

南安市园区开发建设集团有限责任公司
审计报告及财务报表
2024 年度

中喜财审 2025S01538 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net



目录

内容	页次
一、 审计报告	1-3
二、 财务报表	
合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
合并利润表和母公司利润表	5-6
合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
财务报表附注	1-72





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审 计 报 告

中喜财审 2025S01538 号

南安市园区开发建设集团有限责任公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了南安市园区开发建设集团有限责任公司(以下简称南安园区集团)财务报表,包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表,2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了南安园区集团2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于南安园区集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

南安园区集团管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务

地址:北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

电话:010-67085873

传真:010-67084147

邮政编码:100062





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，管理层负责评估南安园区集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

计证据,就可能导致对南安园区集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求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南安园区集团不能持续经营。

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

(六)就南安园区集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

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



中国 北京

中国注册会计师: 孙美清
(项目合伙人) 孙美清

中国注册会计师: 林楠
林楠

二〇二五年四月二十五日

地址: 北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
电话: 010-67085873 传真: 010-67084147 邮政编码: 100062



南安市园区开发建设集团有限责任公司

合并资产负债表

2024年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	273,834,142.76	428,693,021.93
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	4,455,290.46	78,425,184.01
应收款项融资			
预付款项	(三)	534,095.19	87,034.16
其他应收款	(四)	54,423,653.03	54,739,415.51
买入返售金融资产			
存货	(五)	7,618,169,676.93	6,857,151,563.30
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	(六)	1,714,994.85	2,748,576.66
流动资产合计		7,953,131,853.22	7,421,844,795.57
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(七)	6,152,222.22	11,890,000.00
长期股权投资	(八)	2,539,268,189.62	2,522,107,016.14
其他权益工具投资	(九)	3,560,000.00	3,560,000.00
其他非流动金融资产	(十)	19,000,000.00	19,000,000.00
投资性房地产	(十一)	427,183,200.00	282,821,500.00
固定资产	(十二)	219,936,217.36	77,859,991.10
在建工程	(十三)	529,342,104.91	457,639,306.38
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(十四)	930,868,987.82	25,346,209.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十五)	2,883,774.73	2,077,176.69
递延所得税资产	(十六)	20,175.00	
其他非流动资产	(十七)	831,844,862.29	1,646,390,685.65
非流动资产合计		5,510,059,733.95	5,048,691,885.86
资产总计		13,463,191,587.17	12,470,536,681.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

强黄哲
35058310093513

主管会计工作负责人:

印林姜

会计机构负责人:

云陈印妙



南安市园区开发建设集团有限责任公司

合并资产负债表（续）

2024年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	(十八)	968,550,000.00	738,250,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十九)	9,266,860.29	13,879,567.26
预收款项	(二十)	123,840.00	79,040.64
合同负债	(二十一)	62,096.37	57,466.45
应付职工薪酬	(二十二)	3,662,490.40	3,035,874.55
应交税费	(二十三)	38,787,037.41	39,023,020.18
其他应付款	(二十四)	1,817,118,905.67	1,924,036,427.05
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十五)	1,242,260,074.38	679,321,316.37
其他流动负债	(二十六)	1,591.84	3,447.99
流动负债合计		4,079,832,896.36	3,397,686,160.49
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(二十七)	1,546,218,929.63	1,722,912,785.22
应付债券	(二十八)	1,094,990,909.07	1,184,392,677.01
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	(二十九)	688,588,635.48	603,190,150.93
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十六)	4,803,543.00	4,364,243.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,334,602,017.18	3,514,859,856.16
负债合计		7,414,434,913.54	6,912,546,016.65
所有者权益：			
实收资本	(三十)	150,000,000.00	150,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(三十一)	5,056,887,552.54	4,653,245,182.82
减：库存股			
其他综合收益	(三十二)	7,062,013.13	6,559,588.13
专项储备			
盈余公积	(三十三)	14,344,393.58	13,595,552.51
一般风险准备			
未分配利润	(三十四)	786,101,681.70	692,501,495.71
归属于母公司所有者权益合计		6,014,395,640.95	5,515,901,819.17
少数股东权益		34,361,032.68	42,088,845.61
所有者权益合计		6,048,756,673.63	5,557,990,664.78
负债和所有者权益总计		13,463,191,587.17	12,470,536,681.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

强黄哲
35058310093513

主管会计工作负责人：

印林姜

会计机构负责人：

云陈印妙





南宁市园区开发建设集团有限责任公司
母公司资产负债表
2024年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		139,629,994.93	214,248,085.00
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		15,642.23	23,251.22
其他应收款	(一)	3,082,878,421.08	3,348,175,627.40
存货		1,214,377,914.76	899,630,837.70
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		11,908.52	5,045.41
流动资产合计		4,436,913,881.52	4,462,082,846.73
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		6,152,222.22	3,000,000.00
长期股权投资	(二)	3,764,462,163.82	4,299,842,563.31
其他权益工具投资		3,500,000.00	3,560,000.00
其他非流动金融资产		18,600,000.00	18,600,000.00
投资性房地产		150,740,600.00	
固定资产		1,770,895.75	1,875,234.99
在建工程		8,304,949.40	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		213,016.67	218,833.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		619,613.80	980,379.97
递延所得税资产		20,175.00	
其他非流动资产		625,613,013.69	456,734,961.64
非流动资产合计		4,579,996,650.35	4,784,811,973.25
资产总计		9,016,910,531.87	9,246,894,819.98

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





南宁市园区开发建设集团有限责任公司

母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		379,500,000.00	270,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		840.00	
合同负债			
应付职工薪酬		1,627,930.59	1,480,904.71
应交税费		8,575,934.75	8,566,817.89
其他应付款		1,715,861,121.70	1,224,522,508.38
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		952,572,921.82	613,690,346.65
其他流动负债			
流动负债合计		3,058,138,748.86	2,118,260,577.63
非流动负债：			
长期借款		709,925,000.00	650,675,000.00
应付债券		1,094,990,909.07	1,184,392,677.01
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		423,674,383.56	602,890,150.93
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		167,475.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,228,757,767.63	2,437,957,827.94
负债合计		5,286,896,516.49	4,556,218,405.57
所有者权益：			
实收资本		150,000,000.00	150,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,508,837,156.42	4,457,490,391.17
减：库存股			
其他综合收益		7,062,013.13	6,559,588.13
专项储备			
盈余公积		14,344,393.58	13,595,552.51
未分配利润		49,770,452.25	63,030,882.60
所有者权益合计		3,730,014,015.38	4,690,676,414.41
负债和所有者权益总计		9,016,910,531.87	9,246,894,819.98

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

强黄
印哲
35058310093513

主管会计工作负责人：

印林
姜

会计机构负责人：

云陈
印妙





南安市园区开发建设集团有限责任公司

合并利润表

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		797,884,380.75	547,467,787.96
其中: 营业收入	(三十五)	797,884,380.75	547,467,787.96
利息收入			
二、营业总成本		693,637,193.37	426,969,547.68
其中: 营业成本	(三十五)	602,521,224.03	356,121,577.20
利息支出			
税金及附加	(三十六)	4,476,155.09	6,044,750.61
销售费用	(三十七)	1,146,828.79	1,943,494.31
管理费用	(三十八)	37,456,813.04	25,841,089.44
研发费用			
财务费用	(三十九)	48,036,172.42	37,018,636.12
其中: 利息费用		67,414,408.64	45,265,539.98
利息收入		19,909,403.91	8,280,322.28
加: 其他收益	(四十)	5,050,533.33	6,037,211.93
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十一)	29,292,125.51	28,772,256.15
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		15,376,900.05	28,565,878.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(四十二)	1,006,600.00	1,901,800.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十三)	-102,913.30	360,399.88
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十四)	-29,974,347.41	-29,091,243.33
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		109,519,185.51	128,478,664.91
加: 营业外收入	(四十五)	1,300,191.53	1,343,512.29
减: 营业外支出	(四十六)	424,446.01	708,276.15
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		110,394,931.03	129,113,901.05
减: 所得税费用	(四十七)	502,073.75	695,912.61
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		109,892,857.28	128,417,988.44
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		109,892,857.28	128,417,988.44
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		114,349,027.06	129,177,766.05
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-4,456,169.78	-759,777.61
六、其他综合收益的税后净额		502,425.00	6,559,588.13
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		502,425.00	6,559,588.13
(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			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		502,425.00	6,559,588.13
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			6,559,588.13
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 投资性房地产首次评估增值		502,425.00	
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		110,395,282.28	134,977,576.57
归属于母公司所有者的综合收益总额		114,851,452.06	135,737,354.18
归属于少数股东的综合收益总额		-4,456,169.78	-759,777.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

强黄印哲
35058310093513

主管会计工作负责人:

印林姜

会计机构负责人:

云陈印妙



南安市园区开发建设集团有限责任公司

母公司利润表

2024 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

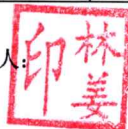
项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)	225,691.49	267,448.35
减：营业成本	(三)	407,892.06	516,691.90
税金及附加		935,809.07	37,113.47
销售费用			
管理费用		10,963,064.30	10,834,278.93
研发费用			
财务费用		2,251,554.43	3,970,854.71
其中：利息费用		21,278,666.33	10,554,416.35
利息收入		19,029,452.05	6,583,561.64
加：其他收益		5,017,180.06	6,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(四)	17,203,143.14	28,772,259.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,611,925.26	28,565,881.76
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）		-80,700.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-49.44	300,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,806,945.39	19,980,768.46
加：营业外收入			50,027.86
减：营业外支出		338,709.67	271,593.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,468,235.72	19,759,203.14
减：所得税费用		-20,175.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,488,410.72	19,759,203.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		7,488,410.72	19,759,203.14
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		502,425.00	6,559,588.13
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		502,425.00	6,559,588.13
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			6,559,588.13
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 投资性房地产首次评估增值		502,425.00	
六、综合收益总额		7,990,835.72	26,318,791.27

