



厦门经济特区房地产开发集团有限公司

审 计 报 告

众环审字(2025)3000017 号

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

厦门经济特区房地产开发集团有限公司

审 计 报 告

众环审字(2025)3000017号

目 录

	起始页码
审计报告	
财务报表	
合并资产负债表	1
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
资产负债表	7
利润表	9
现金流量表	10
所有者权益变动表	11
财务报表附注	13



中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市中北路166号长江产业大厦17-18楼
邮政编码: 430077

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
17-18/F, Yangtze River Industry Building,
No. 166 Zhongbei Road, Wuhan, 430077

电话 Tel: 027-86791215
传真 Fax: 027-85424329

审计报告

众环审字(2025)3000017号

厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了厦门经济特区房地产开发集团有限公司(以下简称“特房集团公司”)财务报表,包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表,2024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,公允反映了特房集团公司2024年12月31日合并及公司的财务状况以及2024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,我们独立于特房集团公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督特房集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

审计报告第1页共2页

您可使用手机“扫一扫”或进入此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具,注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)进行查验。
报告编码:鄂25SGL9MAVL



错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就特房集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



颜惠钟

中国·武汉

2025年04月28日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

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）	2,405,599,201.49	2,380,980,235.38
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八（二）	1,270,546,063.23	10,509,514.03
应收款项融资			
预付款项	八（三）	33,164,121.13	9,202,009.81
应收资金集中管理款			
其他应收款	八（四）	1,864,862,378.90	2,503,670,477.53
其中：应收股利			
存货	八（五）	11,855,773,173.60	18,006,379,049.65
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
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	八（六）	717,848,552.48	620,139,879.10
流动资产合计		18,147,793,490.83	23,530,881,165.50
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（七）	133,857,845.15	181,409,098.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	八（八）	56,929,607.28	56,359,591.89
投资性房地产	八（九）	2,515,553,430.63	4,593,324,893.03
固定资产	八（十）	7,364,284.36	247,403,915.63
其中：固定资产原价		31,786,130.79	317,415,115.52
累计折旧		24,421,846.43	70,011,199.89
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	八（十一）	7,148,164.90	12,373,462.58
无形资产	八（十二）	7,710,373.60	15,050,512.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八（十三）	9,259,555.15	22,809,228.62
递延所得税资产	八（十四）	344,022,200.17	425,881,134.95
其他非流动资产	八（十五）	25,159,119.15	
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		3,107,004,580.39	5,554,611,837.02
资产总计		21,254,798,071.22	29,085,493,002.52

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)

2024年12月31日

编制单位: 厦门经济特区房地产开发集团有限公司

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			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八(十六)	729,114,478.51	566,866,974.20
预收款项	八(十七)	10,655,305.00	17,372,148.66
合同负债	八(十八)	2,203,921,286.68	5,741,662,146.69
应付职工薪酬	八(十九)	20,776,505.77	34,916,404.33
其中: 应付工资		16,646,412.99	28,962,748.54
应付福利费		29,000.00	91,600.00
应交税费	八(二十)	789,376,445.67	547,718,753.01
其中: 应交税金		782,757,046.26	547,344,998.87
其他应付款	八(二十一)	8,385,263,588.57	8,043,687,909.84
其中: 应付股利		75,900.14	75,900.14
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八(二十二)	1,048,582,202.10	808,466,697.74
其他流动负债	八(二十三)	393,598,117.13	513,819,992.48
流动负债合计		13,581,287,929.43	16,274,511,026.95
非流动负债:			
长期借款	八(二十四)	1,323,030,592.87	1,672,594,127.15
应付债券	八(二十五)	999,773,081.33	5,052,174,102.95
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	八(二十六)	4,252,949.26	9,092,934.52
长期应付款	八(二十七)	5,599,980.00	5,599,980.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	八(二十八)	4,210,385.37	
递延收益			
递延所得税负债	八(十四)	26,253,558.98	55,985,382.52
其他非流动负债	八(二十九)	2,116,252,005.05	1,564,095,936.62
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		4,479,372,552.86	8,359,542,463.76
负 债 合 计		18,060,660,482.29	24,634,053,490.71
所有者权益:			
实收资本	八(三十)	2,563,644,373.63	2,563,644,373.63
国家资本			
国有法人资本		2,563,644,373.63	2,563,644,373.63
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本(或股本)净额		2,563,644,373.63	2,563,644,373.63
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	八(三十一)	2,133,647.49	
减: 库存股			
其他综合收益	八(四十四)	59,348,297.64	59,348,297.64
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中: 法定公积金			
任意公积金			
未分配利润	八(三十二)	499,738,696.60	1,694,627,778.23
归属于母公司所有者权益合计		3,124,865,015.36	4,317,620,449.50
*少数股东权益		69,272,573.57	133,819,062.31
所有者权益合计		3,194,137,588.93	4,451,439,511.81
负债和所有者权益总计		21,254,798,071.22	29,085,493,002.52

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

本报告书共120页第2页



合并利润表

2024年度

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

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		8,528,929,834.92	6,179,945,628.86
其中：营业收入	八（三十三）	8,528,929,834.92	6,179,945,628.86
二、营业总成本		7,478,626,888.05	5,607,287,859.46
其中：营业成本	八（三十三）	6,153,731,318.68	4,348,111,334.84
税金及附加		764,228,809.99	608,447,423.33
销售费用	八（三十四）	198,882,848.72	171,195,648.57
管理费用	八（三十四）	98,015,221.17	189,042,058.12
研发费用			
财务费用	八（三十四）	263,768,689.49	290,491,394.60
其中：利息费用		322,287,802.29	375,627,871.52
利息收入		60,105,749.92	87,018,587.33
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			-1,882.02
其他			
加：其他收益	八（三十五）	653,896.73	21,826,536.41
投资收益（损失以“-”号填列）	八（三十六）	15,423,474.05	110,487,601.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,065,770.05	109,928,174.47
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（三十七）	570,015.39	-416,926.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（三十八）	-83,488,395.63	-6,178,650.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（三十九）	-477,157,595.30	-234,836,984.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（四十）	6,449,480.92	578,415.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		512,753,823.03	464,117,761.66
加：营业外收入	八（四十一）	22,384,903.42	5,594,902.61
其中：政府补助			
减：营业外支出	八（四十二）	1,062,825.62	3,206,777.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		534,075,900.83	466,505,886.58
减：所得税费用	八（四十三）	235,018,522.53	320,180,373.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		299,057,378.30	146,325,512.61
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		344,015,980.52	166,381,971.82
*少数股东损益		-44,958,602.22	-20,056,459.21
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		299,057,378.30	146,325,512.61
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、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、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		299,057,378.30	146,325,512.61
归属于母公司所有者的综合收益总额		344,015,980.52	166,381,971.82
*归属于少数股东的综合收益总额		-44,958,602.22	-20,056,459.21

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共120页第3页



合并现金流量表

2024年度

编制单位：厦门经济特区房地产集团有限公司

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		5,714,554,333.71	6,171,592,673.16
收到的税费返还		14,017,716.27	8,659,976.02
收到其他与经营活动有关的现金		6,669,216,560.32	7,264,250,433.48
经营活动现金流入小计		12,397,788,610.30	13,444,503,082.66
购买商品、接受劳务支付的现金		1,583,196,112.47	5,823,182,302.74
支付给职工及为职工支付的现金		124,330,258.12	241,335,001.81
支付的各项税费		843,293,389.07	1,599,004,411.35
支付其他与经营活动有关的现金		5,455,557,042.28	2,898,720,366.75
经营活动现金流出小计		8,006,376,801.94	10,562,242,082.65
经营活动产生的现金流量净额		4,391,411,808.36	2,882,261,000.01
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		77,460,783.54	175,483.82
取得投资收益收到的现金		6,388,195.18	119,806,107.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,710,535.51	14,333,833.97
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		85,559,514.23	134,315,424.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		268,126.69	20,036,805.06
投资支付的现金			157,725,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		7,528,936.31	2,548,491,422.99
投资活动现金流出小计		7,797,063.00	2,726,253,228.05
投资活动产生的现金流量净额		77,762,451.23	-2,591,937,803.10
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金			
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		323,961,885.39	512,107,998.86
收到其他与筹资活动有关的现金		7,240,430.36	4,172,969.92
筹资活动现金流入小计		331,202,315.75	516,280,968.78
偿还债务支付的现金		4,409,900,399.01	4,780,364,344.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		360,905,483.61	624,551,553.69
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		4,993,418.09	5,652,163.12
筹资活动现金流出小计		4,775,799,300.71	5,410,568,061.28
筹资活动产生的现金流量净额		-4,444,596,984.96	-4,894,287,092.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		24,577,274.63	-4,603,963,895.59
五、现金及现金等价物净增加额		2,359,536,300.76	6,963,500,196.35
加：期初现金及现金等价物余额		2,384,113,575.39	2,359,536,300.76
六、期末现金及现金等价物余额			

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

2024年度

金额单位：人民币元



编制单位：厦门经济特区房地产发展集团有限公司

项	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计				
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			盈余公积	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,563,644,373.63							59,348,297.64			1,694,627,778.23	4,317,620,449.50	133,819,062.31	4,451,439,511.81
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年末余额	2,563,644,373.63							59,348,297.64			1,694,627,778.23	4,317,620,449.50	133,819,062.31	4,451,439,511.81
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额														
（二）所有者投入和减少资本														
1、所有者投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）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、对所有者的分配														
3、其他														
（五）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增股本														
2、盈余公积转增股本														
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	2,563,644,373.63							59,348,297.64			1,694,627,778.23	4,317,620,449.50	133,819,062.31	4,451,439,511.81

会计机构负责人

李亚君

主管会计工作负责人

王健



合并所有者权益变动表 (续)

2022年度

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									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,563,644,373.63	其他权益工具	111,868,735.34		99,298,206.86		783,734,609.99	3,685,733,732.20	7,244,279,658.02	8,005,132,945.67
加:会计政策变更		永续债								
前期差错更正		其他								
其他										
二、本年初余额	2,563,644,373.63		111,868,735.34		99,298,206.86		783,734,609.99	3,685,733,732.20	7,244,279,658.02	8,005,132,945.67
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-111,868,735.34		-39,949,909.22		-783,734,609.99	-1,991,105,933.97	-2,926,659,208.32	-3,553,693,433.86
(一) 综合收益总额								166,381,971.82	166,381,971.82	146,325,512.61
(二) 所有者投入和减少资本								-2,157,487,925.79	-3,093,041,180.34	-3,700,018,946.47
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										
2、盈余公积转增资本										
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	2,563,644,373.63		-111,868,735.34		-39,949,909.22		-783,734,609.99	-2,157,487,925.79	-3,093,041,180.34	-3,700,018,946.47
					59,338,297.64			1,694,627,778.23	4,317,620,449.50	4,451,439,511.81

制表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李亚平

王敏

本报告书共120页第6页



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

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		272,197,559.19	375,970,742.48
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	1,265,558,388.22	646,938.70
应收款项融资			
预付款项		476,719.45	549,858.47
应收资金集中管理款			
其他应收款	十二（二）	3,220,782,441.85	1,564,834,576.57
其中：应收股利		2,514,000,000.00	1,400,000,000.00
存货		10,059,267.50	39,408,570.51
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
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		2,355,775.96	1,720,145.49
流动资产合计		4,771,430,152.17	1,983,130,832.22
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	十二（三）	4,036,566,425.13	4,148,525,092.29
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		47,725,000.00	47,725,000.00
投资性房地产		318,890,379.17	3,418,298,870.03
固定资产		1,526,825.21	243,192,390.94
其中：固定资产原价		14,865,680.52	290,794,263.32
累计折旧		13,338,855.31	47,601,872.38
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		2,179,851.56	3,425,480.96
无形资产		3,488,449.59	7,095,332.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		8,860,205.69	22,072,479.68
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		4,419,237,136.35	7,890,334,646.00
资产总计		9,190,667,288.52	9,873,465,478.22

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(续)

2024年12月31日

金额单位：人民币元

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		22,339,388.92	32,506,513.74
应付账款		3,578,354.97	9,079,603.10
预收款项		2,538,806.39	886,396.17
合同负债		6,384,651.95	7,564,793.38
应付职工薪酬		4,975,985.75	7,162,992.87
其中：应付工资			
应付福利费			
应交税费		6,813,921.41	13,027,422.47
其中：应交税金		6,813,921.41	13,027,422.47
其他应付款		4,772,518,402.09	1,223,843,767.65
其中：应付股利			
持有待售负债		1,034,379,999.56	419,404,281.84
一年内到期的非流动负债		60,186,592.08	7,304.23
其他流动负债		5,908,740,117.37	1,706,320,082.58
流动负债合计			
非流动负债：			
长期借款		440,000,000.00	540,000,000.00
应付债券		999,773,081.33	5,052,174,102.95
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,299,078.73	2,554,833.80
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		4,210,385.37	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		1,445,282,545.43	5,594,728,936.75
负 债 合 计		7,354,022,662.80	7,301,049,019.33
所有者权益：			
实收资本		2,563,644,373.63	2,563,644,373.63
国家资本			
国有法人资本		2,563,644,373.63	2,563,644,373.63
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额		2,563,644,373.63	2,563,644,373.63
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中：法定公积金			
任意公积金			
未分配利润		-726,999,747.91	8,772,085.26
所有者权益合计		1,836,644,625.72	2,572,416,458.89
负债和所有者权益总计		9,190,667,288.52	9,873,465,478.22

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共120页第8页



利润表

2024年度

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

金额单位：人民币元

	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		113,048,001.40	126,653,155.07
其中：营业收入	十二（四）	113,048,001.40	126,653,155.07
二、营业总成本		423,827,020.73	521,139,433.56
其中：营业成本	十二（四）	131,433,059.19	152,382,077.31
税金及附加		9,660,283.85	25,500,905.34
销售费用		3,384,100.08	8,177,550.02
管理费用		34,535,788.60	77,188,628.43
研发费用			
财务费用		244,813,789.01	257,890,272.46
其中：利息费用		246,472,842.33	291,933,165.00
利息收入		2,916,794.97	35,418,062.52
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		267,967.91	20,358,411.87
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	1,112,548,824.14	2,403,679.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		41,332.84	2,403,679.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,733,987.74	-922,025.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-18,651,899.99	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		6,154,487.54	-952,532.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		792,274,348.01	-373,598,745.71
加：营业外收入		1,251,837.07	3,212,483.49
其中：政府补助			
减：营业外支出		868,938.10	1,325,863.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		792,657,246.98	-371,712,125.71
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		792,657,246.98	-371,712,125.71
持续经营净利润		792,657,246.98	-371,712,125.71
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
七、综合收益总额		792,657,246.98	-371,712,125.71

