初步设计项目	1,971,720.11	132,075.48					2,103,795.59
闽都青友荟项 目		174,091.98					174,091.98
智慧防疫平台 系统建设开发 项目	3,278,301.89	-2,980.56			3,275,321.33		
合 计	5,250,022.00	36,327,458.47			3,275,321.33		38,302,159.14

（十八） 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
装修费	8,056,454.50	6,831,620.70	3,650,134.34		11,237,940.86	
其他项目	474,414.48		187,678.92		286,735.56	
合 计	8,530,868.98	6,831,620.70	3,837,813.26		11,524,676.42	

（十九） 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	49,377,936.15	197,870,069.92	29,464,986.08	117,859,944.32
资产减值准备	5,347.57	21,390.28		
信用减值损失	48,230,354.09	193,279,741.68	27,363,170.96	109,452,683.84
可抵扣亏损	244,840.08	979,360.32	639,670.71	2,558,682.84
其他（投资性房地产评估减值及租赁负债）	897,394.41	3,589,577.64	1,462,144.41	5,848,577.64
二、递延所得税负债	377,209,296.37	1,508,837,185.48	134,461,306.24	537,845,224.96
固定资产计提折旧会税差异	1,976,219.80	7,904,879.20	63,963.16	255,852.64
安置房确认收入计提递延所得税负债	78,115,518.98	312,462,075.92		
投资性房地产评估增值	297,117,557.59	1,188,470,230.36	134,397,343.08	537,589,372.32

(二十) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
委托收储项目	1,600,340,614.89	1,666,674,485.86
委托建设项目	16,340,474,813.60	14,811,765,157.53
合 计	17,940,815,428.49	16,478,439,643.39

1、委托收储项目明细

项目	年末余额	年初余额
三江口片区	1,600,340,614.89	1,666,674,485.86
合 计	1,600,340,614.89	1,666,674,485.86

2、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	3,048,695,486.24	2,473,607,812.73
天津大学福州校区（一期）项目第 2 标段	568,197,769.88	566,687,469.88
涉铁工程（福平铁路）道路工程	532,627,782.88	527,477,830.22

文松路提升改造及两侧绿化带景观工程	527,811,632.68	518,220,874.24
大数据产业园二区横向次干道	348,323,268.99	348,184,000.36
新福北路（环湖路）道路工程第 2 标段	296,128,064.18	239,017,001.35
新城路（东南快速-万新路）道路工程	288,236,349.22	265,847,463.16
金滨路（s201-滨海路）提升改造工程	243,030,929.17	242,467,718.19
文鹤路马山段道路工程	240,752,964.31	237,426,257.68
沙尾路（漳江路-万新路）及接线道路工程	215,627,606.48	213,541,178.31
漳江河一期	211,646,348.23	210,096,279.28
南港西路（泽竹快速路-金江路）及接线道路工程	211,774,530.25	205,015,223.03
大数据产业园二区纵向支路工程	210,830,085.16	210,096,279.28
文松路（仙昙路至鹏程路）道路工程第一标段	198,034,617.27	146,411,923.46
天津大学福州校区（一期）项目第 1 标段	194,311,579.00	186,838,594.00
道庆路东段道路	192,696,757.49	174,712,515.48
樟岚中央片区道路	187,126,505.74	176,521,364.57
金滨路（泽竹快速路-金江路）及接线道路工程	185,195,209.40	176,097,657.53
三江口水系综合治理项目（包七）	179,864,268.10	96,281,011.03
漳江河周边支路网工程（第 1 标段）	174,417,593.38	171,808,402.94
三江口会展岛海绵城市项目（包 3）	172,114,396.47	113,848,995.39
大数据产业园二区纵向主次干道	170,887,529.38	170,523,324.57
文鹤中路及连接线道路工程（第三标段）	163,870,903.09	129,655,929.70
屿中路（东南快速-万新路）道路工程	157,632,215.05	153,935,709.90
新福北路（环湖路）道路工程	157,358,940.38	153,785,228.70
漳东路	155,687,448.17	154,477,970.59
漳江河二期综合整治工程	155,246,228.93	152,360,332.61
228 国道临空经济区道路景观提升改造工程（一期）	149,529,686.14	112,098,869.17
漳江路（万新路-车站南路）	144,811,397.39	143,316,388.43

三江口火车南站及江口片区海绵城市项目 (包 4)	144,639,275.06	98,333,640.89
天津大学福州校区 (三期) 项目	142,495,152.29	124,751,222.66
樟岚南片区道路	138,362,669.56	109,845,706.71
数字峰会场配套道路	135,055,645.52	132,484,156.85
梁厝北片区道路工程一标段	133,280,037.96	99,401,289.27
万沙路延伸段 (万新路-马漳路)	128,975,687.35	117,623,050.10
大数据产业园二区横向支路工程	127,899,560.46	127,391,687.36
火车南站中央大道	121,407,197.77	121,073,883.46
福州群众路小学滨海校区	117,445,092.51	48,722,440.00
湖东河及其绿化工程	115,580,273.14	114,233,564.59
文鹤中路及连接线道路工程 (第一标段)	115,604,659.64	90,261,658.32
滨海快线防护配套附属工程 (滨海西站-大 数据站段) (代建)	106,805,386.75	91,464,973.39
南港东路及周边路网工程 (第 2 标段)	106,740,006.19	81,974,951.15
福州长乐机场北侧海滩整治修复与养护工程	106,247,101.48	87,236,437.47
下沙路及接线道路工程	103,230,325.67	72,839,938.39
其他项目	4,814,238,649.20	4,623,766,951.14
合计	16,340,474,813.60	14,811,765,157.53