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



南安市园区开发建设集团有限责任公司

合并现金流量表

2024 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

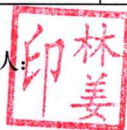
项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		649,813,510.95	515,655,572.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十八)	407,292,200.40	761,060,162.44
经营活动现金流入小计		1,057,105,711.35	1,276,715,735.40
购买商品、接受劳务支付的现金		1,073,331,955.39	857,494,312.43
支付给职工以及为职工支付的现金		17,120,909.08	15,224,523.07
支付的各项税费		7,143,784.57	6,030,213.10
支付其他与经营活动有关的现金	(四十八)	211,227,692.09	397,504,466.05
经营活动现金流出小计		1,308,824,341.13	1,276,253,514.65
经营活动产生的现金流量净额		-251,718,629.78	462,220.75
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		745,000.00	1,740,377.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,100.00	540.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(四十八)	9,127,300.00	19,994,946.64
投资活动现金流入小计		9,873,400.00	21,735,864.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		169,250,214.44	1,127,593,945.29
投资支付的现金		2,400,000.00	29,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	(四十八)	300,217,468.63	240,000,000.00
投资活动现金流出小计		471,867,683.07	1,397,093,945.29
投资活动产生的现金流量净额		-461,994,283.07	-1,375,358,081.29
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,500,000.00	3,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,500,000.00	3,450,000.00
取得借款收到的现金		1,857,497,123.33	3,315,798,754.94
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十八)	419,400,000.00	175,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,278,397,123.33	3,494,248,754.94
偿还债务支付的现金		1,298,567,150.22	1,102,304,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		232,940,037.92	177,145,570.54
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	(四十八)	188,035,901.51	538,405,549.42
筹资活动现金流出小计		1,719,543,089.65	1,817,855,119.96
筹资活动产生的现金流量净额		558,854,033.68	1,676,393,634.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-154,858,879.17	301,497,774.44
加：期初现金及现金等价物余额		428,693,021.93	127,195,247.49
六、期末现金及现金等价物余额		273,834,142.76	428,693,021.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



南安市园区开发建设集团有限责任公司
母公司现金流量表

2024 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		250,183.56	300,554.39
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		595,095,993.06	571,681,061.81
经营活动现金流入小计		595,346,176.62	571,981,616.20
购买商品、接受劳务支付的现金		139,423,865.08	191,298,977.38
支付给职工以及为职工支付的现金		7,555,264.52	7,460,752.93
支付的各项税费		953,410.84	125,792.71
支付其他与经营活动有关的现金		485,399,848.29	1,166,785,798.86
经营活动现金流出小计		633,332,388.73	1,365,671,321.88
经营活动产生的现金流量净额		-37,986,212.11	-793,689,705.68
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		5,745,000.00	1,740,377.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		237,300.00	
投资活动现金流入小计		5,982,300.00	1,740,377.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		21,002,433.47	1,002,970.55
投资支付的现金		129,345,910.00	86,162,000.00
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		300,000,000.00	240,000,000.00
投资活动现金流出小计		450,348,343.47	327,164,970.55
投资活动产生的现金流量净额		-444,366,043.47	-325,424,593.19
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,192,000,000.00	1,963,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		245,400,000.00	134,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,437,400,000.00	2,097,500,000.00
偿还债务支付的现金		697,025,000.00	388,874,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		153,933,326.92	94,456,984.99
支付其他与筹资活动有关的现金		178,707,507.57	371,054,277.42
筹资活动现金流出小计		1,029,665,834.49	854,385,262.41
筹资活动产生的现金流量净额		407,734,165.51	1,243,114,737.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-74,618,090.07	124,000,438.72
加：期初现金及现金等价物余额		214,248,085.00	90,247,646.28
六、期末现金及现金等价物余额		139,629,994.93	214,248,085.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

强黄
印哲
35058310093513

主管会计工作负责人

印林
姜

会计机构负责人：

云陈
印妙



南安市园区开发建设集团有限责任公司

合并所有者权益变动表

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	150,000,000.00				4,653,245,182.82		6,559,588.13		13,595,552.51		692,501,495.71	5,515,901,819.17	42,088,845.61	5,557,990,664.78
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	150,000,000.00				4,653,245,182.82		6,559,588.13		13,595,552.51		692,501,495.71	5,515,901,819.17	42,088,845.61	5,557,990,664.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					403,642,369.72		502,425.00		748,841.07		93,600,185.99	498,493,821.78	-7,727,812.93	490,766,008.85
（一）综合收益总额							502,425.00				114,349,027.06	114,851,452.06	-4,456,169.78	110,395,282.28
（二）所有者投入和减少资本					403,642,369.72							403,642,369.72	-3,271,643.15	400,370,726.57
1. 所有者投入的普通股													1,500,000.00	1,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					403,642,369.72							403,642,369.72	-4,771,643.15	398,870,726.57
（三）利润分配									748,841.07		-20,748,841.07	-20,000,000.00		-20,000,000.00
1. 提取盈余公积									748,841.07		-748,841.07			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转											-20,000,000.00	-20,000,000.00		-20,000,000.00
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	150,000,000.00				5,056,887,552.54		7,062,013.13		14,344,393.58		786,101,681.70	6,014,395,640.95	34,361,032.68	6,048,756,673.63

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



南安市园区开发建设集团有限责任公司
合并所有者权益变动表(续)
2024年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额													
	实收资本	其他权益工具			资本公积	归属于母公司所有者权益					未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备				
一、上年年末余额	150,000,000.00				4,419,112,492.81				11,619,632.20		609,570,649.97	5,190,302,774.98	39,398,623.22	5,229,701,398.20
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	150,000,000.00				4,419,112,492.81				11,619,632.20		609,570,649.97	5,190,302,774.98	39,398,623.22	5,229,701,398.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					234,132,690.01		6,559,588.13		1,975,920.31		82,930,845.74	325,599,044.19	2,690,222.39	328,289,266.58
（一）综合收益总额							6,559,588.13				129,177,766.05	135,737,354.18	-759,777.61	134,977,576.57
（二）所有者投入和减少资本					234,132,690.01							234,132,690.01	3,450,000.00	237,582,690.01
1.所有者投入的普通股													3,450,000.00	3,450,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他					234,132,690.01							234,132,690.01		234,132,690.01
（三）利润分配									1,975,920.31		-46,246,920.31	-44,271,000.00		-44,271,000.00
1.提取盈余公积									1,975,920.31		-1,975,920.31			
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配														
4.其他														
（四）所有者权益内部结转											-44,271,000.00	-44,271,000.00		-44,271,000.00
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	150,000,000.00				4,653,245,182.82		6,559,588.13		13,595,552.51		692,501,495.71	5,515,901,819.17	42,088,845.61	5,557,990,664.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



南安市园区开发建设集团有限责任公司
母公司所有者权益变动表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	150,000,000.00				4,457,490,391.17		6,559,588.13		13,595,552.51	63,030,882.60	4,690,676,414.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	150,000,000.00				4,457,490,391.17		6,559,588.13		13,595,552.51	63,030,882.60	4,690,676,414.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-948,653,234.75		502,425.00		748,841.07	-13,260,430.35	-960,662,399.03
（一）综合收益总额							502,425.00			7,488,410.72	7,990,835.72
（二）所有者投入和减少资本					-948,653,234.75						-948,653,234.75
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					-948,653,234.75						-948,653,234.75
（三）利润分配									748,841.07	-20,748,841.07	-20,000,000.00
1. 提取盈余公积									748,841.07	-748,841.07	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他										-20,000,000.00	-20,000,000.00
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	150,000,000.00				3,508,837,156.42		7,062,013.13		14,344,393.58	49,770,452.25	3,730,014,015.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



南安市园区开发建设集团有限责任公司
母公司所有者权益变动表（续）
2024年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	150,000,000.00				4,223,357,701.16				11,619,632.20	60,247,599.77	4,445,224,933.13
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	150,000,000.00				4,223,357,701.16				11,619,632.20	60,247,599.77	4,445,224,933.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					234,132,690.01		6,559,588.13		1,975,920.31	2,783,282.83	245,451,481.28
（一）综合收益总额							6,559,588.13			19,759,203.14	26,318,791.27
（二）所有者投入和减少资本					234,132,690.01						234,132,690.01
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					234,132,690.01						234,132,690.01
（三）利润分配									1,975,920.31	-16,975,920.31	-15,000,000.00
1. 提取盈余公积									1,975,920.31	-1,975,920.31	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他										-15,000,000.00	-15,000,000.00
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	150,000,000.00				4,457,490,391.17		6,559,588.13		13,595,552.51	63,030,882.60	4,690,676,414.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

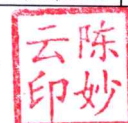
公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



南安市园区开发建设集团有限责任公司

财务报表附注

2024 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

南安市园区开发建设集团有限责任公司（以下简称“公司”或“本公司”）根据《南安市国有资产管理委员会关于组建南安市园区开发建设集团的批复》（南国资委[2017]11 号）批准成立，注册资本人民币 100,000.00 万元，统一社会信用代码：91350583MA2YQHQU03，法定代表人：黄哲强，注册地址：福建省泉州市南安市省新镇茂盛路 360 号。

公司经营范围：土地整治服务；非居住房地产租赁；工程管理服务；普通货物仓储服务；建筑材料销售；电子元器件制造；五金产品制造；五金产品零售；纸制品制造；塑料制品制造；塑料制品销售；花卉种植；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；卫生洁具制造；卫生洁具销售；消防器材销售；安全、消防用金属制品制造；建筑陶瓷制品加工制造；建筑陶瓷制品销售；针纺织品及原料销售；房地产开发经营；林木种子生产经营；食品生产。