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共120页第9页



现金流量表

2024年度

金额单位：人民币元

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

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		95,832,753.76	133,835,702.48
收到的税费返还		5,229,619.52	
收到其他与经营活动有关的现金		5,374,152,873.66	3,854,289,659.78
经营活动现金流入小计		5,475,215,246.94	3,988,125,362.26
购买商品、接受劳务支付的现金		16,953,456.54	21,873,871.97
支付给职工及为职工支付的现金		28,125,063.55	59,891,646.48
支付的各项税费		23,926,851.42	38,162,861.62
支付其他与经营活动有关的现金		1,807,205,092.14	340,937,419.81
经营活动现金流出小计		1,876,210,463.65	460,865,799.88
经营活动产生的现金流量净额		3,599,004,783.29	3,527,259,562.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		77,460,783.54	
取得投资收益收到的现金			124,173,900.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		939,137.51	13,836,118.38
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		78,399,921.05	138,010,018.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			18,253,258.93
投资支付的现金			1,037,725,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			1,055,978,258.93
投资活动产生的现金流量净额		78,399,921.05	-917,968,240.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,274,631.38	
收到其他与筹资活动有关的现金		1,274,631.38	
筹资活动现金流入小计		3,463,000,000.00	3,275,000,000.00
偿还债务支付的现金		318,177,887.63	348,479,466.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			3,304,682.69
支付其他与筹资活动有关的现金		3,781,177,887.63	3,626,784,148.94
筹资活动现金流出小计		-3,779,903,256.25	-3,626,784,148.94
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-102,498,551.91	-1,017,492,827.11
五、现金及现金等价物净增加额		362,143,995.37	1,379,636,822.48
加：期初现金及现金等价物余额		259,645,443.46	362,143,995.37
六、期末现金及现金等价物余额			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共120页第10页



所有者权益变动表

2024年度

编制单位：厦门经济特区房地开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项	本年金额						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	2,563,644,373.63						2,572,416,458.89
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	2,563,644,373.63						2,572,416,458.89
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-735,771,833.17
（一）综合收益总额							792,657,246.98
（二）所有者投入和减少资本							-1,528,429,080.15
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							
2、盈余公积转增资本							
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	2,563,644,373.63						-726,999,747.91
							1,836,644,625.72



单位负责人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

所有者权益变动表（续）

2024年度

金额单位：人民币元

项	上年金额				减：库存股	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	优先股	永续债							
		其他									
一、上年年末余额	2,563,644,373.63					114,054,226.18			783,734,609.99	3,318,180,140.96	6,779,613,350.76
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年末余额	2,563,644,373.63					114,054,226.18			783,734,609.99	3,318,180,140.96	6,779,613,350.76
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）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											
2、盈余公积转增资本											
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	2,563,644,373.63					-114,054,226.18			-783,734,609.99	-2,937,695,929.99	-3,835,484,766.16

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共120页第12页



厦门经济特区房地产开发集团有限公司

2024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

厦门经济特区房地产开发集团有限公司以下简称“本公司”或“公司”, 厦门经济特区房地产开发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

本公司前身为厦门经济特区房地产开发公司, 改制前系厦门市城建国有资产投资有限公司所属的国有房地产开发企业, 于 1984 年 01 月 12 日经福建省厦门经济特区管委会以厦特管(1984) 019 号文批准设立。

经厦门市人民政府国有资产监督管理委员会“关于厦门经济特区房地产开发公司等四家企业国有资产划转的通知”(厦国资产[2006]97 号) 批复, 于 2006 年 06 月, 由原厦门经济特区房地产开发公司、厦门筭筭新市区开发建设公司、厦门建坤实业发展公司、厦门房地产股份有限公司等四家公司合并组建设立的国有独资有限公司。2022 年 03 月 25 日公司控股股东由厦门市人民政府国有资产监督管理委员会变更为厦门轨道建设发展集团有限公司, 《企业法人营业执照》统一社会信用代码为 91350200154983572R, 法定代表人: 庄健。

截至 2024 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为人民币 2,563,644,373.63 元, 实收资本为人民币 2,563,644,373.63 元, 实收资本情况详见附注八、(三十)。

本公司注册地址及总部办公地址位于厦门市思明区湖滨中路 86 号地铁大厦 B 座 10 楼。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

业务性质: 厦门经济特区房地产开发集团有限公司系国家建设部核定的具有综合开发二级资质国有房地产开发企业, 业务主要围绕物业开发与经营管理。

主要经营范围: (1) 经营、管理授权范围内的国有资产; (2) 道路、桥梁、隧道、码头、仓储、市场等城市基础设施的投资; (3) 房地产开发与经营管理、经济与代理; (4) 从事酒店业、物业管理、监理、证券业、贸易的投资; (5) 批发、零售金属材料、建筑材料、木制品、百货、五金交电; (6) 批发机械电子设备; (7) 建筑工程施工(凭资质证书经营)。



（三）母公司以及最终母公司

本公司的母公司为厦门轨道建设发展集团有限公司，实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

（四）财务报告的批准报出者

本财务报表经本公司批准报出。

（五）营业期限

本公司经营期限为 2006 年 06 月 08 日至 2056 年 06 月 07 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、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

本集团对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本集团持续经营能力的事项，本集团以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

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 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 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 01 月 01 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）记账基础和计价原则

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

（四）企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企



业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、 非同一控制下企业合并

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

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

（五）合并财务报表编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。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、(九)“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”(详见本附注四、(十三)“长期股权投资”、2、(4))和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。处置



对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

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

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

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借



款费用资本化的原则处理；②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

3、外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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



(九) 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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



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

(十) 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

1、坏账准备的计提方法

本集团以预期信用损失为基础，对应收款项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。

本集团在每个资产负债表日评估应收款项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，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，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。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。

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。

各类金融资产信用损失的确定方法：

(1) 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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

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，与“应收账款”组合划分相同

(2) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本公司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，本公司依据其信用风险自



初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金
额计量损失准备。

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：	
账龄组合	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，本集团根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
低风险组合	一般情况下，应收关联方的款项、本集团员工暂借款、存放其他单位的押金、保证金及有确凿证据表明不存在减值的应收账款和其他应收款等可收回性均具有可控性，若经减值测试后未发生减值，则不计提坏账准备。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
合同资产：	
未结算工程款	施工合同形成的已完工未结算资产
未到期质保金	未到期质量保证金

对于划分为账龄组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

(3) 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
-----	---------



项 目	确定组合的依据
账龄组合	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，本集团根据以前年度与之相同或类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
低风险组合	一般情况下，应收关联方的款项、本集团员工暂借款、存放其他单位的押金、保证金及有确凿证据表明不存在减值的应收账款和其他应收款等可收回性均具有可控性，若经减值测试后未发生减值，则不计提坏账准备。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2、坏账准备的转回

如果资产负债表日应收款项的预期信用损失小于当前该应收款项减值准备账面金额，则应将差额确认为减值利得。

本集团向第三方转让应收款项符合终止确认条件的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(十一) 存货

1、存货的分类

存货主要包括原材料、周转材料、库存商品、发出商品、出租开发产品、委托加工物资、消耗性生物资产、开发成本、开发产品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

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。除房地产开发公司以外的其他公司领用和发出时按加权平均法计价。

本集团房地产开发企业有关存货政策如下：

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用按可售面积平均分摊法确定其实际成本。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基



础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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、开发成本的核算方法

(1) 本集团开发项目的成本包括：

① 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务等。

② 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

③ 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

④ 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

⑤ 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

⑥ 开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。



（2）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

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

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

（3）开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

（4）公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

（5）维修基金

按照开发项目所在地的有关规定，在开发产品销售（预售）时，按房价总额的一定比例（或按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准）向购房人收取以及由本集团计提计入有关开发项目的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（6）质量保证金

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留，列入“其他应付款”，在开发产品保修期内因质量而发生的维修费，从预留的保证金内扣除，在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

5、存货的盘存制度为永续盘存制。

6、低值易耗品和包装物的摊销方法



低值易耗品和包装物于领用时根据实际情况按一次摊销法摊销。

(十二) 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、（十）“应收款项”。

(十三) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为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、（九）“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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

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

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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



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。

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

(3) 收购少数股权

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

(4) 处置长期股权投资



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

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

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团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,在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,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在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,



在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

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、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

（十四）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，本集团以转换前固定资产或无形资产的账面价值作为转换后投资性房地产的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终



止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十五) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与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
房屋建筑物	不超过 40	5.00	不低于 2.375	平均年限法
机器设备	10	5.00	9.50	平均年限法
运输工具	8	5.00	11.88	平均年限法
仪器仪表	3	5.00	31.67	平均年限法
电子设备	3	5.00	31.67	平均年限法
办公设备	5	5.00	19.00	平均年限法
其他设备	5	5.00	19.00	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、（二十一）“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。

(十六) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

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、（二十一）非流动非金融资产减值。

(十七) 借款费用

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

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

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

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

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

(十八) 生物资产

1、消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在出售前发生的可直接归



属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在入库后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

如果消耗性生物资产改变用途，作为生产性生物资产，改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。如果消耗性生物资产改变用途，作为公益性生物资产，则按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定考虑是否发生减值，发生减值时先计提减值准备，再按计提减值准备后的账面价值确定。

2、生产性生物资产

生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

生产性生物资产在达到预定生产经营目的后采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类生产性生物资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率列示如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率（%）
果树	3-8 年	0.00%	12.50-33.33

本集团至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、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。

生产性生物资产出售、盘亏、死亡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。

本集团在每一个资产负债表日检查生产性生物资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

如果生产性生物资产改变用途，作为消耗性生物资产，其改变用途后的成本按改变用途



时的账面价值确定；若生产性生物资产改变用途作为公益性生物资产，则按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定考虑是否发生减值，发生减值时先计提减值准备，再按计提减值准备后的账面价值确定。

(十九) 无形资产

1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

2、无形资产的摊销

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

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

3、研究与开发支出

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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。



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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动非金融资产减值”。

（二十）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。本集团的长期待摊费用包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）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。

(二十二) 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。

(二十三) 职工薪酬

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

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。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。根据设定提存计划,预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率,将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

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。

(二十四) 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。

(二十五) 预计负债

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

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

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

(二十六) 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(参见本附注四、(十七)“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。

(二十七) 收入

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时, 在客户取得相关商品控制权时确认收入: 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务; 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务; 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款; 合同具有商业实质, 即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额; 本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日, 本集团识别合同中存在的各单项履约义务, 并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。

对于合同中的每个单项履约义务, 如果满足下列条件之一的, 本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入: 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; 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品; 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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团收入确认的具体方法：

1、商品销售

本集团与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。本集团已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移时确认收入。

2、房地产销售

本集团房地产业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本集团已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本集团将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

3、提供服务劳务

本集团与客户之间的提供服务合同包含物业服务等的履约义务，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，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

4、建造合同

本集团与客户之间的建造合同包含工程建设的履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中在建的商品，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照产出法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。



(二十八) 合同成本

1、与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于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。

合同取得成本，即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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

2、与合同成本有关的资产的摊销

本集团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。

3、与合同成本有关的资产的减值

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，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

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

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十九) 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以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办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办法, 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。

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。

已确认的政府补助需要退回时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关, 以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所



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

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

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

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

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

（三十一）租赁

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

1、本集团作为承租人

（1）初始计量

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

（2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧



（详见本附注四、（十五）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

2、本集团作为出租人

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

（1）经营租赁

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

（2）融资租赁

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

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

1、《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17



号”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。根据解释 17 号第一条“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定，对如下负债项目进行重新划分，并进行追溯调整。本集团于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定，执行解释 17 号的相关规定对本集团报告期内财务报表无重大影响。

2、《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。本集团选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释。本集团计提不属于单项履约义务的保证类质量保证原计入“销售费用”，根据解释 18 号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，将其计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，列报于利润表“营业成本”项目中，并进行追溯调整。本集团于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 18 号的规定，执行解释 18 号的相关规定对本集团报告期内财务报表无重大影响。

3、其他会计政策变更

本集团 2024 年度无应披露的其他会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更

本集团 2024 年度无应披露的会计估计变更事项。

(三) 重要前期差错更正

本集团 2024 年度无应披露的重要前期差错更正事项。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率或征收率（%）
增值税	应税收入	3、5、6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%为计税依据	1.2
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为为计税依据	12



税种	计税依据	税率或征收率（%）
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	累进税率
企业所得税	应纳税所得额	说明

说明：除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及境内子公司企业所得税税率为 25%。

（二） 税收优惠及批文

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号)和 13 号公告，2021 年 01 月 01 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税;2022 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部 税务总局 公告 2023 年第 19 号《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》，自 2023 年 08 月 01 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税;适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。



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	经营地	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例(%)		享有表决权 (%)	投资额	取得方式
								直接	间接			
1	厦门特房滨海房地产有限公司	2	境内非金融子企业	厦门	厦门	物业开发、经营与管理	215,000.00	100.00		100.00	215,000.00	投资设立
2	厦门特房嘉信房地产有限公司	3	境内非金融子企业	厦门	厦门	物业开发经营	90,000.00		70.00	70.00	63,000.00	投资设立
3	安溪特房嘉泉房地产有限公司	3	境内非金融子企业	泉州	泉州	物业开发经营	46,000.00		100.00	100.00	46,000.00	投资设立
4	漳州特房开发有限公司	2	境内非金融子企业	漳州	漳州	物业开发、经营与管理	58,400.00	100.00		100.00	66,400.00	投资设立
5	漳州市特房商业运营管理有限公司	3	境内非金融子企业	漳州	漳州	房产项目营销策划服务	300.00		100.00	100.00	300.00	投资设立
6	漳州市特房物业服务有限公司	3	境内非金融子企业	漳州	漳州	物业管理	200.00		100.00	100.00	200.00	投资设立
7	厦门特房嘉鸿房地产有限公司	2	境内非金融子企业	厦门	厦门	物业开发、经营与管理	75,000.00	100.00		100.00	86,069.85	非同一控制下合并
8	厦门特房银溪春墅房地产开发有限公司	2	境内非金融子企业	厦门	厦门	物业开发、经营与管理	2,000.00	70.00	20.00	90.00	1,800.00	投资设立



序号	企业名称	级次	企业类型	经营地	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例(%)		享有表决权 (%)	投资额	取得方式
								直接	间接			
9	厦门市特房筑筑开发有限公司	2	境内非金融子企业	厦门	厦门	物业开发、经营与管理	20,000.00	100.00		100.00	27,602.62	其他
10	厦门特房嘉美房地产有限公司	3	境内非金融子企业	厦门	厦门	物业开发、经营与管理	75,000.00		100.00	100.00	120,646.25	非同一控制下合并
11	厦门市新区工贸发展公司	3	境内非金融子企业	厦门	厦门	资产管理及房地产租赁	744.00		100.00	100.00	744.00	其他
12	厦门特房筑筑嘉利投资有限公司	3	境内非金融子企业	厦门	厦门	物业开发、经营与管理	3,500.00		100.00	100.00	3,500.00	其他
13	厦门市员当新市区物业有限公司	3	境内非金融子企业	厦门	厦门	物业管理	500.00		94.00	94.00	470.00	其他
14	厦门市员当工贸发展有限公司	3	境内非金融子企业	厦门	厦门	商品和技术的进出口	1,000.00		60.00	60.00	600.00	其他
15	厦门市建坤实业发展有限公司	2	境内非金融子企业	厦门	厦门	物业开发、经营与管理	3,000.00	100.00		100.00	5,972.65	其他
16	厦门洪文居住区开发有限公司	3	境内非金融子企业	厦门	厦门	物业开发、经营与管理	2,500.00		100.00	100.00	2,500.00	其他