(二十一) 短期借款

1、短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	1,650,279,592.00	1,006,124,552.36
信用借款	456,381,585.43	330,337,777.78
合 计	2,106,661,177.43	1,336,462,330.14

(二十二) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	175,735,040.70	1,208,464,760.00
银行承兑汇票	2,725,900,000.00	1,277,692,777.88
合 计	2,901,635,040.70	2,486,157,537.88

(二十三) 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,324,828,041.64	2,858,253,035.93
1-2 年 (含 2 年)	1,893,182,874.08	1,234,651,656.13
2-3 年 (含 3 年)	1,169,463,363.91	310,924,499.95
3 年以上	463,255,795.00	215,841,727.07
合 计	4,850,730,074.63	4,619,670,919.08

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市长乐区滨海分公司	551,631,907.94	暂估未结算
中建海峡建设发展有限公司	455,614,874.28	暂估未结算
福州建工集团有限公司	355,896,491.64	暂估未结算
福州市国土资源局	196,991,113.31	未结算
福建建工集团有限责任公司	170,397,762.56	暂估未结算
合 计	1,730,532,149.73	—

(二十四) 合同负债

项 目	年末余额	年初余额
预收商品款	3,564,545.24	15,964,539.59
预收会展费	1,670,066.00	1,423,168.00
预收购房款	195,003,187.82	121,834,141.60
预收建设单位管理费及代建费	4,269,775.46	213,171.67
预收软件硬件服务费	12,200,213.25	24,833,809.60

项 目	年末余额	年初余额
合 计	216,707,787.77	164,268,830.46

(二十五) 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		259,929,746.28	259,929,746.28	
二、离职后福利-设定提存计划		24,611,770.04	24,611,770.04	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计		284,541,516.32	284,541,516.32	

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		205,604,727.89	205,604,727.89	
二、职工福利费		18,467,361.91	18,467,361.91	
三、社会保险费		10,443,007.92	10,443,007.92	
其中：医疗保险费及生育保险费		9,893,230.70	9,893,230.70	
工伤保险费		549,777.22	549,777.22	
其他				
四、住房公积金		19,282,226.27	19,282,226.27	
五、工会经费和职工教育经费		5,895,544.70	5,895,544.70	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		236,877.59	236,877.59	
合 计		259,929,746.28	259,929,746.28	

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		17,848,612.66	17,848,612.66	
二、失业保险费		578,511.22	578,511.22	
三、企业年金缴费		6,184,646.16	6,184,646.16	
合 计		24,611,770.04	24,611,770.04	

(二十六) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	810,951,551.51	904,664,282.37
企业所得税	395,786,990.70	387,626,135.72
城市维护建设税	10,273,799.34	10,566,127.07
房产税	26,668,444.87	16,433,746.78
土地使用税	742,155.01	395,862.43
个人所得税	1,246,468.49	1,804,810.95
教育费附加（含地方教育附加）	7,699,454.83	7,920,219.22
土地增值税	4,357,225.50	277,575.30
印花税	2,455,909.53	4,035,976.60
水利建设基金	10,993,685.18	8,653,194.84
其他税费	853,629.48	363,032.26
合 计	1,272,029,314.44	1,342,740,963.54

(二十七) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	184,473,900.00	137,346,700.00
其他应付款项	995,984,031.15	1,592,264,413.04
合 计	1,180,457,931.15	1,729,611,113.04

1、 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	184,473,900.00	137,346,700.00
划分为权益工具的优先股/永续债股利		
其他		
合 计	184,473,900.00	137,346,700.00

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	98,916,684.01	464,656,446.93
代收代付款（项目）	205,132,512.87	220,691,925.13
资金往来款	691,934,834.27	906,916,040.98
合 计	995,984,031.15	1,592,264,413.04

②按收款方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

债权单位名称	款项性质	年末余额
中铁房地产集团华南有限公司	资金往来款	407,031,045.63
福州市万坤房地产有限公司	代收代付款（项目）	193,181,550.75
中建海峡建设发展有限公司	资金往来款	51,264,477.49
福州市财政局	资金往来款	30,275,300.00
福州市游龙大数据科技有限公司	资金往来款	30,100,000.00
合 计		711,852,373.87

(二十八) 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	1,108,539,579.07	1,764,338,017.13
一年内到期的应付债券	4,005,168,605.47	1,370,802,302.78
一年内到期的长期应付款	718,369,709.76	1,576,179,855.56

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	346,761.21	
合 计	5,832,424,655.51	4,711,320,175.47

(二十九) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	54,714,701.98	1,810,933.15
合 计	54,714,701.98	1,810,933.15

(三十) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	336,711,410.00	970,340,709.39
抵押借款	468,525,293.28	328,266,214.08
保证借款	4,701,150,619.46	4,798,752,112.52
信用借款	561,697,200.24	1,408,223,638.71
抵押、保证借款	781,138,801.13	380,335,672.15
抵押、质押借款	439,787,010.98	
小 计	7,289,010,335.09	7,885,918,346.85
减：一年内到期部分	1,108,539,579.07	1,764,338,017.13
合 计	6,180,470,756.02	6,121,580,329.72

(三十一) 应付债券

1、 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	5,000,000,000.00	3,800,000,000.00
中期票据	2,430,000,000.00	2,430,000,000.00
超短融	1,870,000,000.00	1,240,000,000.00
小 计	9,300,000,000.00	7,470,000,000.00
应付利息	165,168,605.47	130,802,302.78

项 目	年末余额	年初余额
小 计	165,168,605.47	7,600,802,302.78
减：一年内到期部分	4,005,168,605.47	1,370,802,302.78
合 计	5,460,000,000.00	6,230,000,000.00