本公司的控股股东为泉州交通发展集团有限责任公司，最终控制方为泉州市人民政府国有资产监督管理委员会。

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司情况详见本财务报表附注六合并范围的变更和七在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，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。

（二）持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计



本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对金融工具、收入成本等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅本附注三“重大会计判断和估计”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了合并及公司 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。

(二) 会计期间

本公司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。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的在建工程	投资额大于 5000 万元

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

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。控制是指本公司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，是指被本公司控制的主体。

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，本公司将进行重新评估。



在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

2.合并财务报表编制的方法

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司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。

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。

本公司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。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：①属于“一揽子交易”的，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。②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司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公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

在本公司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

本公司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，本公司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

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司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。本公司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，本公司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。本公司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

本公司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，本公司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，本公司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，该负债由本公司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，本公司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.金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

4.金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确



认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

5.金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司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净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。

6.金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

7.金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- （1）向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- （2）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。
- （3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- （4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享



有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

8.金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- （1）以摊余成本计量的金融资产；
- （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；
- （3）《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- （4）租赁应收款；
- （5）财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

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，是指本公司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。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。



本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

1) 单项计提

若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。

A.信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

B.已发生信用减值的金融资产

本当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

2) 组合计提

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据以及坏账计提方法如下：



项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
特殊信用风险组合	应收政府款项、关联方往来、未到期押金保证金组合和有确凿证据表明该项应收能全额收回的	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失为零，不计提坏账
账龄组合	不属于上述组合的款项	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

账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收款项 预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	1.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(十) 存货

1.存货的分类

存货主要包括土地整治成本、项目开发成本等。

2.发出存货的计价方法

发出存货采用个别认定法计价。

3.存货可变现净值的确定依据

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，计提存货跌价准备。

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。



本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。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。公司对于数量繁多、单价较低的存货考虑减值因素并结合库龄计提存货跌价准备。

本公司按照组合计提存货跌价准备，组合类别及确定依据以及不同类别存货可变现净值的确定。

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司周转材料包括低值易耗品、包装物等。对大额周转材料于领用时按照预计使用年限进行分月摊销；对其他的低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(十一) 长期股权投资

长期股权投资是指本公司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。

1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制 该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以



下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响

2.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股东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。

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。

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，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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。

3.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，公司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。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成



本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司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。

(十二) 投资性房地产

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

本公司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。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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



自用房地产或存货转换为投资性房地产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，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三“长期资产减值”。

(十三) 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公司，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. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法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如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	0-3	3.23-5.00
机器设备	年限平均法	10	0	10.00
运输工具	年限平均法	5	0-3	19.40-20.00
电子及办公设备	年限平均法	5-10	0-3	9.70-20.00

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，本公司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本附注三“长期资产减值”。

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。

本公司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。

(十四) 在建工程

1. 在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建设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。

2. 本公司在建工程的类别及结转为固定资产的标准和时点：在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三“长期资产减值”。

(十五) 借款费用

本公司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。

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在资产支出已经发生（资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出）、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；

本公司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。

本公司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。

(十六) 无形资产



无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本公司无形资产包括海域使用权、土地使用权等。

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公司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。

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。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

项目	摊销方法	摊销年限（年）
海域使用权	直线法	50 年
土地使用权	直线法	37 年
软件	直线法	5 年

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

无形资产计提资产减值方法见本附注三“长期资产减值”。

(十七) 长期资产减值

对于长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司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。

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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

(十九) 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司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) 职工薪酬

1. 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

2. 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(1) 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

4. 辞退福利



辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

实行职工内部退休计划的,在正式退休日之前的经济补偿,属于辞退福利,自职工停止提供服务日至正常退休日期间,拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金),按照离职后福利处理。

5.其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的,按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理,但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十一) 租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法,参见本附注三“租赁”。

(二十二) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司确认为预计负债:该义务是本公司承担的现时义务;履行该义务很可能导致经济利益流出;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。

(二十三) 收入

1.一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时,属于在某一时段内履行履约义务;否则,属于在某一时点履行履约义务:

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- (3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。



对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- （1）本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- （2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- （3）本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- （4）本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- （5）客户已接受该商品或服务。
- （6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2.具体方法

本公司收入主要来源于以下业务类型：

（1）土地整治收入

属于在某一时点履行的履约义务，依据土地招拍挂成交情况，与财政局进行结算，以结算金额确认收入。

（2）代建收入

依据委托代建协议，属于在某一时点履行的履约义务，待工程完工结算后，按照双方约定管理费率*经认可的投资额确认收入。

（3）商品销售

属于在某一时点履行的履约义务，待商品控制权转移给客户时确认收入。

（二十四）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

本公司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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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

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



当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1. 本公司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。

(二十五) 政府补助

政府补助是指本公司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。政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

本公司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：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；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。

本公司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：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；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；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；根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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。



与本公司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；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公司，贴息冲减借款费用。

(二十六) 递延所得税资产、递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

1.商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

2.对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1.该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

2.对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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。



资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

1. 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；
2. 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

(二十七) 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡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对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

1. 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见本附注三“使用权资产”。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。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。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

① 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，本公司采取简化处理方法，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. 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，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

本公司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，本公司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。本公司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。

（二十八）重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

2. 收入确认



如本附注三“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

3. 租赁

（1）租赁的识别

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

（2）租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

（3）租赁负债

本公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

4. 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

5. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。



6.金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

7.长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

8.折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

9.递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

10.所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果



同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(二十九)重要会计政策和会计估计变更

1.重要会计政策变更

(1) 企业会计准则解释第 17 号

对于资产转让属于销售的售后租回交易中形成的使用权资产和租赁负债，应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》中的相关规定进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受前款规定的限制。企业应当按照本解释的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。上述会计处理规定本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行，并进行追溯调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表无影响。

(2) 企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号，解释第 18 号)。

在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

本公司自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。执行上述会计政策对 2024 年度合并利润表无影响。

2.重要会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	开始适用
应收款项预期信用损失率 1 年以内由 0%变更为 1%，2-3 年由 30%变更为 20%。本次变更根据控股股东泉州交通发展集团有限责任公司关于计提坏账准备会计估计变更的通知进行调整。	2024 年 12 月 31 日起

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13%、9%、6%、5%、3%



税种	计税依据	税率
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%或 12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
南安市成功招商服务有限公司	20%
南安市金同再生资源有限公司	20%
南安市聚园电子商务有限公司	20%
南安鑫选食品有限公司	20%
南安惠园日化有限公司	20%
南安聚雅商贸有限公司	20%
南安兴园商贸有限公司	20%
南安向园商贸有限公司	20%
南安安园商贸有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

- 根据财政部和国家税务总局《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70 号），本公司取得的土地整治开发收入免征企业所得税。
- 根据《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》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号），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。本公告执行至 2027 年 12 月 31 日。
- 根据财政部、税务总局《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、



耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		4,000.00
银行存款	273,834,135.43	428,689,014.60
其他货币资金	7.33	7.33
合计	273,834,142.76	428,693,021.93
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	4,500,293.38	78,425,184.01
1 至 2 年（含 2 年）		
2 至 3 年（含 3 年）		
3 至 4 年（含 4 年）		
4 至 5 年（含 5 年）		
5 年以上		
小计	4,500,293.38	78,425,184.01
减：坏账准备	45,002.92	
合计	4,455,290.46	78,425,184.01

2. 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	4,500,293.38	100.00	45,002.92	1.00	4,455,290.46



类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
其中：					
账龄组合	4,500,293.38	100.00	45,002.92	1.00	4,455,290.46
合计	4,500,293.38	100.00	45,002.92		4,455,290.46

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	78,425,184.01	100.00			78,425,184.01
其中：					
账龄组合	78,425,184.01	100.00			78,425,184.01
合计	78,425,184.01	100.00			78,425,184.01

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	4,500,293.38	45,002.92	1.00
合计	4,500,293.38	45,002.92	

(三) 预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	533,274.75	99.85	87,034.16	100.00
1 至 2 年	820.44	0.15		
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	534,095.19	100.00	87,034.16	100.00



(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	54,423,653.03	54,739,415.51
合计	54,423,653.03	54,739,415.51

其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	48,878,096.79	17,767,262.99
1 至 2 年（含 2 年）	222,377.77	36,215,139.24
2 至 3 年（含 3 年）	4,581,300.00	553,000.00
3 至 4 年（含 4 年）	595,775.57	198,420.00
4 至 5 年（含 5 年）	198,420.00	5,593.28
5 年以上	5,536,491.71	5,530,898.43
小计	60,012,461.84	60,270,313.94
减：坏账准备	5,588,808.81	5,530,898.43
合计	54,423,653.03	54,739,415.51

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	60,012,461.84	100.00	5,588,808.81	9.31	54,423,653.03
其中：					
账龄组合	12,739,418.75	21.23	5,588,808.81	43.87	7,150,609.94
特殊信用风险组合	47,273,043.09	78.77			47,273,043.09
合计	60,012,461.84	100.00	5,588,808.81		54,423,653.03



类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	60,270,313.94	100.00	5,530,898.43	9.18	54,739,415.51
其中：					
账龄组合	18,770,618.88	31.14	5,530,898.43	29.47	13,239,720.45
特殊信用风险组合	41,499,695.06	68.86			41,499,695.06
合计	60,270,313.94	100.00	5,530,898.43		54,739,415.51

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	12,739,418.75	5,588,808.81	43.87
特殊信用风险组合	47,273,043.09		
合计	60,012,461.84		

（3）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
资金往来款	26,215,138.39	5,859,532.60
土地收储款	24,649,312.50	
保证金及押金	5,329,186.03	41,069,801.78
代收代付款项	3,818,824.92	10,603,679.56
借款		2,737,300.00
合计	60,012,461.84	60,270,313.94