(二) 重要非全资子公司情况

1、 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	厦门特房嘉信房地产有限公司	30.00	-44,294,928.60		61,638,238.11
2	厦门市员当新市区物业有限公司	6.00	285,954.29		941,026.98
3	厦门市员当工贸发展有限公司	40.00	-319,530.95		3,205,941.07

2、 主要财务信息

(1) 年末数/本年数

项 目	厦门特房嘉信房地产有限公司	厦门市员当新市区物业有限公司	厦门市员当工贸发展有限公司
流动资产	882,504,296.74	27,302,680.55	7,912,722.92
非流动资产	254,046.11	2,188,838.17	1,981,661.60
资产合计	882,758,342.85	29,491,518.72	9,894,384.52
流动负债	677,297,549.15	13,698,866.34	1,699,169.86
非流动负债	-	108,869.42	180,361.98
负债合计	677,297,549.15	13,807,735.76	1,879,531.84
营业收入	129,949,192.77	23,031,611.95	2,909,137.58
净利润	-147,649,761.99	4,765,904.86	-798,827.38
综合收益总额	-147,649,761.99	4,765,904.86	-798,827.38
经营活动现金流量	18,468,511.26	8,972,492.92	2,420,140.39

(2) 年初数/上年数

项 目	厦门特房嘉信房地产有限公司	厦门市员当新市区物业有限公司	厦门市员当工贸发展有限公司
流动资产	1,096,119,198.23	21,527,645.02	12,188,064.44



项 目	厦门特房嘉信房地产 有限公司	厦门市员当新市区物 业有限公司	厦门市员当工贸发展 有限公司
非流动资产	590,142.02	4,387,048.78	2,466,515.55
资产合计	1,096,709,340.25	25,914,693.80	14,654,579.99
流动负债	743,598,784.56	13,315,593.90	5,525,591.69
非流动负债		1,681,221.80	315,308.24
负债合计	743,598,784.56	14,996,815.70	5,840,899.93
营业收入	32,508,444.98	20,271,797.56	17,582,042.50
净利润	-52,408,263.20	-1,107,448.30	-1,712,934.75
综合收益总额	-52,408,263.20	-1,107,448.30	-1,712,934.75
经营活动现金流量	-26,176,860.60	-89,820.46	-883,199.26



（三） 本年不再纳入合并范围的原子公司

1、 本年不再纳入合并范围原子公司的情况

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	享有的表决权比例（%）	本年内不再成为子公司的原因
厦门盛源恒达营销管理有限公司	厦门	物业项目营销策划服务	100	100	股权划转
漳州市特房尚生活投资有限公司	漳州	租赁和商务服务业	100	100	清算处置
厦门特房尚生活投资有限公司	厦门	综合零售、农副产品加工零售	60	60	清算处置
厦门市特房信息技术有限公司	厦门	互联网信息服务	100	100	清算处置
厦门特房羽毛球俱乐部有限公司	厦门	体育经纪	66.67	66.67	股权划转

注 1：本公司根据母公司厦门轨道建设发展集团有限公司 2024 年第 3 次党委会会议纪要将子公司厦门市特房营销管理有限公司 100%股权无偿划转至厦门地铁上盖投资发展有限公司，划转基准日为 2023 年 12 月 31 日，本年度移出合并范围；

2、本公司根据厦门轨道建设发展集团有限公司总经理办公会会议纪要（2023）10-1 号，2023 年第 10 次总经理办公会纪要决定，对子公司厦门特房尚生活投资有限公司进行清算注销，本年度移除合并范围；

3、根据漳州市特房尚生活投资有限公司母公司漳州特房开发有限公司（漳特房股[2023]4 号股东决定，对漳州市特房尚生活投资有限公司进行清算注销，本年度移除合并范围；

4、本公司根据厦门轨道建设发展集团有限公司总经理办公会会议纪要（2023）10-2 号，2023 年第 10 次总经理办公会纪要决定，对子公司厦门市特房信息技术有限公司进行清算注销，本年度移除合并范围；



5、本公司根据厦国资产〔2024〕291 号文《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于将特房羽毛球俱乐部公司 66.67%股权划入厦门国有资本运营有限责任公司的通知》，将子公司厦门特房羽毛球俱乐部有限公司 66.67%股权无偿划转至厦门国有资本运营有限责任公司，划转基准日为 2023 年 12 月 31 日，本年度移出合并范围。

2、原子公司在处置日和上一会计期间资产负债表日的财务状况

原子公司名称	处置日	处置日			2023 年 12 月 31 日		
		资产总额	负债总额	所有者权益总额	资产总额	负债总额	所有者权益总额
厦门盛源恒达营销管理有限公司	2024-1-1	44,099,015.53	2,463,900.94	41,635,114.59	44,099,015.53	2,463,900.94	41,635,114.59
漳州市特房尚生活投资有限公司	2024-6-27	7,017,773.30	1,740,966.42	5,276,806.88	7,099,099.71	1,822,292.83	5,276,806.88
厦门特房尚生活投资有限公司	2024-8-27	42,469,826.67	19,800.00	42,450,026.67	44,036,652.29	363,214.70	43,673,437.59
厦门市特房信息技术有限公司	2024-8-15	52,911,756.18	20,600.00	52,891,156.18	54,699,255.57	2,747,031.86	51,952,223.71
厦门特房羽毛球俱乐部有限公司	2024-1-1	1,318,576.36	57,338.30	1,261,238.06	1,318,576.36	57,338.30	1,261,238.06



3、 原子公司本年年初至处置日的经营成果

原子公司名称	处置日	本年初至处置日		
		收入	费用	净利润
漳州市特房尚生活投资有限公司	2024-6-27	1,914.26	447,881.31	-474,300.35
厦门特房尚生活投资有限公司	2024-8-27		861,453.60	-1,088,766.64
厦门市特房信息技术有限公司	2024-8-15	924,856.60	88,065.37	956,852.48

注：其他原子公司处置日为 2024 年 1 月 1 日。

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元“年初”指 2024 年 01 月 01 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年”指 2023 年度，“本年”指 2024 年度。

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	2,350,447,085.76	2,320,608,004.94
其他货币资金	55,152,115.73	60,372,230.44
合 计	2,405,599,201.49	2,380,980,235.38

受限货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
受限银行存款金额：	3,909,672.77	3,519,874.74
司法冻结	2,000,000.00	3,285,093.81
预收房款保证金	1,684,761.53	
ETC 保证金	7,000.00	17,250.00
共管账户	217,911.24	217,530.93
受限其他货币资金：	17,575,953.33	17,924,059.88
其中：房改专用资金	9,561,553.33	9,527,605.66



项 目	年末余额	年初余额
保函保证金	8,014,400.00	8,014,400.00
信用保证金		339,827.14
ETC 保证金		7,000.00
其他受限		35,227.08
合 计	21,485,626.10	21,443,934.62

注 1：其他货币资金系房改专用资金、保函保证金等。

注 2：银行存款中不能随时用于支付的存款 3,909,672.77 元，其他货币资金中不能随时用于支付的存款 17,575,953.33 元，以上合计 21,485,626.10 元在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

截至 2024 年 12 月 31 日，除上述受限外，本集团不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

(二) 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
1 年以内（含 1 年）	1,268,557,219.62	6,949,134.57
其中：6 个月以内	1,267,094,407.62	5,813,505.72
7 至 12 个月	1,462,812.00	1,135,628.85
1 至 2 年	702,883.95	3,025,261.74
2 至 3 年	1,360,073.71	610,612.95
3 至 4 年	587,566.73	933,938.00
4 至 5 年	914,510.00	
5 年以上	106,039.97	132,655.25
小 计	1,272,228,293.98	11,651,602.51
减：坏账准备	1,682,230.75	1,142,088.48
合 计	1,270,546,063.23	10,509,514.03

(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	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,272,228,293.98	100.00	1,682,230.75	—	1,270,546,063.23
其中：风险较低的组合	277,168.86	0.02		—	277,168.86
账龄组合	1,271,951,125.12	99.98	1,682,230.75	0.13	1,270,268,894.37
合 计	1,272,228,293.98	100.00	1,682,230.75	—	1,270,546,063.23

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,651,602.51	100.00	1,142,088.48	—	10,509,514.03
其中：风险较低的组合	90,240.52	0.77		—	90,240.52
账龄组合	11,561,361.99	99.23	1,142,088.48	9.88	10,419,273.51
合 计	11,651,602.51	100.00	1,142,088.48	—	10,509,514.03

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(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)	1,268,282,223.06	99.68	73,140.60	6,858,894.05	58.87	56,754.16
其中：6 个月以内	1,266,819,411.06	99.57	0.00	5,723,265.20	49.12	
7 至 12 个月	1,462,812.00	0.11	73,140.60	1,135,628.85	9.75	56,754.16
1 至 2 年 (含 2 年)	702,883.95	0.06	70,288.39	3,025,261.74	25.96	302,526.18
2 至 3 年 (含 3 年)	1,357,901.41	0.11	407,370.42	610,612.95	5.24	183,183.89



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（%）	
3 至 4 年（含 4 年）	587,566.73	0.05	293,783.37	933,938.00	8.02	466,969.00
4 至 5 年（含 5 年）	914,510.00	0.07	731,608.00			
5 年以上	106,039.97	0.01	106,039.97	132,655.25	1.14	132,655.25
合 计	1,271,951,125.12	99.98	1,682,230.75	11,561,361.99	99.23	1,142,088.48

(2) 其他组合

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(%)	
风险较低的组合	277,168.86	0.02		90,240.52	0.77	
合 计	277,168.86	——		90,240.52	——	

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
厦门翔业集团有限公司	1,095,413,157.12	86.10	
厦门国有资本运营有限责任公司	168,417,661.14	13.24	
厦门华新房产有限公司	2,040,573.85	0.16	
平潭综合实验区交通投资集团有限公司	1,462,812.00	0.11	73,140.60
漳州圆新建设集团有限公司	1,447,809.23	0.11	
合 计	1,268,782,013.34	99.72	73,140.60

(三) 预付款项

1、 按账龄列示

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	30,095,206.49	90.75		6,039,968.54	65.64	



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 至 2 年（含 2 年）	46,632.19	0.14		360,686.19	3.92	
2 至 3 年（含 3 年）	348,110.20	1.05		211,120.44	2.29	
3 年以上	2,674,172.25	8.06		2,590,234.64	28.15	
合 计	33,164,121.13	100.00		9,202,009.81	100.00	

2、 账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
漳州发展水务集团有限公司	14,208.00	1-2 年	尚未结算
福建省厦门电力经济技术发展公司	2,422,905.60	3 年以上	尚未结算
合 计	2,437,113.60	——	——

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	占预付款项余额比例(%)
贝壳找房（厦门）信息科技有限公司	13,777,614.59	41.54
厦门特房建设工程集团有限公司同安分公司	5,782,406.39	17.44
厦门地铁物资有限公司	4,709,783.61	14.2
厦门恒望力能电气有限公司	2,993,854.59	9.03
福建省厦门电力经济技术发展公司	2,422,905.60	7.31
合 计	29,686,564.78	89.52

(四) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
其他应收款项	1,864,862,378.90	2,503,670,477.53
合 计	1,864,862,378.90	2,503,670,477.53

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
1 年以内（含 1 年）	1,153,052,624.91	1,682,841,232.05
其中：6 个月以内	1,147,333,929.56	1,615,938,954.31
7 至 12 个月	5,718,695.35	66,902,277.74
1 至 2 年	3,917,881.13	158,728,030.67
2 至 3 年	132,361,036.63	181,124,037.53
3 至 4 年	181,080,445.01	41,052,386.02
4 至 5 年	40,935,350.94	65,836,405.23
5 年以上	571,551,968.11	509,209,929.49
小 计	2,082,899,306.73	2,638,792,020.99
减：坏账准备	218,036,927.83	135,121,543.46
合 计	1,864,862,378.90	2,503,670,477.53

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	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	683,548,426.29	32.82	131,096,551.78	19.18	552,451,874.51
按信用风险特征组合计提坏账准备 的其他应收款项	1,399,350,880.44	67.18	86,940,376.05	—	1,312,410,504.39
其中：风险较低的组合	169,604,972.30	8.14			169,604,972.30
账龄组合	1,229,745,908.14	59.04	86,940,376.05	7.07	1,142,805,532.09
合 计	2,082,899,306.73	100.00	218,036,927.83	—	1,864,862,378.90

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	683,548,426.29	25.90	51,600,802.29	7.55	631,947,624.00
按信用风险特征组合计提坏账准备 的其他应收款项	1,955,243,594.70	74.10	83,520,741.17	—	1,871,722,853.53



类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
其中：风险较低的组合	1,812,135,067.80	68.67			1,812,135,067.80
账龄组合	143,108,526.90	5.43	83,520,741.17	58.36	59,587,785.73
合 计	2,638,792,020.99	100.00	135,121,543.46	—	2,503,670,477.53

(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
天津远航投资发展有限公司	666,451.38	666,451.38	100.00	预计无法收回
天津滨北投资发展有限公司	542,635,300.93	105,532,720.33	19.45	预计无法收回
天津海滨投资发展有限公司	140,246,673.98	24,897,380.07	17.75	预计无法收回
合 计	683,548,426.29	131,096,551.78	—	—

(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）	1,126,426,200.51	54.08	273,528.97	27,236,576.77	1.03	109,917.10
其中：6 个月以内	1,120,955,621.21	53.82		25,004,522.85	0.95	
7 至 12 个月	5,470,579.30	0.26	273,528.97	2,232,053.92	0.08	109,917.10
1 至 2 年（含 2 年）	901,513.34	0.04	90,151.33	10,784,775.36	0.41	1,078,477.53
2 至 3 年（含 3 年）	929,539.34	0.05	278,861.80	28,958,669.54	1.10	8,687,600.87
3 至 4 年（含 4 年）	28,995,679.53	1.39	14,497,839.77	3,464,906.18	0.13	1,732,453.10
4 至 5 年（含 5 年）	3,464,906.18	0.17	2,771,924.95	3,756,532.43	0.14	3,005,225.95
5 年以上	69,028,069.24	3.31	69,028,069.23	68,907,066.62	2.61	68,907,066.62
合 计	1,229,745,908.14	59.04	86,940,376.05	143,108,526.90	5.42	83,520,741.17

② 其他组合



组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
风险较低的组合	169,604,972.30			1,812,135,067.80		
合 计	169,604,972.30	—		1,812,135,067.80	—	

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	110,450.40	66,104,026.44	68,907,066.62	135,121,543.46
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	163,078.57	82,641,040.10	121,002.61	82,925,121.28
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动		-9,736.91		-9,736.91
年末余额	273,528.97	148,735,329.63	69,028,069.23	218,036,927.83