2、 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26日	3+2+2年		500,000,000.00					500,000,000.00
21榕新02	800,000,000.00	2021年4月21日	3+2+2年		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年		330,000,000.00					330,000,000.00
21 福州新发 MTN003	100,000,000.00	2021年6月18日	3年		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年		470,000,000.00					470,000,000.00
21 福州新发 MTN004	100,000,000.00	2021年6月15日	3年		100,000,000.00					100,000,000.00
21 福州新发 MTN005	600,000,000.00	2020年9月15日	5年		600,000,000.00					600,000,000.00
22榕新债	700,000,000.00	2022年9月15日	5+2年		700,000,000.00					700,000,000.00
22福州新发MTN001	830,000,000.00	2022年2月23日	5年		830,000,000.00					830,000,000.00
22福州新发SCP001	640,000,000.00	2022年5月30日	270天		640,000,000.00	640,000,000.00			640,000,000.00	
22福州新发SCP002	600,000,000.00	2022年7月27日	270天		600,000,000.00				600,000,000.00	
22福新01	300,000,000.00	2022年8月31日	3+2年		300,000,000.00					300,000,000.00
22福新02	900,000,000.00	2022年8月31日	5+2年		900,000,000.00					900,000,000.00
22福新S1	600,000,000.00	2022年10月21日	3+2年		600,000,000.00					600,000,000.00
23福新01	700,000,000.00	2023年3月8日	3年			700,000,000.00				700,000,000.00
23福新02	500,000,000.00	2023年4月10日	3+2年			500,000,000.00				500,000,000.00
23福州新发SCP001	650,000,000.00	2023年2月15日	270天			650,000,000.00			650,000,000.00	
23福州新发SCP002	600,000,000.00	2023年4月17日	270天			600,000,000.00				600,000,000.00
23福州新发SCP003	330,000,000.00	2023年10月19日	270天			330,000,000.00				330,000,000.00
23福州新发SCP004	330,000,000.00	2023年10月26日	270天			330,000,000.00				330,000,000.00
23福州新发SCP005	610,000,000.00	2023年12月19日	270天			610,000,000.00				610,000,000.00
合计	11,190,000,000.00				7,470,000,000.00	3,720,000,000.00			1,890,000,000.00	9,300,000,000.00

(三十二) 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款项	10,302,169,709.76	7,450,179,855.56
专项应付款	1,448,343,422.65	1,793,000,220.55
减：一年内到期的长期应付款	673,000,000.00	1,550,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款利息	45,369,709.76	26,179,855.56
合 计	11,032,143,422.65	7,667,000,220.55

1、 长期应付款项年末余额

项目	年末余额	年初余额
百瑞信托有限责任公司	1,200,000,000.00	1,000,000,000.00
中信信托有限责任公司	1,200,000,000.00	
福州输配环基础设施绿色债权计划	950,000,000.00	800,000,000.00
平安资产管理有限责任公司	940,000,000.00	940,000,000.00
招商信诺资产管理有限公司	700,000,000.00	600,000,000.00
中航国际融资租赁有限公司	500,000,000.00	
中信理财直融	500,000,000.00	
信托贷款	500,000,000.00	
安置六专项债	295,000,000.00	195,000,000.00
保障性安居工程政府专项债	274,000,000.00	274,000,000.00
租赁三专项债	250,000,000.00	150,000,000.00
安置七专项债	250,000,000.00	140,000,000.00
人工智能计算中心(算力基础设施)项目发行专项债	245,000,000.00	245,000,000.00
安置八专项债	230,000,000.00	80,000,000.00
百年保险资产管理有限责任公司	200,000,000.00	700,000,000.00
融资租赁	200,000,000.00	
融资租赁(三江大厦)	200,000,000.00	

项目	年末余额	年初余额
招银金融租赁有限公司	195,000,000.00	1,000,000,000.00
兴业金融租赁有限责任公司	190,000,000.00	
游龙项目政府专项债	180,000,000.00	130,000,000.00
新投科技大厦专项债	160,000,000.00	100,000,000.00
智慧城市运营管理中心政府专项债	150,000,000.00	150,000,000.00
滨海信息产业园一期政府专项债	140,000,000.00	140,000,000.00
研发楼三期政府专项债	120,000,000.00	120,000,000.00
供应链 ABS	119,000,000.00	
研发楼七期政府专项债	100,000,000.00	100,000,000.00
福建省政府专项债（东卓名郡）	65,000,000.00	
新投产业园地方专项债	60,000,000.00	
福建省政府专项债（福翔小区）	50,000,000.00	
研发楼六期政府专项债	46,500,000.00	
安置九专项债	22,000,000.00	10,000,000.00
福州市政务云项目	20,300,000.00	
福建省政府专项债（福州新区临空新型显示产业链配套园区项目）	5,000,000.00	
光大理财直融产品		400,000,000.00
福建海峡融资租赁有限责任公司		150,000,000.00
应计利息	45,369,709.76	26,179,855.56
小计	10,302,169,709.76	7,450,179,855.56
减：一年内到期的长期应付款	673,000,000.00	1,550,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款利息	45,369,709.76	26,179,855.56
合计	9,583,800,000.00	5,874,000,000.00

2、专项应付款年末余额

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
政府征收补偿款	16,049,122.00	16,049,122.00
水系综合治理拨款	60,000,000.00	60,000,000.00
土地一级开发拨款	1,367,918,122.65	1,696,194,594.55
耕作层剥离拨款	4,376,178.00	20,756,504.00
合 计	1,448,343,422.65	1,793,000,220.55