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
------	------	------	----	----------------------	----------



单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南安市土地储备中心	土地收储款	24,649,312.50	1 年以内	41.07	
南安市美林街道办事处	资金往来款	10,000,000.00	1 年以内	16.66	
康美镇财政所	资金往来款	6,800,000.00	1 年以内	11.33	
南安市三晶硅品精制有限公司	资金往来款	5,000,000.00	5 年以上	8.33	5,000,000.00
信达金融租赁有限公司	保证金及押金	4,500,000.00	2-3 年	7.50	
合计		50,949,312.50		84.89	5,000,000.00

(五) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
土地整治成本	5,155,580,625.39		5,155,580,625.39	4,695,375,931.01		4,695,375,931.01
项目开发成本	2,350,867,604.84		2,350,867,604.84	2,109,567,281.48		2,109,567,281.48
安置房建设成本	110,751,536.26		110,751,536.26	52,208,350.81		52,208,350.81
库存商品	969,910.44		969,910.44			
合计	7,618,169,676.93		7,618,169,676.93	6,857,151,563.30		6,857,151,563.30

2. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中本期借款费用资本化金额 236,825,431.01 元。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税进项税	1,396,401.40	2,432,124.98
预缴税费	318,593.45	316,451.68
不良债权	137,183,149.22	107,208,801.81
减：不良债权减值准备	137,183,149.22	107,208,801.81
合计	1,714,994.85	2,748,576.66



(七) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
福建亚陶汇科技股份有限公司				8,890,000.00		8,890,000.00
南安市仑苍城市建设发展投资有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
南安市南商市场开发有限公司	3,152,222.22		3,152,222.22			
合计	6,152,222.22		6,152,222.22	11,890,000.00		11,890,000.00



(八) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		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		
联营企业											
福建省美置智能家居 科技发展有限公司	100,807,224.02			2,126,520.55						102,933,744.57	
福建省南安智慧城市 科技发展有限公司	2,226,179.39			255,586.06			-245,000.00			2,236,765.45	
南安市联城住工科技 发展有限公司	569,172.63			31,350.73						600,523.36	
南安市成辉投资发展 有限公司	8,536,075.57			-128,057.17			-500,000.00			7,908,018.40	
南安市交通集团有限 责任公司	2,354,991,105.16			14,899,625.64						2,369,890,730.80	
福建省洁雅医疗科技 有限公司	951,033.14			-540,964.41						410,068.73	
泉州共享智能铸造产 业创新中心有限公司	41,352,054.71			-760,069.64						40,591,985.07	
福建南安海领石材智 慧产业园有限公司	7,568,174.49	2,000,000.00		-272,066.50						9,296,107.99	
南安市安通渣土运输 有限公司	4,800,000.00									4,800,000.00	
南安市泉程项目咨询 服务有限公司	305,997.03									305,997.03	
南安市园区再生资源 有限责任公司				-3,973.82					129,273.43	125,299.61	
南安市创石科创服务 有限公司		400,000.00		-231,051.39						168,948.61	
合计	2,522,107,016.14	2,400,000.00		15,376,900.05			-745,000.00		129,273.43	2,539,268,189.62	

说明：根据联营企业 2024 年度未审财务报表计算享有的损益和权益。



(九) 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
海石荟（南安）物联科技有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
南安市南商供应链管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
南安市中珍知识产权服务有限责任公司	60,000.00	60,000.00
合计	3,560,000.00	3,560,000.00

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	19,000,000.00	19,000,000.00
其中：债务工具投资	1,400,000.00	1,400,000.00
权益工具投资		
衍生金融资产		
合伙企业投资	17,600,000.00	17,600,000.00
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
其他		
合计	19,000,000.00	19,000,000.00

(十一) 投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 期初余额	282,821,500.00			282,821,500.00
2. 本期变动	144,361,700.00			144,361,700.00
加：外购				
其他非流动资产转入	150,151,400.00			150,151,400.00
减：处置				
转出至在建工程	7,466,200.00			7,466,200.00
3. 公允价值变动	1,006,600.00			1,006,600.00



项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
4. 首次评估公允价值变动	669,900.00			669,900.00
5. 期末余额	427,183,200.00			427,183,200.00

说明：投资性房地产公允价值依据闽华成评报（2025）资字第 5005、5006 号评估报告确定。

(十二) 固定资产

1. 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
固定资产	219,921,918.96	77,859,991.10
固定资产清理	14,298.40	
合计	219,936,217.36	77,859,991.10

2. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
1. 账面原值					
（1）期初余额	43,627,223.35	26,374,752.25	3,734,788.01	13,559,836.34	87,296,599.95
（2）本期增加金额	150,763,500.00	1,945,954.00	202,807.29	1,303,838.07	154,216,099.36
—购置		1,945,954.00	202,807.29	1,303,838.07	3,452,599.36
—其他非流动资产转入	150,763,500.00				150,763,500.00
（3）本期减少金额	594,727.00		287,744.09	213,577.82	1,096,048.91
—处置或报废			287,744.09	193,861.00	481,605.09
—处置子公司				19,716.82	19,716.82
—其他	594,727.00				594,727.00
（4）期末余额	193,795,996.35	28,320,706.25	3,649,851.21	14,650,096.59	240,416,650.40
2. 累计折旧					
（1）期初余额	72,370.50		2,301,486.05	7,062,752.30	9,436,608.85
（2）本期增加金额	8,613,304.77	1,457,050.80	183,884.57	1,188,526.67	11,442,766.81
—计提	8,613,304.77	1,457,050.80	183,884.57	1,188,526.67	11,442,766.81
（3）本期减少金额			274,314.09	110,330.13	384,644.22



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
—处置或 报废			274,314.09	104,486.27	378,800.36
—处置子 公司				5,843.86	5,843.86
(4) 期末余额	8,685,675.27	1,457,050.80	2,211,056.53	8,140,948.84	20,494,731.44
3. 减值准备					
(1) 期初余额					
(2) 本期增加 金额					
—计提					
(3) 本期减少 金额					
—处置或 报废					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面 价值	185,110,321.08	26,863,655.45	1,438,794.68	6,509,147.75	219,921,918.96
(2) 上年年末 账面价值	43,554,852.85	26,374,752.25	1,433,301.96	6,497,084.04	77,859,991.10

3. 固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
运输工具	14,298.40	
合计	14,298.40	

(十三) 在建工程

1. 在建工程及工程物资

项目	期末余额	期初余额
在建工程	529,342,104.91	457,639,306.38
工程物资		
合计	529,342,104.91	457,639,306.38



2. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
数字卫浴产业园二期	521,036,085.51		521,036,085.51	454,952,639.38		454,952,639.38
建筑垃圾再生资源利用生产项目				2,686,667.00		2,686,667.00
科技创新大厦建设项目	8,304,949.40		8,304,949.40			
零星工程	1,070.00		1,070.00			
合计	529,342,104.91		529,342,104.91	457,639,306.38		457,639,306.38

3. 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
数字卫浴产业园二期	959,791,900.00	454,952,639.38	66,083,446.13			521,036,085.51	54.29	建设中				财政拨款/自筹
合计		454,952,639.38	66,083,446.13			521,036,085.51						



(十四) 无形资产

项目	软件	土地使用权	海域使用权	商标权	合计
1. 账面原值					
（1）期初余额	56,000.00	28,460,600.00		200,000.00	28,716,600.00
（2）本期增加金额	3,555,000.00	836,433,300.00	67,000,000.00		906,988,300.00
—购置			67,000,000.00		67,000,000.00
—在建工程转入	3,555,000.00				3,555,000.00
—其他非流动资产转入		836,433,300.00			836,433,300.00
（3）本期减少金额					
—处置					
（4）期末余额	3,611,000.00	864,893,900.00	67,000,000.00	200,000.00	935,704,900.00
2. 累计摊销					
（1）期初余额	37,166.66	3,333,223.44			3,370,390.10
（2）本期增加金额	361,316.67	769,205.40	335,000.01		1,465,522.08
—计提	361,316.67	769,205.40	335,000.01		1,465,522.08
（3）本期减少金额					
—处置					
（4）期末余额	398,483.33	4,102,428.84	335,000.01		4,835,912.18
3. 减值准备					
（1）期初余额					
（2）本期增加金额					
—计提					
（3）本期减少金额					
—处置					
（4）期末余额					
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	3,212,516.67	860,791,471.16	66,664,999.99	200,000.00	930,868,987.82
（2）上年年末账面价值	18,833.34	25,127,376.56		200,000.00	25,346,209.90



(十五) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少金 额	期末余额
装修费	2,057,791.60	1,445,105.89	728,667.55		2,774,229.94
其他	19,385.09	111,630.00	21,470.30		109,544.79
合计	2,077,176.69	1,556,735.89	750,137.85		2,883,774.73

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资 产
投资性房地产 首次评估减值	80,700.00	20,175.00		
合计	80,700.00	20,175.00		

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差 异	递延所得税负债	应纳税暂时性差 异	递延所得税负债
投资性房 地产首次 评估增值	16,225,071.99	4,056,268.00	15,555,171.99	3,888,793.00
投资性房 地产公允 价值调整	2,989,100.00	747,275.00	1,901,800.00	475,450.00
合计	19,214,172.00	4,803,543.00	17,456,971.99	4,364,243.00

(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
蓄水库区 及附属设 施				987,196,800.00		987,196,800.00
委托贷款	625,613,013.69		625,613,013.69	306,583,561.64		306,583,561.64



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
行政服务中心等房产及土地				150,151,400.00		150,151,400.00
原恒实家居房产及土地	107,296,079.96		107,296,079.96	107,296,079.96		107,296,079.96
廉租房	98,935,768.64		98,935,768.64	95,162,844.05		95,162,844.05
合计	831,844,862.29		831,844,862.29	1,646,390,685.65		1,646,390,685.65