(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
天津滨北投资发展有限公司	往来款	542,635,300.93	3-4 年 13,608,950.93 元 4-5 年 29,026,350.00 元 5 年以上 500,000,000.00 元	26.05	105,532,720.33
厦门国有资本运营有限责任公司	借款	540,000,000.00	1 年以内	25.93	
厦门特房建设工程集团有限公司	往来款	142,854,027.86	1 年以内 12,390,891.67 元 2-3 年 130,463,136.19 元	6.86	
天津海滨投资发展有限公司	往来款	140,246,673.98	3-4 年 132,165,536.39 元 4-5 年 8,081,137.59 元	6.73	24,897,380.07
厦门市在建重点工程办公室	往来款	26,500,000.00	5 年以上	1.27	26,500,000.00
合 计	—	1,392,236,002.77	—	66.84	156,930,100.40



(五) 存货

1、存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	7,131.53	7,131.53	
开发成本	8,500,468,873.05	65,835,938.17	8,434,632,934.88
其中：尚未开发的土地储备	1,268,220,000.00		1,268,220,000.00
开发产品	4,614,372,848.27	1,193,232,609.55	3,421,140,238.72
合同履约成本			
其他			
合 计	13,114,848,852.85	1,259,075,679.25	11,855,773,173.60

(续)

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	7,131.53	7,131.53	
开发成本	15,043,663,048.49	169,210,356.85	14,874,452,691.64
其中：尚未开发的土地储备	1,268,220,000.00		1,268,220,000.00
开发产品	3,991,201,223.62	859,277,390.61	3,131,923,833.01
合同履约成本			
其他	2,525.00		2,525.00
合 计	19,034,873,928.64	1,028,494,878.99	18,006,379,049.65



2、具体明细如下：

A. 土地储备情况

序号	项目名称	开工时间	账面余额	期末面积m²	备注
I	七星湾TOD-A2 地块项目	2026 年	1,268,220,000.00	30,217.00	
合 计		—	1,268,220,000.00	30,217.00	—

B. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	年末余额	年末减值	年初余额	年初减值
锦绣碧湖	2015 年 07 月	2025 年 12 月	1,451,800.00	1,030,006,043.71		2,780,665,297.87	
嘉湾 2010TP01/TP02 项目	2017 年 01 月	2024 年 01 月	286,296.97			1,262,060,215.15	
嘉湾 2019TP01 项目	2020 年 08 月	2023 年 02 月	164,989.00			130,400,249.92	35,022,584.71
嘉湾 2021TP07 项目	2022 年 02 月	2024 年 09 月	199,826.82			1,813,017,326.77	20,113,584.02
嘉美 2010TP04 项目	2020 年 06 月	2023 年 05 月	134,521.41	291,493,057.18		795,198,737.38	
嘉美 2021TP02 项目	2021 年 08 月	2023 年 12 月	109,067.89	110,521,866.87	34,201,783.29	992,038,748.88	91,019,341.78
嘉美 2021TP01 项目	2021 年 08 月	2023 年 12 月	84,919.60	106,164,418.09	31,524,003.22	773,225,035.32	22,944,694.68
划转历史遗留项目			（注 1）	112,769.11	110,151.66	3,098,100.57	110,151.66
七星湾 TOD 项目	2023 年 1 月	2028 年 12 月	880,000.00	6,962,170,718.09		6,493,959,336.63	
合 计	—	—	—	8,500,468,873.05	65,835,938.17	15,043,663,048.49	169,210,356.85



注 1：划转历史遗留项目包含的内容如下

项目名称	年末账面余额	年末跌价准备
瑞景中学二期	2,617.45	
爱委会	110,151.66	110,151.66
合 计	112,769.11	110,151.66

C.已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年末余额	年末减值	年初余额	年初减值
五缘新座、尚座	2013 年 05 月			193,798.71	
红树康桥车位	2010 年 07 月	7,317,275.00	3,450,699.00	7,317,275.00	
华泰苑	1997 年 10 月	1,222,690.35	1,222,690.35	1,222,690.35	1,222,690.35
黎安小镇	2017 年 05 月	36,715,077.93	36,224,482.34	40,740,362.78	23,668,627.74
锦绣祥安	2015 年 12 月	397,632.00		632,373.99	
美地雅登	2015 年 06 月			4,691,899.81	
山水杰座	2015 年 04 月			2,887,552.02	
瑞景城-车位	2008 年 02 月	271,455.55		721,613.42	
月美花园	2009 年 08 月			644,481.63	
温莎公馆	2015 年 12 月			158,892.92	
莱昂公馆一期	2020 年 03 月	5,748,273.30	2,461,619.50	40,398,452.40	15,585,506.30
莱昂公馆二期	2020 年 03 月	159,984,832.63	131,807,837.59	144,404,949.12	55,044,640.45
莱昂公馆三期	2022 年 11 月	52,683,244.88		85,151,227.82	
锦绣一方项目	2014 年 07 月	3,081,222.04		3,081,222.04	
银溪墅府 C1	2017 年 05 月	1,170,760.28		1,170,760.28	
银溪墅府 C4	2018 年 04 月	5,532,458.11		5,532,458.11	
银溪墅府 C5	2018 年 03 月	44,584,402.20		44,584,402.20	
银溪墅府 C6	2018 年 12 月	13,243,181.09		13,243,181.09	
樾琴湾 B1-1	2024 年 02 月	25,545,924.54			
樾琴湾 B1-2	2020 年 03 月			1,859,708.83	
樾琴湾 B1-4 项目	2023 年 3 月	166,353,476.67			
樾熙湾 2019TP01	2023 年 2 月	98,785,350.14	64,085,139.85		



项目名称	竣工时间	年末余额	年末减值	年初余额	年初减值
樾鸣湾 2021TP07	2024 年 1 月	318,181,455.27	49,763,536.74		
锦绣香里	2021 年 06 月	830,084,658.78	176,563,838.52	841,804,420.24	174,221,665.72
锦绣碧湖	2023 年 5 月	1,670,196,620.51	235,289,730.13	1,397,748,631.05	149,168,539.56
芙蓉书院	2022 年 12 月	1,173,272,857.00	492,363,035.53	1,353,010,869.81	440,365,720.49
合 计	—	4,614,372,848.27	1,193,232,609.55	3,991,201,223.62	859,277,390.61

3、存货抵押情况

(1) 截至 2024 年 12 月 31 日，三级子公司厦门特房嘉美房地产有限公司以翔安区嘉美 2010TP04 项目（B1-14 地块）滨海里 1-101 至 310 号共 39 套商业、滨海里 3 号 401-2206 单元共 110 套办公及滨海里 8 号地下车位 B001-B539 号共 537 个车位（觅光里商场）房地产作为抵押物，向工行厦门鹭江支行申请授信额度 80,000.00 万元，贷款余额 35,580.87 万元，贷款期限自 2021 年 07 月 02 日至 2035 年 12 月 28 日；2010TP04 地块 B1-14 子地块项目包含存货、投资性房地产核算的两个部分。

4、存货年末余额中借款费用资本化情况

项 目	年末借款资本化余额
嘉美 2010TP04 项目	60,019,708.64
嘉美 2021TP01 项目新玥公馆一期	3,520,565.24
嘉美 2021TP02 项目新玥公馆二期	3,799,812.88
锦绣碧湖	223,585,677.89
樾琴湾 B1-1	2,099,246.92
樾琴湾 B1-4	13,660,547.08
樾熙湾	15,534,387.68
2021TP07 樾鸣湾	7,044,542.44
七星湾 TOD 项目	315,692,197.89
银溪墅府	4,945,565.63
锦绣香里	22,204,104.12
芙蓉书院	84,631,561.52
合 计	756,737,917.93



(六) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待认证进项税额	22,112,009.82	446,334.26
增值税留抵税额	378,460,524.83	242,329,071.02
预缴其他税费	302,630,711.48	361,864,472.54
待抵扣进项税		3,146,218.93
合同取得成本	9,722,304.14	12,339,478.81
印花税		0.12
增值税	4,923,002.21	14,303.42
合 计	717,848,552.48	620,139,879.10



(七) 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
对合营企业投资	59,125,733.39	-72,268.26	2,000,000.00	57,053,465.13
对联营企业投资	556,939,622.56	15,138,038.31	4,078,103.72	567,999,557.15
小 计	616,065,355.95	15,065,770.05	6,078,103.72	625,053,022.28
减：长期股权投资减值准备	434,656,257.95	56,538,919.18	0.00	491,195,177.13
合 计	181,409,098.00	——	——	133,857,845.15

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			
			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
合 计	——	616,065,355.95			15,065,770.05	
一、合营企业						
厦门中信房地产有限公司	10,500,000.00	59,106,388.65			-223,817.78	
厦门华新房产公司	2,859,182.40	19,344.74			151,549.52	
二、联营企业						
沿海房协投资合作联络部	100,000.00	100,000.00				
厦门特房国际设计股份有限公司	9,670,300.00	12,073,979.19			41,332.84	
天津市中澳成功实业有限公司	506,695,140.00	482,944,196.09			-736,496.91	



被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
厦门新沿线联合置业有限公司	20,000,000.00	33,254,092.18			9,896,826.14	
上海东方房地产联合开发公司	2,335,219.07	2,335,219.07				
厦门乐华达国际实业有限公司	4,950,000.00	4,950,000.00				
华瑞花园筹建处	583,800.00	11,299,039.47				
厦门市建坤诚益石化有限公司	3,937,000.00	9,983,096.56			5,936,376.24	

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年初余额	减值准备 本期变动	减值准备 年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	其他				
合 计		6,078,103.72		625,053,022.28	434,656,257.95	56,538,919.18	491,195,177.13
一、合营企业							-
厦门中信房地产有限公司		2,000,000.00		56,882,570.87			-
厦门华新房产公司				170,894.26			-
二、联营企业				-			-
沿海房协投资合作联络部				100,000.00	100,000.00		100,000.00
厦门特房国际设计股份有限公司				12,115,312.03			-
天津市中澳成功实业有限公司				482,207,699.18	425,668,780.00	56,538,919.18	482,207,699.18



被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年初余额	减值准备 本期变动	减值准备 年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	其他				
厦门新沿线联合置业有限公司				43,150,918.32			-
上海东方房地产联合开发公司				2,335,219.07	2,335,219.07		2,335,219.07
厦门乐华达国际实业有限公司				4,950,000.00	4,950,000.00		4,950,000.00
华瑞花园筹建处				11,299,039.47	1,602,258.88		1,602,258.88
厦门市建坤诚益石化有限公司		4,078,103.72		11,841,369.08			

3、重要合营企业的主要财务信息

项目	厦门中信房地产有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	118,199,581.20	129,236,118.75
非流动资产	48,876,311.75	50,310,704.76
资产合计	167,075,892.95	179,546,823.51
流动负债	34,316,731.80	42,806,759.35
非流动负债		
负债合计	34,316,731.80	42,806,759.35
少数股东权益	19,004,019.41	19,144,006.70
归属于母公司所有者的股东权益	113,765,141.74	117,596,057.46



项目	厦门中信房地产有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
按持股比例计算的净资产份额	56,882,570.87	59,106,388.65
对合营企业权益投资的账面价值	56,882,570.87	59,106,388.65
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	9,802,121.81	11,717,199.56
财务费用	-265,770.69	-284,044.55
所得税费用	-	236,389.63
归母净利润	159,084.28	-616,719.84
其他综合收益		
归母综合收益总额	665,541.43	382,790.70
本年收到的来自合营企业的股利	2,000,000.00	

4、重要联营企业的主要财务信息

项目	厦门新沿线联合置业有限公司		天津市中澳成功实业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	247,914,433.17	307,173,619.71	6,593,374,586.68	6,576,609,542.49
非流动资产	31,022.58	118,307.39	14,818,578.20	15,462,618.41
资产合计	247,945,455.75	156,008,332.69	6,608,193,164.88	6,592,072,160.90
流动负债	32,190,864.16	141,021,466.17	3,998,142,705.19	4,000,769,174.01



项目	厦门新泊线联合置业有限公司		天津市中澳成功实业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
非流动负债			2,132,300,000.00	2,110,300,000.00
负债合计	32,190,864.16	141,021,466.17	6,130,442,705.19	6,111,069,174.01
少数股东权益				
归属于母公司所有者的股东权益	215,754,591.59	166,270,460.93	477,750,459.69	481,002,986.89
按持股比例计算的净资产份额	43,150,918.32	33,254,092.19	95,550,091.94	96,200,597.38
对联营企业权益投资的账面价值（注）	43,150,918.32	33,254,092.19	95,464,100.47	96,200,597.38
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入		4,300,949,104.01	8,849.55	328,453,362.32
净利润	49,484,130.66	443,063,447.17	-3,252,527.20	50,657,204.09
其中：终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	49,484,130.66	443,063,447.17	-3,252,527.20	50,657,204.09
本年收到的来自联营企业的股利		64,000,000.00		

注：对联营企业权益投资的账面价值与按持股比例计算的净资产份额不一致的原因系，根据对天津中澳 2024 年 12 月 31 日净资产评估报告，公司对天津中澳的长期股权投资已全额计提减值准备，账面投资净额已调整至零元。



5、 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本年数	上年数
合营企业:		
投资账面价值合计	170,894.26	19,344.74
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	151,549.52	-182,615.94
其他综合收益		
综合收益总额	151,549.52	-182,615.94
联营企业:		
投资账面价值合计	33,653,461.70	31,753,856.34
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	5,977,709.08	11,769,200.47
其他综合收益		
综合收益总额	5,977,709.08	11,769,200.47

(八) 其他非流动金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	56,929,607.28	56,359,591.89
其中：债务工具投资		
权益工具投资	56,894,607.28	56,324,591.89
其他	35,000.00	35,000.00
合 计	56,929,607.28	56,359,591.89

年末其他非流动金融资产明细：

项 目	年末公允价值
厦门银行	5,640,152.28
东方酒店项目	3,529,455.00
毛主席纪念币	35,000.00
宁夏贸宁物资有限公司投资款	10,000,000.00
特房梅花基金项目	37,725,000.00
合 计	56,929,607.28



(九) 投资性房地产

1、 投资性房地产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	5,144,781,050.16	1,314,066,383.75	3,538,251,918.28	2,920,595,515.63
其中：房屋、建筑物	5,144,781,050.16	1,314,066,383.75	3,538,251,918.28	2,920,595,515.63
二、累计折旧（摊销）合计	551,456,157.13	207,294,177.95	353,708,250.08	405,042,085.00
其中：房屋、建筑物	551,456,157.13	207,294,177.95	353,708,250.08	405,042,085.00
三、账面净值合计	4,593,324,893.03	——	——	2,515,553,430.63
其中：房屋、建筑物	4,593,324,893.03	——	——	2,515,553,430.63
四、减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
五、账面价值合计	4,593,324,893.03	——	——	2,515,553,430.63
其中：房屋、建筑物	4,593,324,893.03	——	——	2,515,553,430.63