(三十三) 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	返还	
在建滨海新城租赁住房一期	143,501,558.68		2,274,000.12		141,227,558.56
在建研发楼七期工程	70,000,000.00				70,000,000.00
在建智慧滨海新城城市大数据中心	49,276,672.72		1,084,990.92		48,191,681.80
收园区租赁住房中央财政奖补资金	4,185,000.00	4,230,000.00			8,415,000.00
工业互联网标识解析二级节点（一期）项目	6,936,752.28	-	2,423,576.40		4,513,175.88
新投海湾城一期（保障性和租赁住房）2023 年配套基础设施中央奖		6,500,000.00	3,000,000.00		3,500,000.00
产业园补贴	3,404,378.99		69,714.24		3,334,664.75
新区智慧城市管理平台	-	3,280,410.00	-		3,280,410.00
工业互联网标识解析二级节点（材料行业应用服务平台）项目	3,187,500.00	-	750,000.00		2,437,500.00
中央预算补助（东卓名郡）		4,910,000.00	2,712,775.00		2,197,225.00
中央预算补助（福翔小区）		3,930,000.00	1,791,294.00		2,138,706.00
福州市财政局安置七补助款	7,920,000.00		6,262,200.00		1,657,800.00
第七批省引才“百人计划”人选补助经费	341,229.96	825,000.00	82,962.39		1,083,267.57
特定区域工业互联网平台试验测试环境建设项目	700,000.00	-	150,000.00		550,000.00
民用航天技术预先研究项目(卫星应用助力数字福建原型系统)	364,290.00	-	-		364,290.00
数字化细胞参照系研究、建设与示范应用课题 1 人体细胞图谱信息库	519,072.58	93,700.00	397,345.66		215,426.92
肿瘤放疗患者远程智能监控与诊疗管理系统的开发项目	92,918.26				92,918.26

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
福州市财政局租赁三补助款	30,570,000.00		30,570,000.00		
福州市财政局汇贤雅居补助款	1,657,532.03		1,657,532.03		
其他		90,000.00			90,000.00
合计	322,656,905.50	23,859,110.00	53,226,390.76		293,289,624.74

（三十四） 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
福州新区管理委员会	801,680,000.00	40.04	24,000,000.00		825,680,000.00	40.76
福州经济技术开发区 市开发投资集团有限公 司	300,000,000.00	14.99			300,000,000.00	14.81
福州市仓山区国有投资 发展集团有限公司	300,000,000.00	14.99			300,000,000.00	14.81
福建省连江县国有资产 投资运营有限公司	300,000,000.00	14.99			300,000,000.00	14.81
福州市长乐区航空港工 业集中区开发建设有限 公司	300,000,000.00	14.99			300,000,000.00	14.81
合 计	2,001,680,000.00	100.00	24,000,000.00		2,025,680,000.00	100.00

（三十五） 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	17,114,131,267.10	1,681,002,073.68	7,401,632.86	18,787,731,707.92

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计	17,114,131,267.10	1,681,002,073.68	7,401,632.86	18,787,731,707.92
其中：国有独享资本公积	16,043,676,054.50	1,681,002,073.68	7,401,632.86	17,717,276,495.32

注：本年新增 1,681,002,073.68 元，其中：新增其他权益投资工具福州市住房置业担保有限公司 6,000,000.00 元，本年根据总经理办公会议纪要无偿划拨房产 890,933.00 元，其余为政府下拨建设资金。本年减少为本年收购福建隼智科技有限公司少数股东权益产生。

(三十六) 其他综合收益

项目	2022-12-31	2023 年发生金额					2023-12-31
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
一、将重分类进损益的其他综合收益							
投资性房地产初始计量公允价值增值	285,529,087.87	211,951,865.75			52,987,966.44	153,278,701.57	5,685,197.74
其他综合收益合计	285,529,087.87	211,951,865.75			52,987,966.44	153,278,701.57	5,685,197.74

(三十七) 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	199,758,963.61			199,758,963.61	
任意盈余公积金					
储备基金					
企业发展基金					
其他					
合 计	199,758,963.61			199,758,963.61	—

(三十八) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	2,065,247,344.92	1,714,321,580.93
年初调整金额	-359,251,456.08	-430,316,141.43
本年年初余额	1,705,995,888.84	1,284,005,439.50
本年增加额	53,043,260.61	616,117,448.49
其中：本年净利润转入	53,043,260.61	616,117,448.49
其他调整因素		
本年减少额	162,014,700.00	194,126,999.15
其中：本年提取盈余公积数		5,003,399.15
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	162,014,700.00	189,123,600.00
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	1,597,024,449.45	1,705,995,888.84

(三十九) 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	14,559,458,731.82	13,414,522,869.17	13,082,174,753.38	11,498,579,029.36
房地产开发	1,938,498,302.21	1,321,908,342.93	3,471,067,412.71	2,289,747,124.67
其中：保障房收入	1,622,623,982.54	1,136,187,867.34	3,188,472,571.41	2,047,605,441.28
商品房销售收入	95,569,193.88	89,565,698.72	118,737,594.05	114,756,977.35
产业园销售收入	137,621,549.54	57,749,298.75	163,857,247.25	127,384,706.04
商务楼销售收入	82,683,576.25	38,405,478.12		
建设单位管理费收入	52,079,666.75	7,676,340.04	43,592,734.88	30,326,588.38
贸易类收入	11,741,828,436.52	11,434,158,935.01	9,282,856,339.76	8,990,591,867.57
数据服务收入	301,481,310.83	248,858,589.45	127,235,525.39	88,134,629.82
租赁收入	97,804,010.83	22,214,404.90	89,712,252.11	19,333,862.02