(十八) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	941,550,000.00	738,250,000.00
信用借款	27,000,000.00	
合计	968,550,000.00	738,250,000.00

(十九) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
设备及工程款	7,780,183.56	12,122,554.00
土地征迁补偿款	1,021,955.20	1,021,955.20
货款	464,721.53	735,058.06
合计	9,266,860.29	13,879,567.26

(二十) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
租赁款	840.00	44,040.64
其他	123,000.00	35,000.00
合计	123,840.00	79,040.64

(二十一) 合同负债



项目	期末余额	期初余额
预收劳务派遣服务费	31,836.81	57,466.45
货款	30,259.56	
合计	62,096.37	57,466.45

(二十二)应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,035,874.55	15,738,171.67	15,141,953.38	3,632,092.84
离职后福利-设定提存计划		2,009,396.46	1,978,998.90	30,397.56
合计	3,035,874.55	17,747,568.13	17,120,952.28	3,662,490.40

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	3,034,801.21	12,787,991.35	12,222,791.30	3,600,001.26
(2) 职工福利费		540,128.15	540,128.15	
(3) 社会保险费	180.00	766,419.16	765,155.44	1,443.72
其中：医疗保险费	180.00	623,778.44	622,742.68	1,215.76
工伤保险费		99,753.61	99,644.15	109.46
生育保险费		42,887.11	42,768.61	118.50
(4) 住房公积金	893.34	1,219,911.40	1,190,677.40	30,127.34
(5) 工会经费和职工教育经费		423,721.61	423,201.09	520.52
合计	3,035,874.55	15,738,171.67	15,141,953.38	3,632,092.84

3. 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		1,358,876.32	1,357,227.04	1,649.28
失业保险费		41,943.38	41,910.38	33.00
企业年金缴费		608,576.76	579,861.48	28,715.28
合计		2,009,396.46	1,978,998.90	30,397.56



(二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	22,220,298.17	22,195,685.91
企业所得税	13,974,678.92	13,919,620.97
个人所得税	21,536.31	10,001.68
城市维护建设税	1,108,665.07	1,108,064.70
教育费附加（含地方教育费附加）	1,108,665.05	1,108,064.69
房产税	256,829.85	519,508.50
土地使用税	94,123.07	162,073.73
印花税	2,240.97	
合计	38,787,037.41	39,023,020.18

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	9,677,083.32	94,500,694.45
应付股利		
其他应付款项	1,807,441,822.35	1,829,535,732.60
合计	1,817,118,905.67	1,924,036,427.05

1. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业间借款利息	9,677,083.32	94,500,694.45
合计	9,677,083.32	94,500,694.45

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	30,601,205.09	29,201,205.09
资金往来款	594,553,093.29	1,254,596,703.32



项目	期末余额	期初余额
借款	1,100,222,555.90	464,586,462.97
保证金及押金	59,003,575.79	52,578,809.80
代收代付款	18,261,392.28	23,772,551.42
股权购置款	4,800,000.00	4,800,000.00
合计	1,807,441,822.35	1,829,535,732.60

(2) 按应付对象归集的期末余额前五名的其他应付款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应付款期末余额合计数的比例(%)
南安市能源工贸投资发展集团有限公司	借款、股权购置款	644,800,000.00	35.67
福建省南安市经济开发公司	资金往来款、借款	550,549,133.47	30.46
南安市财政局	资金往来款	289,417,256.30	16.01
南安市城乡水务集团有限公司	资金往来款	56,000,000.00	3.10
南安福飞建材有限公司	借款	36,455,933.28	2.02
合计		1,577,222,323.05	87.26

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	582,304,798.42	476,980,969.72
一年内到期的应付债券	545,107,770.89	37,395,000.00
一年内到期的长期应付款	114,847,505.07	164,945,346.65
合计	1,242,260,074.38	679,321,316.37

1. 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,075,298.42	976,469.72
保证借款	507,669,500.00	475,644,500.00
信用借款	71,560,000.00	360,000.00
合计	582,304,798.42	476,980,969.72



2. 一年内到期的长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁借款	101,947,505.07	164,945,346.65
外部长期借款	12,900,000.00	
合计	114,847,505.07	164,945,346.65

(二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,591.84	3,447.99
合计	1,591.84	3,447.99

(二十七) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	56,892,929.63	38,082,285.22
保证借款	1,440,026,000.00	1,562,870,500.00
信用借款	49,300,000.00	121,960,000.00
合计	1,546,218,929.63	1,722,912,785.22

(二十八) 应付债券

1. 应付债券明细

项目	期末余额	期初余额
23 南园 01		488,941,250.80
23 南安园区小微债 01	398,962,981.80	398,172,555.13
23 南园 02	297,846,798.83	297,278,871.08
24 南园债	398,181,128.44	
合计	1,094,990,909.07	1,184,392,677.01



2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	一年内到期	期末余额
23 南园 01	500,000,000.00	2023-03-02	2 年	500,000,000.00	488,941,250.80		22,500,000.00	9,771,520.09	-3,750,000.00	-517,462,770.89	
23 南安园区小微债 01	400,000,000.00	2023-04-12	3 年	400,000,000.00	398,172,555.13		18,000,000.00	790,426.67	-4,500,000.00	-13,500,000.00	398,962,981.80
23 南园 02	300,000,000.00	2023-07-18	5 年	300,000,000.00	297,278,871.08		10,290,000.00	567,927.75	-5,145,000.00	-5,145,000.00	297,846,798.83
24 南园债	400,000,000.00	2024-03-27	3 年	400,000,000.00		400,000,000.00	9,000,000.00	-1,818,871.56		-9,000,000.00	398,181,128.44
合计				1,600,000,000.00	1,184,392,677.01	400,000,000.00	59,790,000.00	9,311,002.95	-13,395,000.00	-545,107,770.89	1,094,990,909.07



(二十九) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	685,288,635.48	602,890,150.93
专项应付款	3,300,000.00	300,000.00
合计	688,588,635.48	603,190,150.93

1. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁借款	141,614,251.92	52,890,150.93
外部长期借款	526,000,000.00	550,000,000.00
应付外部长期借款利息	17,674,383.56	
合计	685,288,635.48	602,890,150.93

2. 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
廉租房专项维修款	300,000.00			300,000.00
抢险救灾专项资金		3,000,000.00		3,000,000.00
合计	300,000.00	3,000,000.00		3,300,000.00

(三十) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
泉州交通发展集团有限责任公司	150,000,000.00	100.00			150,000,000.00	100.00
合计	150,000,000.00	100.00			150,000,000.00	100.00



(三十一) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	4,653,245,182.82	403,642,369.72		5,056,887,552.54
合计	4,653,245,182.82	403,642,369.72		5,056,887,552.54

变动说明：财政拨款入项目资本金增加资本公积 399,000,000.00 元；无偿划入子公司少数股东股权增加资本公积 4,642,369.72 元。



(三十二)其他综合收益

项目	期初余额	本期金额						期末余额
		本期所得税前 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	
将重分类进损益的 其他综合收益	6,559,588.13	669,900.00			167,475.00	502,425.00		7,062,013.13
其中：权益法下可转 损益的其他综合收 益	6,559,588.13							6,559,588.13
投资性房地 产首次评估增值		669,900.00			167,475.00	502,425.00		502,425.00
其他综合收益合计	6,559,588.13	669,900.00			167,475.00	502,425.00		7,062,013.13



(三十三) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	13,595,552.51	748,841.07		14,344,393.58
合计	13,595,552.51	748,841.07		14,344,393.58

(三十四) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	692,501,495.71	609,570,649.97
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	692,501,495.71	609,570,649.97
加：本期归属于母公司所有者的净利润	114,349,027.06	129,177,766.05
减：提取法定盈余公积	748,841.07	1,975,920.31
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他	20,000,000.00	44,271,000.00
期末未分配利润	786,101,681.70	692,501,495.71

(三十五) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	681,431,355.87	484,076,310.34	383,138,437.31	194,992,328.28
其他业务	116,453,024.88	118,444,913.69	164,329,350.65	161,129,248.92
合计	797,884,380.75	602,521,224.03	547,467,787.96	356,121,577.20



收入成本明细:

项目	本期收入	本期成本	上期收入	上期成本
汽车销售收入、充电桩销售收入	390,920,742.85	388,290,562.60	16,134,307.47	16,021,755.47
土地整治	272,662,440.98	92,028,072.01	274,868,547.00	105,603,948.66
劳务派遣	95,072,928.35	93,429,877.76	85,267,319.57	83,681,863.51
代建收入			72,986,913.73	71,596,686.80
电商销售收入	14,525,183.51	14,214,127.05	78,817,282.75	77,370,990.41
租赁收入	17,848,172.04	3,757,675.73	19,148,669.11	1,769,937.35
建筑垃圾回收处理	5,487,509.17	3,226,261.64	48,779.09	76,395.00
水库承包经营费收入、原水费收入	1,364,174.52	7,574,647.24		
其他收入	3,229.33		195,969.24	
合计	797,884,380.75	602,521,224.03	547,559,012.65	356,212,801.89

(三十六)税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	39,359.29	119,623.58
教育费附加（含地方教育费附加）	33,845.33	117,722.01
房产税	2,821,660.38	4,398,796.67
土地使用税	1,147,922.45	1,377,708.04
车船使用税	9.00	
印花税	433,358.64	30,900.31
合计	4,476,155.09	6,044,750.61

(三十七)销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	353,930.54	
快递及包装费	122,665.09	
运输费		1,025,389.80
仓储保管费	245,489.68	



项目	本期金额	上期金额
保险费	105,377.36	
差旅费	15,426.42	3,104.00
租赁费	106,200.00	
销售服务费	27,242.41	349,003.10
代理费	26,667.00	
其他费用	143,830.29	565,997.41
合计	1,146,828.79	1,943,494.31