注：（1）根据厦国资产[2025]45 号《关于波特曼资产重组相关事宜的通知》，轨道集团与厦门翔业集团有限公司和厦门国有资本公司之间进行资产重组；其中，本公司将旗下海峡交流中心二期 B 地块 A 栋大楼及部分地下车位转让给厦门翔业集团有限公司；将 B 栋大楼部分楼层及部分地下车位转让给厦门国有资本公司；最后将 B 栋大楼剩余部分资产及裙楼无偿划转给厦门国有资本公司。同时，与波特曼财富中心关联的建设银行抵押贷款一并划转。划转基准日为 2024 年 11 月 30 日，截至报表日，本公司将投资性房地产核算的上述资产转出财务报表。

（2）截至 2024 年 12 月 31 日，三级子公司厦门特房嘉美房地产有限公司以翔安区嘉美 2010TP04 项目（B1-14 地块）作为抵押物，向工行厦门鹭江支行申请授信额度 80,000.00 万元，贷款余额 35,580.87 万元，详见本附注八、（五）之 3。

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
莱昂公馆二期	42,033,800.01	暂时用于出租开发产品，未办理产权
嘉泉农贸市场	5,788,811.89	尚未办理
嘉泉锦绣香里项目幼儿园	13,102,998.66	尚未办理



项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
康乐农贸市场	837,478.15	尚未办理
槟东 513#101 室（槟榔东里 110 号）	15,547.58	尚未办理
槟东 513#201 室（槟榔东里 110 号）	15,547.59	尚未办理
槟东 414#102 室（槟榔东里 32 号）	10,604.52	尚未办理
槟西 117#102 室（东明路 134 号）	9,227.89	尚未办理
瑞景新村	192,269.84	尚未办理
松柏 KJ 区	138,156.32	尚未办理
漳州锦绣碧湖 A 区（T-ONE）	392,520,015.53	尚未办理
漳州锦绣碧湖 C 区（T-ONE）	174,316,338.81	尚未办理
漳州锦绣碧湖幼儿园	104,379,309.23	尚未办理
漳州闽南水乡 1-3 幢	5,380,740.82	尚未办理

(十) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	7,364,284.36	247,403,915.63
合 计	7,364,284.36	247,403,915.63

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	317,415,115.52	20,443,015.62	306,072,000.35	31,786,130.79
其中： 房屋及建筑物	267,486,115.26	0.00	259,421,738.12	8,064,377.14
机器设备	160,273.69	320920.24	160,273.69	320,920.24
运输工具	13,778,417.24	35,384.62	12,854,745.62	959,056.24
电子设备	20,602,951.18	184,733.19	20,604,125.36	183,559.01
办公设备	12,259,651.70	19,646,937.51	9,648,371.05	22,258,218.16
其他	3,127,706.45	255,040.06	3,382,746.51	
二、累计折旧合计	70,011,199.89	2,947,935.08	48,537,288.54	24,421,846.43
其中： 房屋及建筑物	27,068,787.37	111,619.28	23,885,333.66	3,295,072.99
机器设备	37,993.25	82,016.96	-149,100.87	269,111.08



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
运输工具	12,950,136.07	48,181.63	12,103,171.33	895,146.37
电子设备	17,119,622.84	584,842.44	17,541,680.28	162,785.00
办公设备	10,658,652.91	2,091,522.05	-7,049,556.03	19,799,730.99
其他	2,176,007.45	29,752.72	2,205,760.17	0.00
三、账面净值合计	247,403,915.63	——	——	7,364,284.36
其中： 房屋及建筑物	240,417,327.89	——	——	4,769,304.15
机器设备	122,280.44	——	——	51,809.16
运输工具	828,281.17	——	——	63,909.87
电子设备	3,483,328.34	——	——	20,774.01
办公设备	1,600,998.79	——	——	2,458,487.17
其他	951,699.00	——	——	
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	247,403,915.63	——	——	7,364,284.36
其中： 房屋及建筑物	240,417,327.89	——	——	4,769,304.15
机器设备	122,280.44	——	——	51,809.16
运输工具	828,281.17	——	——	63,909.87
电子设备	3,483,328.34	——	——	20,774.01
办公设备	1,600,998.79	——	——	2,458,487.17
其他	951,699.00	——	——	

2、 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
湖光条式 97 号 101	4,450.03	自有资产，考虑到大小产权转换影响未出租部分的出售，因此尚未办理小产权
莲滨里保洁楼	2,884.70	临时搭盖，无法办理产权
观音山值班室	25,290.91	临时搭盖，无法办理产权



(十一) 使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	19,231,586.05	2,470,107.25	6,807,809.99	14,893,883.31
其中：房屋及建筑物	19,231,586.05	2,470,107.25	6,807,809.99	14,893,883.31
二、累计折旧合计	6,858,123.47	6,375,944.61	5,488,349.67	7,745,718.41
其中：房屋及建筑物	6,858,123.47	6,375,944.61	5,488,349.67	7,745,718.41
三、账面净值合计	12,373,462.58	——	——	7,148,164.90
其中：房屋及建筑物	12,373,462.58	——	——	7,148,164.90
四、减值准备合计		——	——	
五、账面价值合计	12,373,462.58	——	——	7,148,164.90
其中：房屋及建筑物	12,373,462.58	——	——	7,148,164.90

(十二) 无形资产

1、 无形资产分类

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	44,025,478.02	356,814.82	5,344,963.02	39,037,329.82
其中：软件	43,843,679.72	356,814.82	5,344,963.02	38,855,531.52
土地使用权				
商标权	181,798.30			181,798.30
二、累计摊销合计	28,974,965.70	6,211,152.51	3,859,161.99	31,326,956.22
其中：软件	28,845,147.69	6,191,350.53	3,859,161.99	31,177,336.23
土地使用权				
商标权	129,818.01	19,801.98		149,619.99
三、减值准备合计				
四、账面价值合计	15,050,512.32	——	——	7,710,373.60
其中：软件	14,998,532.03	——	——	7,678,195.29
土地使用权		——	——	
商标权	51,980.29	——	——	32,178.31



(十三) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
百乐园改建项目	10,935,813.01	8,942,982.52	1,726,707.32	9,291,882.52	8,860,205.69
建信金科装修支出	11,136,666.67		5,140,000.00	5,996,666.67	
槟榔市场改造	736,748.94		337,399.48		399,349.46
TFC 食堂改造		1,448,118.87	1,448,118.87		
合 计	22,809,228.62	10,391,101.39	8,652,225.67	15,288,549.19	9,259,555.15

注：其他减少系本年资产划转变动。

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 已确认递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
一、递延所得税资产	344,022,200.17	1,376,432,728.66	425,881,134.95	1,705,088,343.21
资产减值准备	87,549,841.36	350,199,365.42	51,341,416.76	205,365,667.01
信用减值损失	156,553.80	712,429.62	83,683.59	379,911.02
可抵扣亏损			1,270,439.67	6,352,198.35
预收账款预计净利润/ 土增税未支付及转回	132,607,334.04	530,429,336.13	178,520,014.25	714,080,057.00
内部交易未实现利润	122,835,286.08	491,341,144.32	192,933,664.58	771,734,658.32
租赁负债	737,268.62	3,070,871.82	1,731,916.10	7,175,851.51
应付职工薪酬	200.00	1,000.00		
应付账款-暂估	135,716.27	678,581.35		

2、 已确认递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性异	递延所得税负债	应纳税暂时性异
二、递延所得税负债	26,253,558.98	105,123,105.39	55,985,382.52	224,159,268.93
交易性金融工具、衍生 金融工具的估值			596,956.83	2,387,827.33
其他非流动金融资产	739,460.68	2,957,842.72		



项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性异	递延所得税负债	应纳税暂时性异
非同一控制企业合并 资产评估增值	24,804,594.35	99,218,377.40	53,822,086.09	215,288,344.36
使用权资产	709,503.95	2,946,885.27	1,566,339.60	6,483,097.24

3、 未确认递延所得税资产的明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	1,462,294,333.79	1,731,939,737.85
信用减值损失	219,006,728.96	135,883,720.92
资产减值损失	1,400,071,490.95	1,257,785,469.93
租赁负债	2,664,780.90	6,437,417.73
应付利息计提未支付		20,267,561.64
土增税未付及转回	17,963,196.90	15,525,437.11
合 计	3,102,000,531.50	3,167,839,345.18

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额
2024 年		590,025,355.69
2025 年		
2026 年	327,236,123.85	327,723,352.72
2027 年	403,888,037.99	402,953,148.45
2028 年	390,194,162.93	411,237,880.99
2029 年	340,976,009.02	
合 计	1,462,294,333.79	1,731,939,737.85

(十五) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年以上的合同资产	25,159,119.15	
合 计	25,159,119.15	



(十六) 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	497,912,984.11	472,772,270.72
1-2 年（含 2 年）	166,919,875.24	49,921,480.44
2-3 年（含 3 年）	38,255,016.07	2,153,792.28
3 年以上	26,026,603.09	42,019,430.76
合 计	729,114,478.51	566,866,974.20

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
厦门特房建设工程集团有限公司	41,013,456.58	未结算
福建一建集团有限公司	10,631,522.86	未结算
厦门恒隆圣建设有限公司	4,076,119.01	未结算
福建省五建建设集团有限公司	3,794,644.80	未结算
福建鑫泰建筑集团有限公司	3,627,037.58	未结算
合 计	63,142,780.83	—

(十七) 预收款项

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	10,212,283.09	16,877,622.18
1 年以上	443,021.91	494,526.48
合 计	10,655,305.00	17,372,148.66

其中：账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	年末余额	未结转原因
洪谨慎	184,887.00	尚未结算
沈宏达	63,147.00	尚未结算
林伟明	58,452.98	尚未结算
合 计	306,486.98	—



(十八) 合同负债

项 目	年末余额	年初余额
预收售房款	2,188,124,072.17	5,725,143,513.64
其他	15,797,214.51	16,518,633.05
合 计	2,203,921,286.68	5,741,662,146.69

(十九) 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	31,270,156.90	90,394,339.52	103,554,697.51	18,109,798.91
二、离职后福利-设定提存计划	10,070.76	13,511,360.63	13,008,153.04	513,278.35
三、辞退福利	3,636,176.67	6,278,483.05	7,761,231.21	2,153,428.51
四、一年内到期的其他福利				
合 计	34,916,404.33	110,184,183.20	124,324,081.76	20,776,505.77

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	28,962,748.54	70,882,594.83	83,198,930.38	16,646,412.99
二、职工福利费	91,600.00	5,101,076.21	5,163,676.21	29,000.00
三、社会保险费		4,550,527.60	4,542,108.85	8,418.75
其中：1.医疗保险费		3,719,919.88	3,712,719.63	7,200.25
2.补充医疗保险		206,036.99	206,036.99	
3.工伤保险费		257,196.12	256,753.02	443.10
4.生育保险费		367,374.61	366,599.21	775.40
四、住房公积金		7,545,591.00	7,545,591.00	
五、工会经费和职工教育经费	2,215,808.36	1,463,752.70	2,282,593.89	1,396,967.17
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		850,797.18	821,797.18	29,000.00
合 计	31,270,156.90	90,394,339.52	103,554,697.51	18,109,798.91

3、 设定提存计划列示



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费		9,309,282.14	9,291,558.44	17,723.70
二、失业保险费		276,120.87	275,567.02	553.85
三、企业年金缴费	10,070.76	3,925,957.62	3,441,027.58	495,000.80
合 计	10,070.76	13,511,360.63	13,008,153.04	513,278.35

(二十) 应交税费

项 目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
土地增值税	441,489,488.61	619,178,798.90	392,935,946.46	667,732,341.05
企业所得税	82,861,693.11	183,053,509.61	172,088,133.47	93,827,069.25
增值税	5,502,168.73	160,911,036.31	162,936,354.05	3,476,850.99
房产税	13,424,673.18	18,386,510.87	23,521,720.98	8,289,463.07
个人所得税	2,541,091.99	4,878,884.45	6,506,086.30	913,890.14
土地使用税	1,387,954.62	4,610,054.03	5,439,059.06	558,949.59
城市维护建设税	90,946.87	12,571,656.11	6,041,646.08	6,620,956.90
印花税	229,760.00	5,029,662.25	3,921,896.98	1,337,525.27
营业税	-182,778.24	182,778.24		
教育费附加	203,637.79	6,580,339.78	2,834,325.26	3,949,652.31
地方教育附加	204,238.88	4,355,058.48	1,889,550.26	2,669,747.10
其他	-34,122.53	2,534,574.59	2,500,452.06	
车船使用税		11,760.00	11,760.00	
合 计	547,718,753.01	1,022,284,623.62	780,626,930.96	789,376,445.67

(二十一) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		2,684,073.00
应付股利	75,900.14	75,900.14
其他应付款项	8,385,187,688.43	8,040,927,936.70
合 计	8,385,263,588.57	8,043,687,909.84

1、 应付利息



项 目	年末余额	年初余额
其他利息		2,684,073.00
合 计		2,684,073.00

2、 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
厦门市建坤实业发展公司工会	75,900.14	75,900.14
合 计	75,900.14	75,900.14

3、 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
往来款	8,298,635,144.93	7,891,818,440.12
代收款项	46,924,047.74	26,003,676.11
押金、保证金	25,930,138.13	76,685,652.73
其他	13,698,357.63	46,420,167.74
合 计	8,385,187,688.43	8,040,927,936.70

③账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
拆迁差额	94,222,481.17	尚未结算
厦门市财政局	44,406,956.41	尚未结算
厦门特房建设工程集团有限公司	29,561,443.69	尚未结算
厦门新沿线联合置业有限公司	29,000,000.00	尚未结算
洪文办	26,242,828.00	尚未结算
合 计	223,433,709.27	——

(二十二) 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【附注八、（二十四）】	112,000,000.00	485,352,624.24
应付一年内到期的长期借款利息 【附注八、（二十四）】		403,333.33
应付一年内到期的应付债券本金及利息 【附注八、（二十五）】	933,453,624.69	318,190,405.45
一年内到期的租赁负债【附注八、（二十六）】	3,128,577.41	4,520,334.72
合 计	1,048,582,202.10	808,466,697.74

(二十三) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税额	393,598,117.13	513,819,992.48
合 计	393,598,117.13	513,819,992.48



(二十四) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	895,808,742.34	1,400,947,345.92
保证借款	539,221,850.53	756,999,405.47
应付长期借款利息		403,333.33
小 计	1,435,030,592.87	2,158,350,084.72
减：一年内到期的长期借款【附注八、（二十二）】	112,000,000.00	485,352,624.24
减：一年内到期的长期借款利息【附注八、（二十二）】		403,333.33
合 计	1,323,030,592.87	1,672,594,127.15

2、 长期借款明细

（1）抵押借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	抵押或担保情况	一年内到期部分
厦门经济特区房地产开发集团有限公司	中国建设银行股份有限公司厦门分行	540,000,000.00	2019/7/10	2028/7/9	人民币	2.90	抵押资产:海峽交流中心二期B地块81号塔楼6-48层房产;81号、83号两栋塔楼、89号的地下一层至三层所有租金收入质押	100,000,000.00
厦门特房嘉美房地产有限公司	中国工商银行股份有限公司厦门鹭江支行	355,808,742.34	2021/7/2	2035/12/28	人民币	2.65	担保合同签订人名称:厦门经济特区房地产开发集团有限公司;抵(质)押品:“翔安区嘉美B1-14地块滨海里1-101至310号共39套商业、滨海里1号401-2206单元共110套办公及滨海里8号地下车位B001-B539号共537个车位(爱光里商场)房地产”	
合 计	—	895,808,742.34	—	—	—	—	—	100,000,000.00