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他	427,767,004.68	379,706,256.84	67,710,488.53	80,444,956.90
2、其他业务小计	23,382,182.80	14,161,984.45	29,142,473.32	16,296,046.03
代建管理费收入	13,461,559.86	5,132,709.42	14,342,547.20	6,805,359.73
其他收入	9,920,622.94	9,029,275.03	7,091,892.23	9,490,686.30
合计	14,582,840,914.62	13,428,684,853.62	13,111,317,226.70	11,514,875,075.39

(四十) 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	7,954,409.97	6,621,992.24
办公费	32,229.11	2,008,845.64
差旅费	480,366.11	725,550.46
固定资产折旧	26,738.95	168,064.56
广告宣传费	4,706,656.50	3,654,297.17
策划服务费	1,124,435.04	120,754.72
物业类	351,477.66	679,578.90
代理费	27,316.13	28,678.30
其他	7,705,922.36	1,959,719.44
合计	22,409,551.83	15,967,481.43

2、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	162,505,185.56	150,914,216.02
折旧、摊销费	46,278,559.44	39,232,524.14
维修及保养费	73,662.25	277,061.35
无形资产摊销	615,965.83	1,461,492.01

项目	本年发生额	上年发生额
长期待摊费用	2,004,866.81	1,365,636.31
税金	867,928.11	602,161.84
办公费	14,310,169.15	9,910,693.15
专业机构费	2,629,328.72	2,396,355.62
租赁费用	1,166,139.32	2,040,471.64
差旅费	1,730,363.16	825,589.12
保险费	915,342.21	1,036,571.71
咨询费	7,424,440.78	8,047,166.50
广告业务宣传费	1,026,412.66	454,694.66
修理费	1,499,092.34	485,307.51
业务招待费	45,418.85	102,772.71
党建工作经费	536,001.48	607,197.66
劳动保护费	145,540.85	115,585.30
离退休人员费用	139,010.43	176,727.32
劳动派遣费用	9,493,953.12	5,565,223.30
其他	6,221,118.83	10,777,619.46
合计	259,628,499.90	236,395,067.33

3、研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	24,822,761.69	27,025,369.31
折旧及摊销	3,265,980.66	6,746,207.46
直接材料	201,886.19	2,548,237.55
办公费	37,773.17	17,556.07
其他	1,028,708.22	1,561,958.81
合计	29,357,109.93	37,899,329.20

4、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	961,710,960.80	767,898,040.10
减：利息收入	74,294,774.66	22,089,687.37
承兑汇票贴息	4,709,363.87	
其他	8,736,856.39	35,599,185.61
合 计	900,862,406.40	781,407,538.34

(四十一) 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
安置房补助款	42,993,801.03	54,892,467.97
稳岗补贴	80,566.30	395,560.27
增值税加计抵减	948,733.35	23,239,028.20
手续费收入	59,370.20	40,688.25
海峡文化艺术中心运营补助	-	-
中建海峡补足商业化运营收入	13,312,927.89	12,210,745.97
财政运营补贴	23,680,819.85	52,789,632.76
滨海新城租赁住房二期补贴		
国有企业租赁住房项目补贴	2,274,000.12	
项目补助	12,108,567.32	17,411,785.03
平台扶持补助	18,982,227.33	34,308,600.00
其他	731,273.15	1,047,121.21
合计	115,172,286.54	196,335,629.66

(四十二) 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	62,214,994.01	74,460,784.26
处置长期股权投资产生的投资收益	1,322,490.84	
其他非流动金融资产投资收益	780,114.71	4,215,303.03

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	64,317,599.56	78,676,087.29

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	444,119,715.04	45,333,292.36
合 计	444,119,715.04	45,333,292.36

(四十四) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-83,886,332.03	-25,501,955.47
合 计	-83,886,332.03	-25,501,955.47

(四十五) 资产减值损益

项 目	本年发生额	上年发生额
合同资产减值损失	-21,390.28	
合 计	-21,390.28	

(四十六) 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
非流动资产处置利得	-156,503.34	82,973.41	-156,503.34
合 计	-156,503.34	82,973.41	-156,503.34

(四十七) 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
罚款收入	5,015,830.00	265,218.64	5,015,830.00
违约赔偿收入	4,595,978.41	545,070.00	4,595,978.41

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
与企业日常活动无关的政府补助		109,595.00	
土地一级开发管理费		72,558,513.93	
其他	411,147.63	18,516,683.85	411,147.63
合 计	10,022,956.04	91,995,081.42	10,022,956.04

(四十八) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
赔偿金、违约金及滞纳金	78,374.72	133,865.27	78,374.72
非流动资产毁损报废损失	7,053.17	33,009.22	7,053.17
对外捐赠支出	1,050,000.00	400,000.00	1,050,000.00
其他	1,471.83	2,065.23	1,471.83
合 计	1,136,899.72	568,939.72	1,136,899.72

(四十九) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	66,816,349.69	201,102,644.41
递延所得税调整	166,801,997.34	4,219,190.25
合 计	233,618,347.03	205,321,834.66

(五十) 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	172,881,651.25	629,393,308.02
加：资产减值损失	21,390.28	
信用资产减值损失	83,886,332.03	25,501,955.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	60,242,276.02	47,984,775.66
使用权资产折旧	356,823.48	