(三十八)管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	17,023,035.74	15,561,161.40
折旧费	1,109,207.93	939,641.17
摊销费用	2,274,122.44	633,792.06
低值易耗品摊销	11,921.00	11,342.00
保险费	5,100.00	
修理费	105,222.04	281,719.21
广告宣传费	419,801.00	871,215.69
业务招待费	78,100.32	9,497.00
差旅费	68,869.70	105,655.70
车辆运行费	426,991.01	373,760.40
办公费	1,410,736.28	1,202,970.43
租赁费	573,648.28	485,050.00
物业费用	4,540,253.88	2,378,893.69
咨询服务费	3,023,159.59	2,129,587.53
劳务费	371,785.33	
劳动保护费	339,349.10	
园区运营服务费	4,716,981.14	
其他费用	958,528.26	856,803.16
合计	37,456,813.04	25,841,089.44



(三十九) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	67,414,408.64	45,265,539.98
减：利息收入	19,909,403.91	8,280,322.28
手续费	529,826.04	12,497.72
其他支出	1,341.65	20,920.70
合计	48,036,172.42	37,018,636.12

(四十) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	5,033,733.48	6,036,700.00
代扣个人所得税手续费	40.47	24.14
小规模纳税人直接减免的增值税	16,759.38	487.79
合计	5,050,533.33	6,037,211.93

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
国有资本经营预算	5,000,000.00	6,000,000.00	与收益相关
道路安全隐患整改补助金		36,700.00	与收益相关
稳岗补贴	33,733.48		与收益相关
合计	5,033,733.48	6,036,700.00	

(四十一) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	4,375,956.74	28,565,878.79
处置长期股权投资产生的投资收益	24,649.08	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		46,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	80,188.68	160,377.36



项目	本期金额	上期金额
不良债权盘活处置收益	13,810,387.70	
合计	18,291,182.20	28,772,256.15

(四十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	1,006,600.00	1,901,800.00
合计	1,006,600.00	1,901,800.00

(四十三) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-45,002.92	
其他应收款坏账损失	-57,910.38	360,399.88
合计	-102,913.30	360,399.88

(四十四) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
其他流动资产减值损失	-29,974,347.41	-29,091,243.33
合计	-29,974,347.41	-29,091,243.33

(四十五) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	40,912.44	201,706.00	40,912.44
政府补助		50,000.00	
核销无法支付的应付款	50,469.22		50,469.22
罚款收入	560,000.00	385,000.00	560,000.00
违约金、赔偿款	240,388.38	105,300.00	240,388.38
接受捐赠	300,000.00		300,000.00
其他	108,421.49	601,506.29	108,421.49



项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
合计	1,300,191.53	1,343,512.29	1,300,191.53

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
疫情防控经费补助		50,000.00	与收益相关
合计		50,000.00	

(四十六) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
慰问支出	72,000.00	84,895.00	72,000.00
非流动资产毁损报废损失	4,772.77	1,935.95	4,772.77
赔偿金	1,402.00		1,402.00
罚款、滞纳金支出	33,075.91	66,428.34	33,075.91
对外捐赠	300,000.00		300,000.00
其他	13,195.33	385,182.86	13,195.33
疫情防控支出		169,834.00	
合计	424,446.01	708,276.15	424,446.01

(四十七) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	250,423.75	220,462.61
递延所得税费用	251,650.00	475,450.00
合计	502,073.75	695,912.61

会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	110,394,931.03



项目	本期金额
按法定税率计算的所得税费用	27,598,732.72
子公司适用不同税率的影响	195,357.03
调整以前期间所得税的影响	-6,122.84
非应税收入的影响	-72,467,302.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	22,992,976.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,092,726.98
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	26,281,160.20
所得税费用	502,073.75

(四十八) 现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	834,118.52	1,696,760.64
政府补助	5,033,733.48	6,086,700.00
收回保证金	11,724,784.01	51,470,958.56
外部单位往来款	375,026,814.86	700,450,856.81
不良债权盘活处置收益	13,424,761.09	
冻结银行存款解冻		39,876.04
其他	1,247,988.44	1,315,010.39
合计	407,292,200.40	761,060,162.44

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
外部单位往来款	190,133,577.39	372,327,664.48
支付费用性支出	18,825,785.00	10,307,657.17
支出的保证金	2,268,329.70	14,869,144.40
合计	211,227,692.09	397,504,466.05

3. 收到的其他与投资活动有关的现金



项目	本期金额	上期金额
收回非金融机构借款及利息	9,127,300.00	19,994,946.64
合计	9,127,300.00	19,994,946.64

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
非金融机构借款	300,000,000.00	240,000,000.00
处置子公司的现金净额	217,468.63	
合计	300,217,468.63	240,000,000.00

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
财政拨款	210,400,000.00	84,000,000.00
专项应付款	3,000,000.00	
非金融机构借款	206,000,000.00	50,000,000.00
借款资金解冻		40,000,000.00
其他		1,000,000.00
合计	419,400,000.00	175,000,000.00

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付的信用证、保函、借款保证金		4,500,000.00
偿还非金融机构借款及利息	177,185,901.51	428,164,502.42
偿还财政借款		85,341,047.00
融资手续费	10,850,000.00	20,400,000.00
合计	188,035,901.51	538,405,549.42

(四十九) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料



补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	109,892,857.28	128,417,988.44
加：信用减值损失	102,913.30	-360,399.88
资产减值准备	29,974,347.41	29,091,243.33
固定资产折旧	11,442,766.81	1,215,649.02
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,465,522.08	779,988.74
长期待摊费用摊销	750,137.85	919,629.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-36,139.67	1,935.95
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,006,600.00	-1,901,800.00
财务费用（收益以“-”号填列）	67,414,408.64	34,711,123.63
投资损失（收益以“-”号填列）	-29,292,125.51	-28,772,256.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-20,175.00	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	439,300.00	475,450.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-578,052,423.12	-560,253,382.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	74,634,876.81	481,522,240.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	60,571,703.34	-85,385,189.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-251,718,629.78	462,220.75
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	273,834,142.76	428,693,021.93
减：现金的期初余额	428,693,021.93	127,195,247.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		



补充资料	本期金额	上期金额
现金及现金等价物净增加额	-154,858,879.17	301,497,774.44

2. 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	627,925.05
其中：南安市园区再生资源有限责任公司	627,925.05
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	845,393.68
其中：南安市园区再生资源有限责任公司	845,393.68
处置子公司收到的现金净额	-217,468.63

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	273,834,142.76	428,693,021.93
其中：库存现金		4,000.00
可随时用于支付的银行存款	273,834,135.43	428,689,021.93
可随时用于支付的其他货币资金	7.33	7.33
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、期末现金及现金等价物余额	273,834,142.76	428,693,021.93
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
无形资产	24,358,171.16	抵押借款
合计	24,358,171.16	



六、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

2024 年 01 月 16 日，南安市祥林投资发展有限公司投资设立子公司南安市园区物业服务有限公司，注册资本 300 万人民币，持股比例 50%。

2024 年 06 月 19 日，南安市南企油品有限责任公司完成注销手续。

2024 年 10 月 18 日，南安市聚园电子商务有限公司处置子公司南安市园区再生资源有限责任公司 70%股权，失去控制权，剩余 15%股权按照联营企业核算。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
南安市滨江投资发展有限公司	福建省南安市	南安市霞美镇山美村创新大道 1 号光电基地创新大厦 4 楼	片区改造、基础设施建设	100.00		同一控制下企业合并
南安市创新投资发展有限公司	福建省南安市	南安市霞美镇山美村创新大道 1 号光电基地创新大厦 4 楼	片区改造、市政设施建设		100.00	同一控制下企业合并
南安市榕桥投资发展有限公司	福建省南安市	南安市柳城普莲路 283 号	土地整理开发、基础设施建设	100.00		同一控制下企业合并
福建省南安市体育用品基地开发有限公司	福建省南安市	南安市康美镇	片区改造、市政设施建设		100.00	同一控制下企业合并
南安市祥林投资发展有限公司	福建省南安市	南安市省新镇茂盛路 360 号	土地整理开发、基础设施建设	100.00		同一控制下企业合并
南安经济开发区投资有限公司	福建省南安市	南安市经济开发区扶茂工业园	土地整理开发、基础设施建设		100.00	同一控制下企业合并
南安市园区物业服务有限公司	福建省南安市	福建省南安市茂盛路 360 号	物业管理；劳务服务		50.00	投资设立
南安市国投资产管理有限公司	福建省南安市	福建省泉州市南安市省新镇茂盛路 360 号	收购、管理和处置企业剥离的不良资产	100.00		同一控制下企业合并
泉州市金同再生资源有限公司	福建省南安市	福建省泉州市南安市康美镇福铁村	建渣清运、建筑垃圾回收、加工、销售		30.96	非同一控制下企业合并