注：截至 2024 年 12 月 31 日，以海峡交流中心二期 B 地块 81 号塔楼 6-48 层房产作为抵押物向建设银行申请贷款额度 80,000.00 万元，贷款余额 54,000.00 万元，借款期限自 2019 年 07 月 10 日至 2028 年 07 月 09 日。根据厦国资产[2025]45 号《关于波特曼资产重组相关事宜的通知》，以 2024 年 11 月 30 日作为基准日，海峡交流中心二期 B 地块 20.36 亿元资产无偿划转给厦门国有资本公司，同时与海峡交流中心关联的建设银行抵押贷款 5.4 亿元一并划转，截至报表日，相关借款权利及义务尚未转移。

(2) 保证借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	抵押或担保情况	一年内到期部分
厦门特房滨海房地产有限公司	中国银行股份有限公司厦门湖里支行	51,071,847.40	2023/7/31	2028/7/31	人民币	1.73	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	
厦门特房滨海房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行	124,492,198.45	2023/9/14	2028/9/14	人民币	1.73	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	6,000,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门分行	49,289,287.20	2023/12/25	2028/12/21	人民币	1.48	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门分行	57,090,749.00	2024/1/15	2028/12/21	人民币	1.83	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门分行	6,761,435.90	2024/3/26	2028/12/21	人民币	1.83	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门分行	14,414,335.33	2024/4/29	2028/12/21	人民币	1.83	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门分行	16,228,804.04	2024/5/29	2028/12/21	人民币	1.83	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00



贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	抵押或担保情况	一年内到期部分
厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行股份有限公司厦门分行	46,218,850.57	2024/6/25	2028/12/21	人民币	1.83	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行股份有限公司厦门分行	19,919,396.67	2024/7/29	2028/12/21	人民币	1.73	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行股份有限公司厦门分行	38,190,922.87	2024/8/28	2028/12/21	人民币	1.73	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行股份有限公司厦门分行	35,892,755.30	2024/9/27	2028/12/21	人民币	1.73	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行股份有限公司厦门分行	35,005,124.36	2024/11/7	2028/12/21	人民币	1.48	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行股份有限公司厦门分行	11,544,592.10	2024/11/26	2028/12/21	人民币	1.48	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行股份有限公司厦门分行	33,101,551.34	2024/12/23	2028/12/21	人民币	1.48	保证担保/厦门轨道建设发展集团有限公司	500,000.00
合 计	—	539,221,850.53	—	—	—	—	—	12,000,000.00



(二十五) 应付债券

1、 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	1,889,592,875.85	5,052,174,102.95
中期票据		200,000,000.00
公司债券利息	43,633,830.17	112,319,939.72
中期票据利息		5,870,465.73
小 计	1,933,226,706.02	5,370,364,508.40
减：一年内到期部分【附注八、（二十二）】	933,453,624.69	318,190,405.45
合 计	999,773,081.33	5,052,174,102.95

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
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）21 特房 03(188138)	100.00	2021/05/24	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权	1,600,000,000.00	1,640,607,959.08
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第三期）21 特房 04(188370)	100.00	2021/07/09	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权	1,063,000,000.00	1,083,453,612.20
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）22 特房 01 (185538)	100.00	2022/03/18	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、票面利率调整选择权和投资者回售选择权	890,000,000.00	917,072,699.42



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）22 特房 02（185947）	100.00	2022/06/28	本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回选择权、票面利率调整选择权和投资者回售选择权	500,000,000.00	507,394,537.23
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）22 特房 03（185948）	100.00	2022/06/28	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、票面利率调整选择权和投资者回售选择权	1,000,000,000.00	1,015,965,234.74
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据(102100851)	100.00	2021/04/28	3 年	200,000,000.00	205,870,465.73
合计	——	——	——	5,253,000,000.00	5,370,364,508.40
减：一年内到期部分【附注八、（二十二）】					318,190,405.45
合计	——	——	——	5,253,000,000.00	5,052,174,102.95

（续）

债券名称	本年发行	按面值计提利息	本年新增溢折价	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）21 特房 03(188138)		26,202,301.37		69,739.55	1,666,880,000.00	
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第三期）21 特房 04(188370)		22,017,205.50		49,182.30	1,105,520,000.00	
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）22 特房 01（185538）		34,532,000.01		88,870.44	34,532,000.00	917,161,569.87



厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）22 特房 02（185947）	7,144,383.56	111,079.21	514,650,000.00	
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）22 特房 03（185948）	31,800,000.01	99,901.40	31,800,000.00	1,016,065,136.15
厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据(102100851)	2,769,534.27		208,640,000.00	
合 计	124,465,424.72	418,772.90	3,562,022,000.00	1,933,226,706.02
减：一年内到期部分【附注八、《二十二》】				933,453,624.69
合 计	124,465,424.72	418,772.90	3,562,022,000.00	999,773,081.33

注：（1）2021 年 05 月 24 日，公司发行了厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期），债券简称：21 特房 03，债券代码：188138，发行规模 16.00 亿元，票面利率 4.18%，扣除发行费用后到账金额为 159,984.00 万元，承销商中信证券股份有限公司、平安证券股份有限公司。2024 年 5 月 24 日为本期债券行权日，公司选择行使发行人赎回选择权，赎回全部债券 16.00 亿元，本期债券已在上海证券交易所摘牌。

（2）2021 年 07 月 09 日，公司发行了厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第三期），债券简称：21 特房 04，债券代码：188370，发行规模 10.63 亿元，票面利率 4.00%，扣除发行费用后到账金额为 106,289.37 万元，承销商中信证券股份有限公司、平安证券股份有限公司。2024 年 07 月 09 日为本期债券行权日，公司选择行使发行人赎回选择权，赎回全部债券 10.63 亿元，本期债券已在上海证券交易所摘牌。



(3) 2022 年 03 月 18 日，公司发行了厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期），债券简称：22 特房 01，债券代码：185538，发行规模 8.90 亿元，票面利率 3.88%，扣除发行费用后到账金额为 88,955.50 万元，承销商中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司。

(4) 2022 年 06 月 28 日，公司发行了厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（第二期）：

品种一债券简称：22 特房 02，债券代码：185947，发行规模 5.00 亿元，票面利率 2.93%；
品种二债券简称：22 特房 03，债券代码：185948，发行规模 10.00 亿元，票面利率 3.18%。
扣除发行费用后到账金额为 149,925.00 万元，承销商中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司。

其中 22 特房 02 的行权日为 2024 年 06 月 28 日，公司选择行使发行人赎回选择权，赎回全部债券 5.00 亿元，本期债券已在上海证券交易所摘牌。

(5) 2021 年 04 月 28 日，公司发行了厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据，债券简称：21 厦门特房 MTN001，债券代码：102100851，发行规模 2.00 亿元，票面利率 4.32%，扣除发行费用后到账金额为 19,980.00 万元，承销商中国建设银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。2024 年 04 月 28 日为本期债券到期日，到期兑付后，本期债券已在上海清算所摘牌。

(二十六) 租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	7,663,817.19	14,297,431.25
减：未确认的融资费用	282,290.52	684,162.01
重分类至一年内到期的非流动 负债【附注八、（二十二）】	3,128,577.41	4,520,334.72
租赁负债净额	4,252,949.26	9,092,934.52

(二十七) 长期应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
专项应付款	5,599,980.00	5,599,980.00	5,599,980.00	5,599,980.00
合 计	5,599,980.00	5,599,980.00	5,599,980.00	5,599,980.00



1、专项应付款项年末余额最大的前几项

项 目	年末余额	年初余额
嘉美 B1-14 项目中央补贴资金	5,599,980.00	5,599,980.00
合 计	5,599,980.00	5,599,980.00

(二十八) 预计负债

项 目	年末余额	年初余额
对外提供担保	4,210,385.37	
合 计	4,210,385.37	

(二十九) 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
物业代管基金	840,450.55	818,128.62
预收售房款	1,940,744,545.38	1,434,199,823.86
待转销项税额	174,667,009.12	129,077,984.14
合 计	2,116,252,005.05	1,564,095,936.62

(三十) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
厦门轨道建设发展集团有限公司	2,563,644,373.63	100.00			2,563,644,373.63	100.00
合 计	2,563,644,373.63	100.00			2,563,644,373.63	100.00

(三十一) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积		2,133,647.49		2,133,647.49
合 计		2,133,647.49		2,133,647.49

注：资本公积本年增加系子公司漳州特房开发有限公司无偿受让子公司漳州市特房物业服务有限公司小股东股权相应增加资本公积。



(三十二) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	1,694,627,778.23	3,685,733,732.20
年初调整金额		
本年年初余额	1,694,627,778.23	3,685,733,732.20
本年增加额		166,381,971.82
其中：本年净利润转入	299,057,378.30	166,381,971.82
本年减少额	1,538,905,062.15	2,157,487,925.79
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
其他减少	1,538,905,062.15	2,157,487,925.79
本年年末余额	499,738,696.60	1,694,627,778.23

注：其他减少系公司无偿划转子公司股权以及根据国资委文件划拨公司持有的海峡交流中心二期 B 地块资产相应减少留存收益，详见本附注七、（三）及本附注八、（九）。

(三十三) 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	8,336,527,952.25	6,001,843,749.85	5,992,074,026.20	4,128,116,268.30
物业开发业务	8,287,338,655.72	5,951,243,519.09	5,930,795,986.93	4,057,982,322.70
商品销售业务	115,226.77	32,454.19	19,979,548.69	19,350,556.21
物业管理业务	47,225,797.59	50,567,776.57	24,638,189.81	39,272,679.93
信息技术服务	924,856.60		12,142,388.73	10,514,928.87
销售代理业务	923,415.57		4,517,912.04	995,780.59
2、其他业务小计	192,401,882.67	151,887,568.83	187,871,602.66	219,995,066.54
租赁业务	169,706,914.54	146,400,815.12	158,209,142.62	205,918,109.72
其他	22,694,968.13	5,486,753.71	29,662,460.04	14,076,956.82
合 计	8,528,929,834.92	6,153,731,318.68	6,179,945,628.86	4,348,111,334.84



(三十四) 销售费用、管理费用、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	11,918,051.09	11,642,107.48
劳动保护费	110,986.74	30,673.94
销售服务费	115,453,420.07	46,066,065.99
业务宣传费	18,843,988.31	39,126,322.53
广告费	5,262,548.58	17,731,534.82
办公费	17,829,678.62	24,987,843.46
修复看护费	7,547,596.05	9,248,714.54
水电费	772,405.48	1,144,084.51
折旧费及摊销	1,651,871.32	4,136,962.63
交房费	12,316,240.21	6,242,438.76
劳务费	5,464,965.82	2,309,996.66
差旅费	63,083.98	5,413.47
装修费		2,603,564.38
中介费	36,037.73	5,333,996.77
其他	536,295.24	585,928.63
租赁费	882,000.23	
信息建设费	193,679.25	
合 计	198,882,848.72	171,195,648.57

2、 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	69,904,330.67	148,629,804.05
劳动保护费	240,721.77	262,753.17
劳务费	1,959,114.08	6,701,390.48
折旧费及摊销	10,020,082.32	11,279,302.70
办公费	5,657,591.33	13,516,685.67
中介费	1,867,151.78	3,447,977.40



项 目	本年发生额	上年发生额
修理费	102,704.25	102,161.05
法律事务费	3,831,775.34	2,554,247.48
公务用车费	11,746.10	576,480.41
差旅费	224,776.97	306,945.94
业务招待费	5,349.00	6,701.00
物业管理费	1,075,265.78	
残疾人就业保障金	296,703.03	
党建经费	338,129.28	
其他	2,479,779.47	1,657,608.77
合 计	98,015,221.17	189,042,058.12

3、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	322,287,802.29	375,627,871.52
减：利息收入	60,105,749.92	87,018,587.33
汇兑损益		-1,882.02
其他	1,586,637.12	1,883,992.43
合 计	263,768,689.49	290,491,394.60

(三十五) 其他收益

1、其他收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	386,546.85	21,372,359.00
增值税加计抵减	35,720.44	122,336.25
个税手续费返还	231,629.44	331,841.16
合 计	653,896.73	21,826,536.41



2、政府补助明细

项 目	本年发生额	上年发生额	与资产/收益相关
两税留成奖励		19,851,836.00	与收益相关
稳岗补贴	375,482.94	593,311.05	与收益相关
社保补贴		16,029.52	与收益相关
建筑业扶持奖励金		500,000.00	与收益相关
就业补贴		500.00	与收益相关
一次性留工培训补助	11,000.00	300,000.00	与收益相关
其他政府补助	63.91	110,682.43	与收益相关
合 计	386,546.85	21,372,359.00	——

(三十六) 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	15,065,770.05	109,928,174.47
处置长期股权投资产生的投资收益	47,612.54	
交易性金融资产持有期间的投资收益	310,091.46	559,427.14
合 计	15,423,474.05	110,487,601.61

注：1、权益法核算的长期股权投资收益本期发生投资收益 15,065,770.05 元，详见本附注八（七）之 2。

2、处置长期股权投资产生的投资收益 47,612.54 元，为本期清算处置厦门特房尚生活投资有限公司、厦门市特房信息技术有限公司两家公司的损益。

3、交易性金融资产持有期间的投资收益 310,091.46 元，系持有厦门银行股权分红 310,091.46 元。

(三十七) 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
交易性金融资产	570,015.39	-554,348.02
其他非流动金融资产		137,421.80
合 计	570,015.39	-416,926.22



(三十八) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-563,274.35	144,591.51
其他应收款坏账损失	-82,925,121.28	-6,323,242.06
合 计	-83,488,395.63	-6,178,650.55

【注：上表中，损失以“-”号填列。】

(三十九) 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-420,618,676.12	-194,850,844.57
长期股权投资减值损失	-56,538,919.18	-39,986,140.00
合 计	-477,157,595.30	-234,836,984.57

【注：上表中，损失以“-”号填列。】

(四十) 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常损益的金额
处置非流动资产的利得	6,449,480.92	578,415.58	6,449,480.92
其中：固定资产处置利得	6,247,584.74	90,878.73	6,247,584.74
无形资产处置利得	267,520.95	-474,786.99	267,520.95
使用权资产处置利得	-65,624.77	962,323.84	-65,624.77
合 计	6,449,480.92	578,415.58	6,449,480.92

(四十一) 营业外收入

1、 营业外收入类别

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常损益的金额
非流动资产毁损报废利得	346,570.50	60,937.30	346,570.50
其中：固定资产	346,570.50	60,937.30	346,570.50
赔偿金、违约金、滞纳金收入	15,747,500.16	2,888,764.70	15,747,500.16
无需支付款项	6,062,969.41	953,823.72	6,062,969.41
与企业日常活动无关的政府补助		63,021.52	
其他	227,863.35	1,628,355.37	227,863.35
合 计	22,384,903.42	5,594,902.61	22,384,903.42