补充资料	本年发生额	上年发生额
无形资产摊销	8,825,429.75	6,982,863.38
长期待摊费用摊销	3,837,813.26	2,997,836.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	156,503.34	-82,973.41
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	7,053.17	33,009.22
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-444,119,715.04	-45,333,292.36
财务费用(收益以“-”号填列)	961,710,960.80	797,135,651.41
投资损失(收益以“-”号填列)	-64,317,599.56	-78,676,087.29
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-19,912,950.07	-1,925,831.25
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	226,691,663.68	12,851,184.45
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,175,900,684.89	-6,620,667,150.86
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-6,050,103,052.17	-4,727,359,267.65
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,906,093,303.08	4,073,233,174.77
其他	-2,130,441.34	-6,590,027.63
经营活动产生的现金流量净额	-2,331,773,242.93	-5,884,520,871.12
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	1,668,790,972.80	2,382,057,233.71
减: 现金的年初余额	2,382,057,233.71	1,223,572,602.84
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	-713,266,260.91	1,158,484,630.87
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	1,668,790,972.80	2,382,057,233.71

项 目	年末余额	年初余额
其中：库存现金	70,472.66	46,996.66
可随时用于支付的银行存款	1,668,558,003.2	2,381,581,646.73
可随时用于支付的其他货币资金	162,496.94	428,590.32
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	1,668,790,972.80	2,382,057,233.71
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		

(五十一) 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
货币资金	1,063,690,000.00	应付票据保证金、存单质押
应收账款	36,328,057.27	注 1
应收账款	1,992,358,585.76	借款受限
存货	1,246,058,279.44	借款受限
无形资产	23,272,765.83	借款受限
在建工程	455,244,012.33	借款受限
投资性房地产	2,290,230,000.00	借款受限

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，即出质人依法享有的、出质人在《海峡文化艺术中心项目 PPP 投资合作协议》项下享有的全部权益和收益按担保合同的约定提供质押担保。

九、担保事项

序号	担保方	被担保方	截止 2023 年 12 月 31 日担保余额 (万元)
1	福州新区开发投资集团有限公司	福建福米科技有限公司	9,702.00

2	福州新区开发投资集团有限公司	福建福米科技有限公司	24,909.15
3	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	15,862.28
4	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	20,000.00
5	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	11,674.36
6	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	41,484.31
7	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	7,513.69
8	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	47,432.13
9	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	13,223.94
10	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	10,440.78
11	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	21,359.48
12	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	20,000.00
13	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	2,781.90
14	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	1,806.55
15	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	6,985.89
16	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	2,413.12
17	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	9,671.00
18	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	2,007.44
19	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	20,000.00
20	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	2,198.50
21	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	30,000.00
22	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	28,000.00
23	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	15,000.00
24	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	12,199.96
25	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	40,000.00
26	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	37,723.00
27	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	16,050.00
28	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	15,500.00
29	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	50,000.00
30	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	29,700.00

31	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	16,700.00
32	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	52,600.00
33	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	30,000.00
34	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	10,000.00
35	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	33,200.00
36	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	10,000.00
37	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	5,500.00
38	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	9,000.00
39	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	20,000.00
40	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	25,000.00
41	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	1,523.50
42	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	28,930.93
43	福州新区开发投资集团有限公司	福州市翔飞置业有限公司	8,700.00
44	福州新区开发投资集团有限公司	福州新投海新开发建设有限公司	5,147.74
45	福州新区开发投资集团有限公司	福州市大数据产业基地开发有限责任公司	19,500.00
46	福州新区开发投资集团有限公司	福州市电子信息集团有限公司	7,000.00
47	福州新区开发投资集团有限公司	福州新投市政开发建设有限公司	95,000.00

十、或有事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十一、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。

十二、关联方关系及其交易

(一) 最终控制人基本情况

最终控制人名称	注册地	最终控制人对本企业的持股比例 (%)	最终控制人对本企业的表决权比例 (%)
福州市新区管理委员会	福州	80.00	100.00

(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、(九) 长期股权投资。

(四) 其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
福州市仓山中闽桑诚水环境技术有限公司	合营企业
福建船政文化保护开发有限公司	联营企业
福州新茂置业有限公司	合营企业

(五) 关联方应收应付款项余额

项 目	年末余额	年初余额
其他应收款：		
福州市仓山中闽桑诚水环境技术有限公司	46,465,319.00	42,285,419.00
福建船政文化保护开发有限公司	1,000,000.00	
福州新茂置业有限公司	190,948,644.08	348,979,000.00
合 计	238,413,963.08	391,264,419.00

十三、 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) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	557,564,299.14	430,013.52	768,619,118.21	14,645,694.54
1 至 2 年（含 2 年）	338,353,583.47	9,907,494.73	2,471,054,081.31	26,406,402.44
2 至 3 年（含 3 年）	2,256,984,118.03	22,181,246.16	1,871,088,367.33	10,803,305.40

3 至 4 年（含 4 年）	1,871,088,367.33	11,474,996.57	7,616,488.46	24,626.00
4 至 5 年（含 5 年）	4,484,143.45	49,252.00	9,684,115.92	
5 年以上	10,070,860.02	386,744.10	386,744.10	386,744.10
合 计	5,038,545,371.44	44,429,747.08	5,128,448,915.33	52,266,772.48

(2) 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	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,038,158,627.34	99.99	44,043,002.98	0.87	4,994,115,624.36
其中：					-
组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来	4,170,687,363.76	82.77			4,170,687,363.76
组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款	852,043,717.56	16.91	42,602,185.88	5	809,441,531.68
组合 4：除组合 1、组合 2、组合 3 以外的其他组合	15,427,546.02	0.31	1,440,817.10	9.34	13,986,728.92
合 计	5,038,545,371.44	—	44,429,747.08	—	4,994,115,624.36