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
南安市金同再生资源有限公司	福建省南安市	南安市康美镇福铁村	再生资源销售及加工		98.00	非同一控制下企业合并
南安市产城建设发展有限公司	福建省南安市	南安市仑苍镇仑苍村仑苍大道 18 号	建设工程施工	100.00		投资设立
南安市西部产城投资有限公司	福建省南安市	南安市仑苍镇仑苍大道 18 号	以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；土地整治服务		100.00	投资设立
南安市东园建设发展有限公司	福建省南安市	南安市仑苍镇仑苍大道 18 号	建设工程施工		100.00	投资设立
南安经济开发区市政管理服务有限公司	福建省南安市	南安市经济开发区扶茂工业园	市政设施管理	100.00		同一控制下企业合并
南安市成功招商服务有限公司	福建省南安市	南安市省新镇茂盛路 360 号	投资咨询		100.00	投资设立
南安鑫恒盛再生资源产业园开发有限公司	福建省南安市	南安市省新镇茂盛路 360 号	基础设施建设、片区改造		100.00	投资设立
南安市劳务派遣有限公司	福建省南安市	南安市省新镇茂盛路 360 号	劳务分包、劳务派遣		100.00	同一控制下企业合并
泉州市翔悦芯渠科技有限公司	福建省南安市	福建省泉州市南安市石井镇古山村莲山工业区 2 号	工程和技术研究和试验、集成电路设计、制造及销售；		100.00	投资设立
南安市聚园电子商务有限公司	福建省南安市	南安市省新镇西埔村茂盛路 360 号	互联网销售、供应链管理	100.00		投资设立
南安鑫旭商贸有限公司	福建省南安市	南安市省新镇西埔村茂盛路 540 号	食品销售		100.00	投资设立
南安惠园日化有限公司	福建省南安市	南安市茂盛路 366 号	日用化学品销售		100.00	投资设立
南安聚雅商贸有限公司	福建省南安市	南安市省新镇西埔村茂盛路 540 号	化妆品零售		100.00	投资设立
南安安园商贸有限公司	福建省南安市	南安市美林街道溪洲村茂盛路 809 号	食品互联网销售		100.00	投资设立
南安兴园商贸有限公司	福建省南安市	南安市美林街道溪洲村茂盛路 809 号	食品互联网销售		100.00	投资设立
南安向园商贸有限公司	福建省南安市	南安市美林街道溪洲村茂盛路 809 号	食品互联网销售		100.00	投资设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
南安市园区供应链管理有限公司	福建省南安市	南安市茂盛路 360 号	供应链管理服务		67.00	投资设立
南安澄安商贸有限公司	福建省南安市	南安市茂盛路 540 号	食品销售（仅销售预包装食品）；服装服饰批发		100.00	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司子公司南安市国投资产管理有限公司持有泉州市金同再生资源有限公司 30.96% 的股权，根据本公司与泉州市金同新能源投资有限公司（持股 27.60%）签订的《一致行动协议》，双方就泉州市金同再生资源有限公司的股东会 and 董事会会议中采取“一致行动”方式实现共同控制的目的，并约定双方无法达成一致意见时，以本公司的意见行使共同表决权，至此本公司对泉州市金同再生资源有限公司经营表决权达到 58.56%，实现控制纳入合并报表范围。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本公司子公司南安市祥林投资发展有限公司持有南安市园区物业服务有限公司 50.00% 的股权，根据章程约定，由祥林公司委派董事长及 2 名董事，董事人数超过总人数 5 人的一半，经营表决权超过半数，实现控制纳入合并报表范围。

(二) 在联营企业中的权益

联营企业情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
福建省南安智慧城市科技发展有限公司	福建省南安市	南安市茂盛路 366 号	计算机信息系统集成服务	49.00		权益法	否
南安市交通集团有限责任公司	福建省南安市	福建省泉州市南安市美林街道南金路 21 号	交通基础设施投资、开发、建设	45.00		权益法	否
福建省洁雅医疗科技有限公司	福建省南安市	福建省泉州市南安市雪峰经济开发区雪梅大道 56 号	生产、销售：II、III 类 6864 医用卫生材料	25.00		权益法	否



联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
南安市联城住工科技发展有限公司	福建省南安市	南安市省新镇美的住工科技项目区	智能建筑技术研发、设计、施工	14.00		权益法	否
福建省美置智能家居科技发展有限公司	福建省南安市	南安市美林街道美的智慧家居项目南安城市展厅	智能家居产品开发、技术咨询	14.00		权益法	否
南安市成辉投资发展有限公司	福建省南安市	南安市霞美镇埔当村壬丙 99 号南安高端装备园 17 号厂房 3 层	自有资金投资	10.00		权益法	否
泉州共享智能铸造产业创新中心有限公司	福建省南安市	南安市霞美镇埔当村壬丙 99 号南安高端装备园 15 号厂房、16 号厂房	智能基础制造装备制造；智能基础制造装备销售	31.03		权益法	否
福建南安海领石材智慧产业园有限公司	福建省南安市	福建省泉州市南安市水头镇海一路 37 号海联创业园管理中心	园区管理服务	10.00		权益法	否
南安市安通渣土运输有限公司	福建省南安市	福建省泉州市南安市省新镇西埔村古道桥 198 号	渣土清运	24.00		权益法	否
南安市创石科创服务有限公司	福建省南安市	福建省南安市霞美镇创新大道 1 号	科技推广和应用服务		50.00	权益法	否
南安市泉程项目咨询服务有限公司	福建省南安市	泉州市南安市柳城街道普莲路 204 号防汛指挥大厦	咨询策划服务		30.00	权益法	否

持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据：

根据联营企业章程，本公司有权派驻董事参与公司经营管理，能够对被投资企业施加重大影响。

八、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况



母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
泉州交通发展集团有限责任公司	泉州市	交通基础设施建设、开发、投资	30 亿元	100.00	100.00

本公司最终控制方是：泉州市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 关联交易情况

关联担保情况

担保方	被担保方	担保责任金额	担保余额	担保起始日	担保到期日
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安市交通集团有限责任公司	9,950,000.00	9,950,000.00	2022-1-13	2025-1-12
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安市祥林投资发展有限公司	40,000,000.00	37,600,000.00	2022-12-15	2025-12-15
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安经济开发区市政管理服务有限责任公司	43,150,000.00	41,255,500.00	2023-4-11	2026-6-1
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安市榕桥投资发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2024-10-24	2025-10-24
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安鑫旭商贸有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2024-6-25	2025-6-25
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安市劳务派遣有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2024-11-26	2025-11-26
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安惠园日化有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	2024-7-2	2025-7-2
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安市劳务派遣有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	2024-6-25	2025-6-24
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安市国投资产管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2024-3-26	2025-3-20



担保方	被担保方	担保责任金额	担保余额	担保起始日	担保到期日
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安市劳务派遣有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2024-12-20	2027-6-28
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安市劳务派遣有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2024-8-27	2027-8-27
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安市劳务派遣有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2024-6-24	2026-6-24
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安鑫旭商贸有限公司	10,000,000.00	9,900,000.00	2024-3-28	2027-12-20
南安市园区开发建设集团有限责任公司	南安市国投资产管理有限公司	450,000,000.00	1,000,000.00	2023-5-29	2037-5-11
南安市金同再生资源有限公司	泉州市金同再生资源有限公司	59,968,228.05	59,968,228.05	2023-1-12	2032-10-25
南安市祥林投资发展有限公司	南安市园区开发建设集团有限责任公司	50,000,000.00	42,500,000.00	2023-2-28	2025-2-27
南安市交通集团有限责任公司	南安经济开发区市政管理服务有限责任公司	90,000,000.00	89,800,000.00	2022-12-9	2025-12-8
南安市交通集团有限责任公司	南安市园区开发建设集团有限责任公司	130,000,000.00	96,200,000.00	2022-11-29	2026-2-28
南安市交通集团有限责任公司	南安市园区开发建设集团有限责任公司	250,000,000.00	238,800,000.00	2023-6-20	2026-6-20
南安市交通集团有限责任公司	南安市园区开发建设集团有限责任公司	70,000,000.00	66,500,000.00	2024-2-29	2027-3-11
泉州交通发展集团有限责任公司	南安市园区开发建设集团有限责任公司	300,000,000.00	300,000,000.00	2023-7-18	2026-7-18

(五) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南安市联城住工科技发展有限公司			237,300.00	

2. 应付项目



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	福建省美置智能家居科技发展有限公司	30,601,205.09	29,201,205.09

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

公司没有需要披露的承诺事项。

(二) 或有事项

公司对外担保除关联担保外，还有以下对外单位担保：

被担保方	担保责任金额	担保余额	担保起始日	担保到期日
泉州市南翼投资集团有限公司	710,000,000.00	469,550,000.00	2022-9-1	2028-6-20
泉州市南翼置业发展集团有限责任公司	9,950,000.00	9,950,000.00	2022-9-27	2025-9-26
泉州市南翼投资集团有限公司	150,000,000.00	147,925,068.07	2022-11-2	2026-2-8
泉州市南翼投资集团有限公司	85,000,000.00	24,499,900.00	2023-1-20	2026-1-19
南安市南商市场开发有限公司	40,000,000.00	12,240,000.00	2023-3-22	2033-3-9
南安市能源工贸投资发展集团有限公司	250,000,000.00	3,051,907.00	2023-4-24	2038-3-12
南安市能源工贸投资发展集团有限公司	260,000,000.00	2,410,000.00	2023-5-10	2036-8-22
南安市能源工贸投资发展集团有限公司	80,000,000.00	75,200,000.00	2023-7-10	2026-7-9
南安市能源工贸投资发展集团有限公司	184,000,000.00	126,678,635.00	2023-12-12	2033-10-26
南安市城乡水务集团有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2023-12-29	2047-12-27
泉州市南翼投资集团有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2024-1-24	2025-3-6
南安福飞建材有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	2024-5-27	2025-5-27
泉州市南翼投资集团有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00	2024-5-30	2025-5-29
南安市腾程泛家居供应链管理有限公司	29,120,000.00	29,120,000.00	2024-6-7	2025-6-7
南安市城乡水务集团有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2024-6-13	2047-12-27
南安福飞建材有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2024-6-25	2026-6-24
南安市城乡水务集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2024-9-20	2047-12-27
南安福飞建材有限公司	9,900,000.00	9,900,000.00	2024-10-23	2025-10-31
南安市发展投资集团有限公司	830,000,000.00	2,260,000.00	2024-11-4	2044-10-10
福建省南安市文体旅发展集团有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2024-11-29	2025-11-28



十、资产负债表日后事项

截止本报告报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

报告期内无需要披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		5,000,000.00
其他应收款项	3,082,878,421.08	3,343,175,627.40
合计	3,082,878,421.08	3,348,175,627.40