2、 与企业日常活动无关的政府补助明细

项 目	本年发生额	上年发生额
增值税减免		63,021.52
合 计		63,021.52

(四十二) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	101,523.15	420,676.45	101,523.15
其中：固定资产	101,523.15	420,676.45	101,523.15
捐赠支出	800,000.00	205,000.00	800,000.00
赔偿金、违约金、滞纳金赔偿支出	92,224.95	2,155,143.92	92,224.95
无法收回的应收款项	16,609.56		16,609.56
其他	52,467.96	425,957.32	52,467.96
合 计	1,062,825.62	3,206,777.69	1,062,825.62

(四十三) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	182,891,411.29	88,214,342.68
递延所得税调整	52,127,111.24	231,966,031.29
合 计	235,018,522.53	320,180,373.97



(四十四) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、其他综合收益情况表

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		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、不能重分类进损益的其他综合收益	59,348,297.64							59,348,297.64
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	59,348,297.64							59,348,297.64
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	59,348,297.64							59,348,297.64



(四十五) 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	299,057,378.30	146,325,512.61
加：资产减值损失	477,157,595.30	234,836,984.57
信用资产减值损失	83,488,395.63	6,178,650.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	210,242,113.03	162,011,448.37
使用权资产折旧	6,375,944.61	2,013,665.29
无形资产摊销	6,110,152.51	8,559,712.25
长期待摊费用摊销	8,652,225.67	43,050,751.57
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）	527,994.87	-578,415.58
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-268,538.95	359,739.15
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-570,015.39	416,926.22
财务费用（收益以“—”号填列）	322,287,802.29	375,627,871.52
投资损失（收益以“—”号填列）	-15,423,474.05	-110,487,601.61
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	81,858,934.78	268,779,267.37
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-29,731,823.54	-18,629,891.65
存货的减少（增加以“—”号填列）	5,729,987,199.93	-963,519,924.34
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-2,054,880,319.42	1,601,991,558.90
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-733,459,757.21	1,125,324,744.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,391,411,808.36	2,882,261,000.01
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	2,384,113,575.39	2,359,536,300.76



补充资料	本年发生额	上年发生额
减：现金的年初余额	2,359,536,300.76	6,963,500,196.35
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	24,577,274.63	-4,603,963,895.59

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	2,384,113,575.39	2,359,536,300.76
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,339,513,575.39	2,317,088,130.20
可随时用于支付的其他货币资金	44,600,000.00	42,448,170.56
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	2,384,113,575.39	2,359,536,300.76
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四十六) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	2,148.56	受限货币资金-详见附注八（一）
投资性房地产	26,356.40	抵押-详见本附注八（九）
存货	28,840.72	抵押-详见本附注八（五）

九、或有事项

(一) 或有负债

1、下属三级子公司厦门特房筑筌嘉利投资有限公司（以下简称筑筌嘉利）2001 年 12 月 28 日与金产业投资（私人）有限公司（以下简称“金产业”）签订的《关于厦门东方酒店



有限公司延长合作期限及增资的补充合同》。根据合同约定金产业因合作期限延长而获得依据原合同本属于筓筓嘉利合法可得的而转由金产业享有的合作公司 50%利润及股东权益，为此金产业需向筓筓嘉利一次性支付对价 325.00 万美元；筓筓嘉利已于 2002 年 06 月收到上述补偿金 325.00 万美元，折合人民币 26,869,602.50 元，并在未考虑或有事项的情况下全部确认为 2002 年度的投资收益。

合作期间若遇政府因建设或公共利益需要拆迁或征用合作酒店，或发生法律强制规定的或双方当事人约定的合作公司提前清算等事项，则筓筓嘉利应相应赔偿金产业以下损失：若该事项发生于 2022 年 07 月 11 日之前，筓筓嘉利应偿还金产业 325.00 万美元及相应利息，若该事项发生于 2022 年 07 月 11 日之后至 2044 年 07 月 11 日之前时，则按不足年限占全部延长期限 22 年的相应比例计算相应的利息和本金偿还。

2、公司为联营企业天津市中澳成功实业有限公司旗下子公司天津启航投资发展有限公司及天津海滨投资发展有限公司的民生银行借款 8,006.00 万元提供担保，截至 2024 年 12 月 31 日，公司根据评估事务所的净资产评估报告并考量两家公司的偿债能力，对上述担保情况计提预计负债 421.04 万元。

(二) 未决重大诉讼/仲裁事项

本集团本年度未发生重大未决诉讼及仲裁事项。

(三) 按揭担保

担保企业	被担保借款 人名单	担保种类	担保余额 (万元)	担保期限	是否履 行完毕
厦门经济特区房地产开发集团有限公司	购房客户	按揭担保	20,025.79	借款人取得房地产权利证书并办妥以贷款人为抵押权人的抵押登记手续 续止	否
厦门特房筓筓开发有限公司	购房客户	按揭担保	4,194.19		否
厦门特房滨海房地产有限公司	购房客户	按揭担保	100,963.65		否
厦门特房银溪春墅房地产开发有限公司	购房客户	按揭担保	7,073.50		否
厦门特房嘉美房地产有限公司	购房客户	按揭担保	73,847.75		否
厦门特房嘉湾房地产开发有限公司	购房客户	按揭担保	59,462.60		否
厦门特房嘉信房地产开发有限公司	购房客户	按揭担保	18,100.30		否
漳州特房开发有限公司	购房客户	按揭担保	174,783.60		否
安溪特房嘉泉房地产有限公司	购房客户	按揭担保	1,369.00		否
合 计	—	—	459,820.38	—	—



(四) 未结清保函

- 1、截至 2024 年 12 月 31 日，厦门经济特区房地产开发集团有限公司未结清银行保函金额计 500.00 万元。
- 2、截至 2024 年 12 月 31 日，漳州特房开发有限公司未结清保函金额计 14,129.42 万元。
- 3、截至 2024 年 12 月 31 日，厦门特房滨海房地产有限公司未结清保函金额计 301.44 万元。

十、资产负债表日后事项

- 1、公司长期借款中，以海峡交流中心二期 B 地块 81 号塔楼 6-48 层房产作为抵押物向建设银行申请贷款额度 80,000.00 万元，贷款余额 54,000.00 万元，借款期限自 2019 年 07 月 10 日至 2028 年 07 月 09 日。根据厦国资产[2025]45 号《关于波特曼资产重组相关事宜的通知》，以 2024 年 11 月 30 日作为基准日，海峡交流中心二期 B 地块 20.36 亿元资产无偿划转给厦门国有资本公司，同时与海峡交流中心关联的建设银行抵押贷款 5.4 亿元一并划转，截至报表日，相关借款权利及义务尚未转移。2025 年 4 月 17 日，上述相关 5.4 亿元借款已由厦门国有资本运营有限责任公司归还。
- 2、子公司厦门市特房筓笪开发有限公司持有的联营公司厦门乐华达国际实业有限公司于 2025 年 2 月 14 日登记注销，截至报表日，公司已对该公司全额计提减值，此次注销对期末财务报表未产生影响。

十一、关联方关系及其交易

(一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
厦门轨道建设发展集团有限公司	厦门	城市轨道交通	3,000,000 万元人民币	100.00	100.00

注：本公司的母公司为厦门轨道建设发展集团有限公司，实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

(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、（七）长期股权投资。

(四) 其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
厦门轨道建设发展集团有限公司	本集团的母公司
厦门地铁恒顺物泰有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门地铁商业物业有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门地铁住宅物业有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门恒望力能电气有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门地铁物资有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门大道广智能建造有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门盛源兆兴有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门盛源永嘉有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门盛源长兴有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门地铁资产运营管理有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门地铁新经济产业园运营有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门地铁产业投资有限公司	受同一控制方控制的关联方
厦门特区建设投资集团有限公司	其他关联方
厦门特房建设工程集团有限公司	其他关联方
厦门市特房海湾投资有限公司	其他关联方
厦门市房地产股份有限公司	其他关联方
厦门新沿线联合置业有限公司	联营企业
天津启航投资发展有限公司	联营企业
天津远航投资发展有限公司	联营企业
天津滨北投资发展有限公司	联营企业
天津海滨投资发展有限公司	联营企业
厦门长升大酒店有限公司	联营企业
厦门市建坤诚益石化有限公司	联营企业
厦门中信房地产有限公司	合营企业
厦门华新房产公司	合营企业



(五) 关联方交易

(1) 销售商品/提供劳务/建造合同

关联方名称	本年发生额	上年发生额
厦门地铁物资有限公司	95,173.35	
厦门轨道建设发展集团有限公司	35,032,459.34	
厦门地铁新经济产业园运营有限公司	52,378.96	1,026,392.48
厦门大道广智能建造有限公司	4,259,449.54	17,519,282.81
厦门地铁恒顺物泰有限公司	414,461.61	
厦门地铁商业物业有限公司	145,372.82	329,155.34
厦门地铁住宅物业有限公司	7,350.00	2,801,955.03
厦门地铁资产运营管理有限公司	53,586,256.95	1,647,410.82
厦门地铁产业投资有限公司		642,805.25
厦门特区建设投资集团有限公司		5,392,977.10
厦门铁研工程科技检测有限公司	37,811.66	
厦门地铁创新科技有限公司	53,593.98	

(2) 采购商品/接受劳务

关联方名称	本年发生额	上年发生额
厦门轨道建设发展集团有限公司	246,194,200.70	
厦门地铁物资有限公司	29,465,653.08	
厦门地铁新经济产业园运营有限公司	1,603.46	723,131.11
厦门恒望力能电气有限公司	4,112,089.64	
厦门地铁恒顺物泰有限公司	11,051,273.23	1,687,985.28
厦门地铁商业物业有限公司	5,058,565.13	2,400,335.71
厦门地铁住宅物业有限公司	13,586,807.08	28,362,114.46
厦门地铁资产运营管理有限公司	3,455,976.13	17,919,219.23
厦门特区建设投资集团有限公司	116,664,369.31	1,539,892,022.18
厦门盛源恒达营销管理有限公司	23,692,912.51	
厦门地铁运营有限公司	30,799.74	
厦门地铁创新科技有限公司	1,247,594.32	



(3) 担保

A.本年度，母公司厦门轨道建设发展集团有限公司为本公司提供的担保情况如下：

被担保单位	金融机构	担保类型	担保余额 (万元)	债务到期日
厦门经济特区房地产开发集团有限公司		保证担保	89,000.00	2022.03.18-2027.03.17
厦门经济特区房地产开发集团有限公司		保证担保	100,000.00	2022.06.28-2027.06.28
厦门特房滨海房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行	保证担保	12,449.22	2023.09.14-2028.09.14
厦门特房滨海房地产有限公司	中国银行股份有限公司厦门湖里支行	保证担保	5,107.18	2023.07.31-2028.07.30
厦门特房滨海房地产有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门市分行	保证担保	36,365.78	2023.12.25-2028.12.24
合 计	—	—	242,922.18	—

B.本年度，本公司为控股子公司及关联方担保情况如下：

被担保借款人名称	金融机构	担保余额 (万元)	担保期限	是否履约完毕
厦门特房嘉美房地产有限公司	工行厦门鹭江支行	35,580.87	2021.07.02-2035.12.28	否
厦门地铁新经济产业园运营有限公司	建信资管	45,000.00	2020.12.30-2030.12.29 附续期选择权 10+1*N	否
厦门地铁新经济产业园运营有限公司	以国开行为牵头行的银团	53,695.60	2021.10.25-2039.08.29	否

注：截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为下属子公司漳州特房开发有限公司向施工单位开具工程款支付保函共计 2,644.06 万元提供担保。

C.本年度，本集团对联营企业担保情况

被担保借款人名称	金融机构	担保余额（万元）	担保期限	是否履约完毕
天津启航投资发展有限公司	天津民生银行	2,226.00	2020.03.20-2025.07.08	否
天津海滨投资发展有限公司	天津民生银行	5,780.00	2020.03.23-2025.07.10	否

D.本年度，本集团对外部企业担保情况

被担保借款人名称	金融机构	担保余额（万元）	担保期限	是否履约完毕
----------	------	----------	------	--------



被担保借款人名称	金融机构	担保余额（万元）	担保期限	是否履约 完毕
厦门特房旅游文化投资有限公司	建行厦门分行	44,950.00	2020.07.03-2035.07.03	否
厦门特房旅游文化投资有限公司	建行厦门分行	107,000.00	2023.03.30-2038.03.30	否
厦门市特房大帽山境旅游服务有限公司	兴业银行厦门分行	6,818.50	2021.03.18-2031.06.18	否

注：根据厦国资产[2025]45号《关于波特曼资产重组相关事宜的通知》，将母公司厦门轨道建设发展集团有限公司持有的厦门地铁旅游文化产业投资有限公司100%股权划转至厦门国有资本运营有限责任公司，基准日2024年11月30日；划转后本公司将对旅投公司及其子公司的担保转入对外部企业的担保情况。

（4）提供资金

关联方名称	向关联方提供资金	关联方向本集团提供资金
厦门轨道建设发展集团有限公司		7,866,688,660.50
天津滨北投资发展有限公司	500,000,000.00	
天津海滨投资发展有限公司	131,947,624.00	
厦门新沿线联合置业有限公司		40,600,000.00

注：子公司厦门市特房筑笪开发有限公司本年度持有天津市中澳成功实业有限公司20.00%股权。天津远航投资发展有限公司、天津滨北投资发展有限公司、天津海滨投资发展有限公司系天津市中澳成功实业有限公司全资子公司。

（5）关联方应收应付款项余额

项 目	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应收款	厦门地铁恒顺物泰有限公司		44,107.41
其他应收款	厦门地铁新经济产业园运营有限公司	980,348.00	
其他应收款	厦门地铁住宅物业有限公司		2,226.00
其他应收款	厦门市特房海湾投资有限公司	450,660.00	450,660.00
其他应收款	厦门地铁资产运营管理有限公司	133,597.04	42,382.50
其他应收款	厦门特房建设工程集团有限公司	142,854,027.86	203,148,900.68
其他应收款	天津远航投资发展有限公司	666,451.38	666,451.38
其他应收款	天津滨北投资发展有限公司	542,635,300.93	542,635,300.93
其他应收款	天津海滨投资发展有限公司	140,246,673.98	140,246,673.98
其他应收款	厦门盛源长兴有限公司	14,749.57	
应收账款	厦门地铁恒顺物泰有限公司	261,901.49	