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	5,128,062,171.23	99.99	51,880,028.38	9.68	5,076,182,142.85

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 (%)	
应收账款					
其中：					
组合 2：应收政府及合并范围内关联方往来	4,089,479,538.23	79.74			4,089,479,538.23
组合 3：应收使用财政资金项目单位的往来款	1,023,367,142.82	19.95	51,168,357.14	5.00	972,198,785.68
组合 4：除组合 1、组合 2、组合 3 以外的其他组合	15,215,490.18	0.3	711,671.24	4.68	14,503,818.94
合 计	5,128,448,915.33	—	52,266,772.48	—	5,076,182,142.85

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	100.00	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 4：除组合 1、组合 2、组合 3 以外的其他组合（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	212,055.84	1.00	2,120.56	1,535,406.77	1.00	15,354.07

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 (%)	
年)						
1 至 2 年 (含 2 年)	1,535,406.77	3.00	46,062.20			
2 至 3 年 (含 3 年)				13,433,823.41	5.00	671,691.17
3 至 4 年 (含 4 年)	13,433,823.41	10.00	1,343,382.34	246,260.00	10.00	24,626.00
4 至 5 年 (含 5 年)	246,260.00	20.00	49,252.00			
5 年以上						
合 计	15,427,546.02	—	1,440,817.10	15,215,490.18	—	711,671.24

(2) 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	4,170,687,363.76			4,089,479,538.23		
合 计	4,170,687,363.76	—		4,089,479,538.23	—	

(3) 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）

组合名	年末数	年初数
-----	-----	-----

称	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	852,043,717.56	5.00	42,602,185.88	1,023,367,142.82	5.00	51,168,357.14
合计	852,043,717.56		42,602,185.88	1,023,367,142.82	—	51,168,357.14

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	3,226,136,793.00	64.03	
福州市土地发展中心	708,033,254.56	14.05	
福州市城乡建总集团有限公司	400,538,041.26	7.95	20,026,902.06
福州市市政建设开发有限公司	275,743,023.89	5.47	13,787,151.19
福州新区交通建设有限责任公司	170,100,000.00	3.38	8,505,000.00
合 计	4,780,551,112.71	94.88	42,319,053.25

(二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	3,007,159,384.28	1,823,422,022.96
合 计	3,007,159,384.28	1,823,422,022.96

1、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,404,486,120.82		1,764,222,020.91	
1 至 2 年	571,716,845.97		32,294,377.64	
2 至 3 年	5,671,137.73		2,686,645.10	23,742.26
3 至 4 年	2,299,945.10	47,484.51	4,033,270.77	250,000.00
4 至 5 年	3,073,370.77	500,000.00	2,895,523.92	4.78
5 年以上	29,286,593.11	8,827,144.71	26,391,069.19	8,827,137.53
合 计	3,016,534,013.50	9,374,629.22	1,832,522,907.53	9,100,884.57

②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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	0.09	2,809,481.80	100	
按信用风险特征组 合计提坏账准备的 其他应收款项	3,013,724,531.70	99.91	6,565,147.42	0.22	3,007,159,384.28
其中：		-			
低风险组合	2,990,690,810.24	99.14			2,990,690,810.24
账龄组合	23,033,721.46	0.76	6,565,147.42	28.50	16,468,574.04
合 计	3,016,534,013.50	——	9,374,629.22	——	3,007,159,384.28

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损 失率/计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备的 其他应收款项	2,809,481.80	0.15	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	1,829,713,425.73	99.85	6,291,402.77	0.34	1,823,422,022.96

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 (%)	
其中:					
低风险组合	1,806,679,704.27	98.59			1,806,679,704.27
账龄组合	23,033,721.46	1.26	6,291,402.77	27.31	16,742,318.69
合 计	1,832,522,907.53	—	9,100,884.57	—	1,823,422,022.96

(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	100.00	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)						
1-2 年 (含 2 年)						
2-3 年 (含 3 年)				474,845.10	2.06	23,742.26
3 至 4 年	474,845.10	10.00	47,484.51	2,500,000.00	10.85	250,000.00

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 (%)	
4 至 5 年	2,500,000.00	20.00	500,000.00	23.92		4.78
5 年以上	20,058,876.36	30.00	6,017,662.91	20,058,852.44	87.08	6,017,655.73
合 计	23,033,721.46	—	6,565,147.42	23,033,721.46	—	6,291,402.77

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	2,990,690,810.24			1,806,679,704.27		
合 计	2,990,690,810.24	—		1,806,679,704.27	—	

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		6,291,402.77	2,809,481.80	9,100,884.57
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提		273,744.65		273,744.65
本年转回				

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)	
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额		6,565,147.42	2,809,481.80	9,374,629.22

(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 款项合计的 比例 (%)	坏账准 备
福州滨海临空开发 建设有限公司	往来款	1,812,341,029.35	1 年以内	60.08	
福州新宸置业有限 公司	往来款	452,058,840.96	1 年以内	14.99	
福州市财政局	应收一级土地 开发款、应收 代建费等	176,516,078.04	1 年以内 37,553,268.95 元, 1-2 年 135,343,373.42 元, 2-3 年 3,619,435.67 元	5.85	
福建西海岸建筑设 计院有限公司	往来款	174,957,509.61	1 年以内	5.80	
福州市大数据产业 基地开发有限责任 公司	往来款	56,967,254.15	1 年以内	1.89	
合 计	—	2,672,840,712.11		88.61	

(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
-----	------	------	------	------

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	10,765,731,788.28	1,965,774,822.50		12,731,506,610.78
对联营企业投资	1,593,906,761.10	87,293,697.11		1,674,338,469.09
小 计	12,359,638,549.38	2,053,068,519.61		14,405,845,079.87
减：长期股权投资 减值准备				
合 计	12,359,638,549.38	2,053,068,519.61		14,405,845,079.87

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
			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	
合 计	14,149,808,015.02	12,359,638,549.38	1,965,774,822.50		80,431,707.99					14,405,845,079.87
一、子公司	12,731,506,610.78	10,765,731,788.28								12,731,506,610.78
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
福州三江口建设发展有限公司	5,028,760,000.00	4,266,660,000.00	762,100,000.00							5,028,760,000.00
福州滨海临空开发建设有限公司	3,838,500,000.00	2,676,500,000.00	1,162,000,000.00							3,838,500,000.00
福州市长乐区滨海森林城市景观开发有限公司	37,500,000.00	37,500,000.00								37,500,000.00
福州新投发展集团有限公司	81,822,460.00	81,822,460.00								81,822,460.00
福州新宸置业有限公司	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
			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
福州新投创业投资有限公司	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00								2,000,000,000.00
福州新投海新开发建设有限公司	11,674,822.50		11,674,822.50							11,674,822.50
福州数据集团有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00							30,000,000.00
福州滨海信息产业产业园开发有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00								30,000,000.00
福建西海岸建筑设计院有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00								30,000,000.00
福州新投海新开发建设有限公司	497,325,177.50	497,325,177.50								497,325,177.50
福州市电子信息集团有限公司	1,049,028,150.78	1,049,028,150.78								1,049,028,150.78
福州数据技术研究院有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00								6,000,000.00

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额
			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
二、联营企业	1,418,301,404.24	1,593,906,761.10			80,431,707.99					1,674,338,469.09
福州新投诺延投资合伙企业（有限合伙）	807,901,404.24	988,783,940.37			107,587,825.29					1,096,371,765.66
福建福州高铁综合开发有限公司	21,000,000.00	20,902,717.74			-48,484.49					20,854,233.25
福建福米科技有限公司	589,400,000.00	584,220,102.99			-27,107,632.81					557,112,470.18

(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	366,716,741.78	280,812,683.76	697,487,349.97	234,468,269.53
房地产开发	313,882,358.05	250,758,285.28	677,678,105.64	232,906,948.78
其中：保障房收入	313,882,358.05	250,758,285.28	677,678,105.64	232,906,948.78
建设单位管理费收入	52,079,666.75	29,290,129.61	18,247,923.58	
其他	754,716.98	764,268.87	1,561,320.75	1,561,320.75
2、其他业务小计	52,100,363.78	3,699,509.47	42,966,574.00	8,664,468.45
代建管理费收入	7,675,709.01	3,663,651.18	13,368,679.28	6,789,261.80
租金收入	11,147,858.57		6,274,186.03	
其他收入	33,276,796.20	35,858.29	23,323,708.69	1,875,206.65
合计	418,817,105.56	284,512,193.23	740,453,923.97	243,132,737.98

(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	80,431,707.99	84,302,158.66
其他非流动金融资产投资收益		4,215,303.03
成本法核算的长期股权投资收益	77,305,724.75	
合 计	157,737,432.74	88,517,461.69

(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	-405,872,454.05	50,033,991.45
加：资产减值损失		

补充资料	本年发生额	上年发生额
信用资产减值损失	-7,563,280.75	-11,889,329.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,443,942.52	28,717,243.81
使用权资产折旧		
无形资产摊销	179,468.06	108,078.24
长期待摊费用摊销		641,437.51
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）		21,429.42
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	4,255,600.00	12,443,453.81
财务费用（收益以“-”号填列）	611,423,193.10	509,032,405.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-157,737,432.74	-88,517,461.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,890,820.19	2,972,332.26
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,063,900.00	-3,110,863.45
存货的减少（增加以“-”号填列）	249,407,453.00	659,568,614.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,545,208,707.67	1,327,049,355.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,678,845,282.42	-118,076,541.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-542,000,015.92	2,368,994,146.75
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	854,219,974.00	1,447,140,694.47
减：现金的年初余额	1,447,140,694.47	429,819,970.17
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	-592,920,720.47	1,017,320,724.30

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	本年余额	上年余额
一、现金	854,219,974.00	1,447,140,694.47
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	854,219,974.00	1,447,140,694.47
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：3 个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	854,219,974.00	1,447,140,694.47

十四、 财务报表的批准

本财务报表已于 2024 年 4 月 26 日经本公司董事会批准报出。

单位负责人：刘宇 主管会计工作负责人：陈芳 会计机构负责人：苏如明

刘宇

陈芳

苏如明



营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B



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

(副本)

5-1

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

出资额 叁仟捌佰贰拾万圆人民币

成立日期 2013年11月6日

主要经营场所

湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2024年1月26日

林旭初
姓 名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



证书编号: 350100131460
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 年 12 月 18 日
Date of Issuance



林旭初 350100131460

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

林旭初

会员编号 350100131460

最近年检时间
2023年08月

年检结果
年检通过

历年记录

2022年
2022-07-29

通过

2015年
2015-03-04

通过

2014年
2014-02-19

通过

姓名 周伟
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1985-11-20
Date of birth
工作单位 中审众环会计师事务所(特
Working unit
身份证号码 350100400024
Identity card No.



陈彬 350100400024

证书编号: 350100400024
No. of Certificate

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

发证日期: 2013 年06 月25 日
Date of Issuance

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

陈彬

会员编号 350100400024

最后年检时间

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年
2022-07-29

通过

2015年
2015-03-04

通过

2014年
2014-07-03

通过