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额
南安市祥林投资发展有限公司		5,000,000.00
小计		5,000,000.00
减：坏账准备		
合计		5,000,000.00

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	341,755,052.52	2,650,237,543.34
1 至 2 年（含 2 年）	2,129,725,333.94	422,085,084.06
2 至 3 年（含 3 年）	340,545,084.06	142,305,630.60
3 至 4 年（含 4 年）	142,305,630.60	128,547,369.40



账龄	期末余额	期初余额
4 至 5 年（含 5 年）	128,547,369.40	
5 年以上		
小计	3,082,878,470.52	3,343,175,627.40
减：坏账准备	49.44	
合计	3,082,878,421.08	3,343,175,627.40

（2）按分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	3,082,878,470.52	100.00	49.44	0.01	3,082,878,421.08
其中：					
账龄组合	4,944.25	0.01	49.44	1.00	4,894.81
特殊信用风险组合	3,082,873,526.27	99.99			3,082,873,526.27
合计	3,082,878,470.52	100.00	49.44		3,082,878,421.08

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	3,343,175,627.40	100.00			3,343,175,627.40
其中：					
账龄组合	2,737,564.52	0.08			2,737,564.52
特殊信用风险组合	3,340,438,062.88	99.92			3,340,438,062.88
合计	3,343,175,627.40	100.00			3,343,175,627.40

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	4,944.25	49.44	1.00



名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
特殊信用风险组合	3,082,873,526.27		
合计	3,082,878,470.52	49.44	

(3) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
集团合并范围内关联方	3,053,620,123.77	3,301,233,395.38
土地收储款	24,649,312.50	
借款		2,737,300.00
保证金及押金	4,500,540.00	39,101,117.50
代收代付款项	108,494.25	103,814.52
合计	3,082,878,470.52	3,343,175,627.40

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,225,794,219.45		1,225,794,219.45	1,778,041,544.20		1,778,041,544.20
对联营企业投资	2,538,667,944.37		2,538,667,944.37	2,521,801,019.11		2,521,801,019.11
合计	3,764,462,163.82		3,764,462,163.82	4,299,842,563.31		4,299,842,563.31

1. 对子公司的投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南安经济开发区投资有限公司	320,717,446.87			320,717,446.87		
南安经济开发区市政管理服务有限公司						



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期 计提 减值 准备	减值 准备 期末 余额
南安市榕桥 投资发展有 限公司	65,008,839.50			65,008,839.50		
南安市劳务 派遣有限公 司	50,622,411.20		50,622,411.20			
南安市祥林 投资发展有 限公司	29,868,288.49			29,868,288.49		
南安市鑫贤 投资咨询有 限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
南安鑫恒盛 再生资源产 业园区开发 有限公司	302,248,800.00		302,248,800.00			
福建省南安 市体育用品 基地开发有 限公司	14,953,922.09	4,642,369.72	19,596,291.81			
南安市创新 投资发展有 限公司	301,768,101.46		301,768,101.46			
南安市滨江 投资发展有 限公司	657,933,005.10			657,933,005.10		
泉州市金同 再生资源有 限公司	15,470,729.49			15,470,729.49		
南安市国投 资产管理有 限公司						
南安市聚园 电子商务有 限公司	9,450,000.00	18,755,000.00		28,205,000.00		
南安市产城 建设发展有 限公司		108,590,910.00		108,590,910.00		
合计	1,778,041,544.20	131,988,279.72	684,235,604.47	1,225,794,219.45		



2. 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		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		
联营企业											
福建省美置智能家居科技发展有限公司	100,807,224.02			2,126,520.55						102,933,744.57	
福建省南安智慧城市科技发展有限公司	2,226,179.39			255,586.06			-245,000.00			2,236,765.45	
南安市联城住工科技发展有限公司	569,172.63			31,350.73						600,523.36	
南安市成辉投资发展有限公司	8,536,075.57			-128,057.17			-500,000.00			7,908,018.40	
南安市交通集团有限责任公司	2,354,991,105.16			14,899,625.64						2,369,890,730.80	
福建省洁雅医疗科技有限公司	951,033.14			-540,964.41						410,068.73	
泉州共享智能铸造产业创新中心有限公司	41,352,054.71			-760,069.64						40,591,985.07	
福建南安海领石材智慧产业园有限公司	7,568,174.49	2,000,000.00		-272,066.50						9,296,107.99	
南安市安通渣土运输有限公司	4,800,000.00									4,800,000.00	
合计	2,521,801,019.11	2,000,000.00		15,611,925.26			-745,000.00			2,538,667,944.37	

说明：根据联营企业 2024 年度未审财务报表计算享有的损益和权益。



(三) 营业收入和营业成本

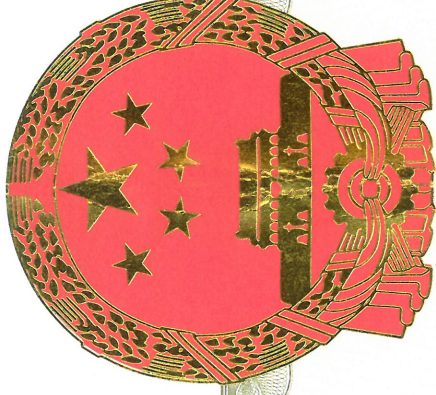
项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
租金收入	225,691.49	407,892.06	267,448.35	516,691.90
合计	225,691.49	407,892.06	267,448.35	516,691.90

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	15,611,925.26	28,565,881.76
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		46,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	80,188.68	160,377.36
不良债权盘活处置收益	1,511,029.20	
合计	17,203,143.14	28,772,259.12

南安市园区开发建设集团有限责任公司
二〇二五年四月二十五日

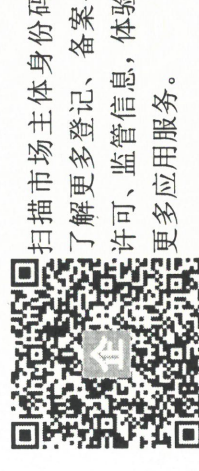




营业执照

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 2690 万元

成立日期 2013 年 11 月 28 日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室



登记机关



2024 年 12 月 13 日



会计师事务所 执业证书

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日

证书序号：0000058

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、篡改、出租、出借、转让。

会计师事务所停止执业许可注销的，应当向财政部门申请换发《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



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.



供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制



姓名 孙美清
Full name 女
性别 女
Sex
出生日期 1978年03月26日
Date of birth
工作单位 重庆大华会计师事务所
Working unit
身份证号码 514224197805268384
Identity card No.



孙美清 500100710011

证书编号: 500100710011
No. of Certificate
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2011年12月30日
Date of Issuance



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.

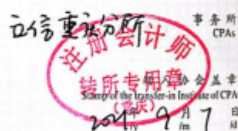


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

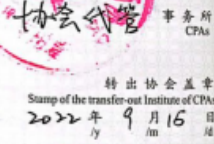


同意调入
Agree the holder to be transferred to

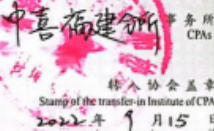


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 林楠
Full name 林楠
性别 女
Sex 女
出生日期 1987-06-16
Date of birth 1987-06-16
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
Working unit 立信会计师事务所(特殊普通合
伙)重庆分所
身份证号码 511002198706160322
Identity card No. 511002198706160322

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.



供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制

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.



供查证书有效性



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.



林楠 310000060992

2018年3月31日

证书编号:
No. of Certificate

310000060992

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

重庆市注册会计师协会

发证日期: 2015 12 月 08 日
Date of Issuance 12 / 08 / 2015

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.



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

立信重庆分所



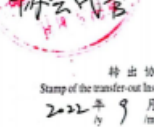
同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

协会代管



同意调入
Agree the holder to be transferred to





动态信息 监管公告 审批事项公示 审批事项公告 信息公开 政策法规

当前位置: 首页 > 从事证券服务业务会计师事务所备案名录

从事证券服务业务会计师事务所备案名录

行政区划	执业证书编号	事务所名称	事务所状态	组织形式	注册资本 (万元)	主任会计师/首席合伙人	批
北京市	11000010	北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1750	张惠军	京
北京市	11000102	永拓会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1500	吕江	京
北京市	11000154	利安达会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1861.000000	黄锦辉	京
北京市	11000162	中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1940	胡柏阳	京
北京市	11000167	中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	5951	李尊农	京
北京市	11000168	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	2090	张瑞刚	京
北京市	11000169	北京源亨会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	500	潘洪洁	京
北京市	11000170	中道会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1680	邵海	京
北京市	11000204	中天运会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1000	刘江卫	京
北京市	11000220	北京中天恒会计师事务所 (普通合伙)	正常	普通合伙	1.00	高建勇	京
北京市	11000241	毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	2140	邹俊	京
北京市	11000243	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	2500	毛蔚宁	京
北京市	11000267	中证天通会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	2000	张兴武	京
北京市	11000287	北京中天华会计师事务所 (普通合伙)	正常	普通合伙	100	张涛	京
北京市	11000374	天圆全会计师事务所 (普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1000	魏强	京
北京市	11000395	北京东审会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	100	李国	京
北京市	11000407	中旗威会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	2760	阿塔图	京
北京市	11000436	北京国府嘉益会计师事务所 (普通合伙)	正常	普通合伙	100	郝莉	京
北京市	11010032	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	7180	肖厚发	京
北京市	11010054	北京兴昌会计师事务所 (普通合伙)	正常	普通合伙	200	汪和俊	京

共5页 每页显示: 20 条 1 2 3 4 5

链接: 中华人民共和国财政部 (<http://www.mof.gov.cn/>) 中国注册会计师协会 (<http://www.cicpa.org.cn/>) 中国证券监督管理委员会 (<http://www.csrc.gov.cn/>)