项 目	关联方	年末账面余额	年初账面余额
应收账款	厦门华新房产有限公司	2,040,573.85	
预付款项	厦门特房建设工程集团有限公司同安分公司	5,782,406.39	
预付款项	厦门地铁物资有限公司	4,709,783.61	
预付款项	厦门恒望力能电气有限公司	2,993,854.59	
预付款项	厦门地铁上盖投资发展有限公司	28,901.89	
应付账款	厦门地铁恒顺物泰有限公司		424,778.76
应付账款	厦门市特房海湾投资有限公司	685,738.66	685,738.66
应付账款	厦门特房波特曼家居有限公司	180,083.80	180,083.80
应付账款	厦门地铁商业物业有限公司		441,565.33
应付账款	厦门特房建设工程集团有限公司	165,391,468.77	44,230,551.02
应付账款	厦门特房国际设计股份有限公司	265,800.00	
预收款项	厦门地铁住宅物业有限公司		185,431.50
预收款项	厦门市建坤诚益石化有限公司	56,357.14	
预收款项	厦门特房建设工程集团有限公司	15,428.57	
其他应付款	厦门地铁恒顺物泰有限公司	73,083.12	
其他应付款	厦门华新房产有限公司	5,810,403.92	
其他应付款	厦门地铁住宅物业有限公司	156,142.90	9,095,915.47
其他应付款	厦门恒望力能电气有限公司		190,430.10
其他应付款	厦门地铁创新科技有限公司	462,870.00	
其他应付款	厦门地铁新经济产业园运营有限公司		320,000.00
其他应付款	厦门地铁旅游文化产业投资有限公司	30,772.00	30,772.00
其他应付款	厦门特房建设工程集团有限公司	139,006,079.02	182,244,790.60
其他应付款	厦门特房波特曼家居有限公司	111,974.08	151,469.33
其他应付款	厦门市特房海湾投资有限公司	1,556,645.97	1,556,645.97
其他应付款	厦门盛源长兴有限公司	276.00	
其他应付款	厦门新沿线联合置业有限公司	40,600,000.00	28,896,816.04
其他应付款	厦门轨道建设发展集团有限公司	7,866,688,660.50	5,757,664,950.17
其他应付款	厦门市房地产股份有限公司		2,386,005.15
其他应付款	厦门市特房海湾投资有限公司		1,556,645.97
其他应付款	厦门特房波特曼家居有限公司		151,469.33
其他应付款	厦门特房国际设计股份有限公司		265,800.00
其他应付款	厦门地铁资产运营管理有限公司	4,542,718.66	
其他应付款	厦门特房建设工程集团有限公司		254,703,155.38



十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款基本情况

(1) 按账龄披露应收账款

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）	1,265,568,626.82	73,140.60	479,544.80	
其中：6 个月以内	1,264,105,814.82		479,544.80	
7 至 12 个月	1,462,812.00	73,140.60		
2 至 3 年			607.00	182.10
3 至 4 年			333,938.00	166,969.00
4-5 年	314,510.00	251,608.00		
5 年以上	502.00	502.00	502.00	502.00
合 计	1,265,883,638.82	325,250.60	814,591.80	167,653.10

(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					
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	1,265,883,638.82	100.00	325,250.60		1,265,558,388.22
其中：					
账龄组合	1,265,608,642.26	99.98	325,250.60	0.03	1,265,283,391.66
低风险组合	274,996.56	0.02			274,996.56
合 计	1,265,883,638.82	100.00	325,250.60	—	1,265,558,388.22



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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	814,591.80	100.00	167,653.10		646,938.70
其中：					
账龄组合	814,591.80	100.00	167,653.10	20.58	646,938.70
低风险组合					
合 计	814,591.80	100.00	167,653.10	—	646,938.70

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(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)	1,265,293,630.26	99.96	73,140.60	479,544.80	58.87	
其中：6 个月以内	1,263,830,818.26	99.84		479,544.80	58.87	
7 至 12 个月	1,462,812.00	0.12	73,140.60			
1 至 2 年 (含 2 年)						
2 至 3 年 (含 3 年)				607.00	0.07	182.10
3 至 4 年 (含 4 年)				333,938.00	41.00	166,969.00
4 至 5 年 (含 5 年)	314,510.00	0.02	251,608.00			
5 年以上	502.00		502.00	502.00	0.06	502.00
合 计	1,265,608,642.26	—	325,250.60	814,591.80	—	167,653.10

3、按欠款方归集的年末余额前几名的应收账款情况



债务人名称	账面余额	占应收账款 合计的比例 (%)	坏账准备
厦门翔业集团有限公司	1,095,413,157.12	86.53	
厦门国有资本运营有限责任公司	168,417,661.14	13.30	
平潭综合实验区交通投资集团有限公司	1,462,812.00	0.12	73,140.60
厦门地铁恒顺物泰有限公司	261,901.49	0.02	
山水杰座项目	215,267.00	0.02	172,213.60
合 计	1,265,770,798.75	99.99	245,354.20

(二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收股利	2,514,000,000.00	1,400,000,000.00
其他应收款项	706,782,441.85	164,834,576.57
合 计	3,220,782,441.85	1,564,834,576.57

1、 应收股利

项 目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及 其判断依据
账龄一年以内的应收股利	1,114,000,000.00		——	——
其中：厦门特房嘉湾房地产有限公司	1,098,000,000.00		业务经营需要	子公司股利无减值
厦门市建坤实业发展有限公司	16,000,000.00		业务经营需要	子公司股利无减值
账龄一年以上的应收股利	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00	——	——
其中：厦门市特房筓筓开发有限公司	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00	业务经营需要	子公司股利无减值
合 计	2,514,000,000.00	1,400,000,000.00	——	——

2、 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	571,842,708.56	91,809.64	18,047,314.24	84,442.89
其中：6 个月以内	569,572,812.14		14,924,684.82	
7 至 12 个月	2,269,896.42	91,809.64	3,122,629.42	84,442.89
1 至 2 年	2,267,621.42	53,905.42	144,823,635.98	972,493.14
2 至 3 年	131,135,964.01	1,560.18	1,549,975.67	462,411.95
3 至 4 年	1,540,773.16	770,386.58	3,034,272.07	1,516,886.04
4 至 5 年	3,034,272.07	2,427,017.66	555,854.75	440,442.12
5 年以上	12,067,487.47	11,761,705.36	14,821,493.94	14,521,293.94
合 计	721,888,826.69	15,106,384.84	182,832,546.65	17,997,970.08

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	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款项					
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款项	721,888,826.69	100.00	15,106,384.84	——	706,782,441.85
风险较低的组合	151,565,779.02	21.00			151,565,779.02
账龄组合	570,323,047.67	79.00	15,106,384.84	49.82	555,216,662.83
合 计	721,888,826.69	100.00	15,106,384.84	——	706,782,441.85

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	182,832,546.65	100.00	17,997,970.08	——	164,834,576.57
风险较低的组合	138,661,903.75	75.84			138,661,903.75
账龄组合	44,170,642.90	24.16	17,997,970.08	40.75	26,172,672.82
合 计	182,832,546.65	——	17,997,970.08	——	164,834,576.57



(2) 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	553,442,542.26	76.66	91,809.64	14,798,719.66	8.09	84,442.89
其中：6 个月以内	551,606,349.50	76.41		13,109,861.81	7.17	
7 至 12 个月	1,836,192.76	0.25	91,809.64	1,688,857.85	0.92	84,442.89
1-2 年（含 2 年）	539,054.22	0.07	53,905.42	9,724,931.42	5.32	972,493.14
2-3 年（含 3 年）	5,200.59		1,560.18	1,541,373.16	0.84	462,411.95
3-4 年（含 4 年）	1,540,773.16	0.21	770,386.58	3,033,772.07	1.66	1,516,886.04
4-5 年（含 5 年）	3,033,772.07	0.42	2,427,017.66	550,552.65	0.30	440,442.12
5 年以上	11,761,705.37	1.63	11,761,705.36	14,521,293.94	7.94	14,521,293.94
合 计	570,323,047.67	78.99	15,106,384.84	44,170,642.90	24.15	17,997,970.08

②其他组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
风险较低的组合	151,565,779.02			138,661,903.75		
合 计	151,565,779.02	—		138,661,903.75	—	

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	84,442.89	3,392,233.25	14,521,293.94	17,997,970.08
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	7,366.75	-139,363.41	-2,759,588.58	-2,891,585.24
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				
年末余额	91,809.64	3,252,869.84	11,761,705.36	15,106,384.84

(3) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
厦门国有资本有限公司	划拨	540,000,000.00	0-6 月	74.80	
厦门特房建设工程集团有限公司	往来款	142,854,027.86	1 年以内 12,390,891.67 元, 2-3 年 130,463,136.19 元	19.79	
厦门住宅建设办公室	工程款	7,282,390.93	5 年以上	1.01	7,282,390.93
平潭综合实验区城市发展集团有限公司	工程款	7,809,208.00	1 年以内	1.08	43,975.53
平潭综合实验区交通投资发展有限公司	工程款	4,888,680.18	1 年以内	0.68	10,601.41
合计		702,834,306.97		97.36	7,336,967.87

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	4,136,451,113.10		112,000,000.00	4,024,451,113.10
对合营企业投资				
对联营企业投资	12,173,979.19	41,332.84		12,215,312.03
小 计	4,148,625,092.29	41,332.84	112,000,000.00	4,036,666,425.13
减：长期股权投资减值准备	100,000.00			100,000.00
合 计	4,148,525,092.29	41,332.84	112,000,000.00	4,036,566,425.13



2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
合 计	4,146,221,413.10	4,148,525,092.29		112,000,000.00	41,332.84						4,036,566,425.13	100,000.00
一、子公司												
厦门市特房销售开发有限公司	276,026,152.42	276,026,152.42									276,026,152.42	
厦门特房银溪春墅房地 产开发有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00									14,000,000.00	
厦门市建坤实业发展有 限公司	59,726,460.68	59,726,460.68									59,726,460.68	
漳州特房开发有限公司	664,000,000.00	664,000,000.00									664,000,000.00	
厦门特房羽毛球俱乐部 有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00								
厦门特房富海房地产有 限公司	2,150,000,000.00	2,150,000,000.00									2,150,000,000.00	
厦门特房尚生活投资有 限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00								
厦门市特房营销管理有 限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00								
厦门特房嘉湾房地产有 限公司	860,698,500.00	860,698,500.00									860,698,500.00	
厦门市特房信息技术有 限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00								
三、联营企业												



被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下 确认的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
沿海房价投资合作联络部	100,000.00											100,000.00
厦门特房国际设计股份有限公司	9,670,300.00	12,073,979.19			41,332.84						12,115,312.03	

注：减少投资详见本附注七之（三）。



3、重要联营企业的主要财务信息

项 目	厦门特房国际设计股份有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	66,831,975.27	65,792,770.17
非流动资产	6,152,828.97	7,027,993.63
资产合计	72,984,804.24	72,820,763.80
流动负债	44,098,422.49	44,512,672.63
非流动负债	4,161,255.15	3,667,317.31
负债合计	48,259,677.64	48,179,989.94
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	24,725,126.60	24,640,773.86
按持股比例计算的净资产份额	12,115,312.03	12,073,979.19
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	12,115,312.03	12,073,979.19
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	19,254,482.37	50,234,387.55
净利润		3,159,677.28
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	84,352.71	3,159,677.28
企业本年收到的来自联营企业的股利		



(四) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务小计	6,283,561.79	8,601,560.38	8,914,183.00	7,833,468.83
物业开发业务	4,784,190.43	4,355,460.83	8,914,183.00	7,833,468.83
代建管理业务	1,499,371.36	4,246,099.55		
其他业务小计	106,764,439.61	122,831,498.81	117,738,972.07	144,548,608.48
租赁业务	93,177,159.87	122,831,498.81	106,234,574.61	145,310,901.67
劳务服务费			2,753,136.51	
其他	13,587,279.74		8,751,260.95	-762,293.19
合 计	113,048,001.40	131,433,059.19	126,653,155.07	152,382,077.31

(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	41,332.84	2,403,679.19
成本法核算的长期股权投资收益	1,114,000,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,492,508.70	
合 计	1,112,548,824.14	2,403,679.19

(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	792,657,246.98	-371,712,125.71
加：资产减值损失	18,651,899.99	
信用资产减值损失	-2,733,987.74	922,025.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	147,621,790.73	97,546,826.55
使用权资产折旧	1,245,629.40	311,407.35



补充资料	本年发生额	上年发生额
无形资产摊销	2,528,507.95	4,467,087.32
长期待摊费用摊销	8,314,826.19	42,490,758.13
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）	937,209.13	952,532.58
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-278,165.15	6,043.84
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	246,472,842.33	291,933,165.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,112,548,824.14	-2,403,679.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	10,697,403.02	5,127,577.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-102,273,688.05	3,234,507,739.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,587,712,092.65	223,110,203.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,599,004,783.29	3,527,259,562.38
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	259,645,443.46	362,143,995.37
减：现金的年初余额	362,143,995.37	1,379,636,822.48
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	-102,498,551.91	-1,017,492,827.11

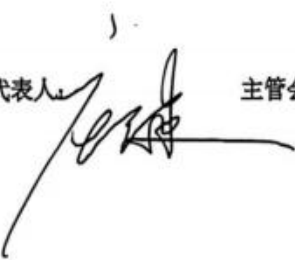


2、 现金和现金等价物的构成

项 目	本年发生额	上年发生额
一、现金	259,645,443.46	362,143,995.37
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	259,645,443.46	362,143,995.37
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	259,645,443.46	362,143,995.37
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金及现金等价物		

十三、财务报表的批准

本财务报表经本公司批准报出。

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 





营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B



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

(副本)

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



会计师事务所

执业证书

名 称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：石文先

主任会计师：

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

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期：2013年10月28日



证书序号：0017829

说 明

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

发证机关：



二〇二四年五月五日

中华人民共和国财政部制



姓名: 韩磊
Full name: 韩磊
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1970-11-21
Date of birth: 1970-11-21
工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 厦门分所
Working unit: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 厦门分所
身份证号: 350203197011213055
Identity card No.: 350203197011213055



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



验证证书真实有效

姓名: 韩磊

注册编号: 350200030200



年 月 日

证书编号: 350200030200
No. of Certificate: 350200030200

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

发证日期: 1998 年 03 月 10 日
Date of Issuance: 1998 /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日



证书编号: 110003105105
 No. of Certificate
 批准注册协会: 福建注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Fujian Institute of CPAs
 发证日期: 2017 年 06 月 09 日
 Date of Issuance

注册编号: 110000105105

颜色: 蓝色
 Color: Blue



有效期: 一年
 Validity: 1 year



2018 年 3 月 12 日
 2018 年 4 月 30 日



姓名: 李德坤
 Full name: Li De-kun
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1975-02-01
 Date of birth: 1975-02-01
 工作单位: 福建分公司
 Working unit: Fujian Branch
 身份证号: 350121197502014529
 ID card No.: 350121197502014529



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2019 年 3 月 11 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

北京兴华福建分所
 Beijing Xinghua Fujian Branch
 事务所
 CPA's Office

2019 年 11 月 15 日
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

中审众环厦门分所
 Zhongshun Zhonghuan Xiamen Branch
 事务所
 CPA's Office

2019 年 11 月 15 日
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

事务所
 CPA's Office

2019 年 11 月 15 日
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPA's Office

2019 年 11 月 15 日
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs