

莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

2024 年度财务报表审计报告

CAC审字[2024]1110号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

目 录	页次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
(一) 合并财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
(二) 母公司财务报表	
母公司资产负债表	10-11
母公司利润表	12
母公司现金流量表	13
母公司所有者权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-138

审计报告

CAC 审字[2025]1110 号

莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司（以下简称贵公司）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，公允反映了贵公司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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司2024年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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



或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（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，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。



中国 天津市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年4月30日



合并资产负债表

编制单位：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

2024年12月31日

会企01表
单位：元

资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七（一）	370,255,900.03	748,016,041.97
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七（二）	2,254,828,921.90	1,441,690,839.16
应收款项融资			
预付款项	七（三）	132,612,415.47	893,123.78
其他应收款	七（四）	1,499,169,612.50	998,510,739.21
其中：应收利息			
应收股利			
存货	七（五）	1,753,086,592.30	2,513,558,659.37
其中：数据资源			
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	七（六）	410,469,655.22	512,131,054.18
流动资产合计		6,420,423,097.42	6,214,800,457.67
非流动资产：			
债权投资	七（七）	296,054,716.54	304,963,116.54
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七（八）	1,111,046,740.52	553,931,443.63
其他权益工具投资	七（九）	24,496,544.82	24,502,689.85
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七（十）	2,067,203,265.00	2,450,860,360.00
固定资产	七（十一）	23,911,803.05	9,423,521.15
在建工程	七（十二）	2,967,541,476.63	1,942,977,426.10
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七（十三）	341,577,302.29	360,793,404.38
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七（十四）	226,703.86	
递延所得税资产	七（十五）	44,458,196.61	20,009,962.86
其他非流动资产	七（十六）	2,357,294,469.59	1,815,960,580.50
非流动资产合计		9,233,811,218.91	7,483,422,505.01
资产总计		15,654,234,316.33	13,698,222,962.68

单位负责人：

许阳升

主管会计工作负责人：

张林

会计机构负责人：

张林





合并资产负债表(续)

编制单位: 莆田市城厢区城乡投资建设集团有限公司

2024年12月31日

会企01表

单位: 元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	七(十八)	13,255,565.08	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七(十九)	1,001,295,165.87	505,224,555.41
预收款项	七(二十)	4,618,334.42	5,134,494.09
合同负债	七(二十一)	44,140,145.04	18,934,522.73
应付职工薪酬	七(二十二)	292,518.46	187,992.09
应交税费	七(二十三)	265,285,141.25	163,594,424.16
其他应付款	七(二十四)	625,643,185.91	675,234,741.56
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七(二十五)	1,139,024,940.17	289,180,602.72
其他流动负债	七(二十六)	3,767,445.13	1,571,946.80
流动负债合计		3,097,322,441.33	1,659,063,279.56
非流动负债:			
长期借款	七(二十七)	3,976,932,965.87	3,162,815,723.81
应付债券	七(二十八)	523,607,235.65	461,068,700.21
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七(二十九)	3,602,425,715.75	3,837,720,690.40
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七(三十)	557,222.96	767,422.88
递延所得税负债	七(三十一)	113,714,841.58	137,626,118.61
其他非流动负债	七(三十一)	51,350,000.00	51,350,000.00
非流动负债合计		8,268,587,981.81	7,651,348,655.91
负债合计		11,365,910,423.14	9,310,411,935.47
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七(三十二)	111,000,000.00	111,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
其中 永续债			
资本公积	七(三十三)	3,599,934,909.68	3,565,726,268.68
减: 库存股			
其他综合收益	七(三十四)	333,204,588.62	378,315,287.65
专项储备			
盈余公积	七(三十五)	70,664,707.20	48,258,698.85
未分配利润	七(三十六)	120,746,284.75	238,226,283.01
归属于母公司股东权益合计		4,235,550,490.25	4,341,526,538.19
少数股东权益		52,773,402.94	46,284,489.02
所有者权益(或股东权益)合计		4,288,323,893.19	4,387,811,027.21
负债和所有者权益(或股东权益)总计		15,654,234,316.33	13,698,222,962.68

单位负责人:

陈阳升

主管会计工作负责人:

5 陈永

会计机构负责人:

陈永



合并利润表

编制单位：莆田城厢区城乡建设投资集团有限公司

2024年度

会企02表
单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	七（三十七）	3,486,202,121.10	1,042,892,360.63
二、营业总成本		3,190,470,574.36	952,467,567.62
其中：营业成本	七（三十七）	3,069,961,834.12	867,335,800.87
税金及附加	七（三十八）	11,868,260.25	9,100,368.83
销售费用			
管理费用	七（三十九）	30,828,106.03	34,805,805.59
研发费用			
财务费用	七（四十）	77,812,373.96	41,225,592.33
其中：利息费用		94,118,353.51	49,331,228.39
利息收入		16,347,426.45	8,136,078.83
加：其他收益	七（四十一）	287,895.97	164,891.26
投资收益（损失以“-”号填列）	七（四十二）	-8,240,703.11	531,773.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,240,703.11	-3,234,712.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	七（四十三）	-46,615,568.92	-19,421,372.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七（四十四）	-15,826,100.84	-15,966,252.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		225,337,069.84	55,733,832.15
加：营业外收入	七（四十五）	364,793.70	73,926.95
减：营业外支出	七（四十六）	3,753,933.03	2,244,340.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		221,947,930.51	53,563,418.21
减：所得税费用	七（四十七）	64,126,063.90	8,567,885.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		157,821,866.61	44,995,532.45
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		157,821,866.61	44,995,532.45
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）		151,332,952.69	37,698,349.08
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		6,488,913.92	7,297,183.37
六、其他综合收益的税后净额		-45,110,699.03	7,637,993.68
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-45,110,699.03	7,637,993.68
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-4,608.77	-144,186.60
（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		-4,608.77	-144,186.60
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-45,106,090.26	7,782,180.28
（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损益			
（3）应收款项融资公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）其他债权投资信用减值准备			
（6）应收款项融资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）投资性房地产公允价值变动损益		-45,106,090.26	7,782,180.28
（二）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		112,711,167.58	52,633,526.13
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		106,222,253.66	45,336,342.76
（二）归属于少数股东的综合收益总额		6,488,913.92	7,297,183.37
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

会企03表

单位：元

编制单位：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

2024年度

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		2,755,329,872.65	1,211,976,634.62
收到的税费返还		145.57	
收到其他与经营活动有关的现金	七（四十八）	17,161,030.60	8,224,995.88
经营活动现金流入小计		2,772,491,048.82	1,220,201,630.50
购买商品、接收劳务支付的现金		2,563,471,734.08	2,725,418,357.42
支付给职工以及为职工支付的现金		16,795,473.34	16,893,469.02
支付的各项税费		22,548,845.23	24,661,817.99
支付其他与经营活动有关的现金	七（四十八）	584,561,902.77	116,084,297.85
经营活动现金流出小计		3,187,377,955.42	2,883,057,942.28
经营活动产生的现金流量净额		-414,886,906.60	-1,662,856,311.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		23,100,000.00	
取得投资收益收到的现金		316,400.00	378,310.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		72,889,908.26	
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	七（四十八）		2,183,421.12
投资活动现金流入小计		96,306,308.26	2,561,731.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,258,881,714.71	716,735,096.11
投资支付的现金		565,672,400.00	6,490,000.00
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	七（四十八）		12,891,238.20
投资活动现金流出小计		1,824,554,114.71	736,116,334.31
投资活动产生的现金流量净额		-1,728,247,806.45	-733,554,602.81
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			34,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			34,000,000.00
取得借款收到的现金		1,367,050,070.23	1,351,514,332.11
发行债券收到的现金		59,400,000.00	471,789,656.84
收到其他与筹资活动有关的现金	七（四十八）	1,049,000,000.00	400,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,475,450,070.23	2,257,303,988.95
偿还债务支付的现金		240,737,568.82	67,804,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		310,780,063.61	184,780,655.48
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	七（四十八）	158,174,752.33	116,821,376.19
筹资活动现金流出小计		709,692,384.76	369,406,031.67
筹资活动产生的现金流量净额		1,765,757,685.47	1,887,897,957.28
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		-377,377,027.58	-508,512,957.31
加：期初现金及现金等价物余额		747,632,927.61	1,256,145,884.92
六、期末现金及现金等价物余额		370,255,900.03	747,632,927.61

单位负责人：

陈阳升

主管会计工作负责人：

陈 颖

会计机构负责人：

陈 颖





合并所有者权益变动表

单位：元

2024年度

编制单位：莆田市城厢区城乡投资集团有限公司

项 目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上期期末余额	111,000,000.00		3,565,726,268.68		378,315,287.65		48,258,698.85	238,226,283.01	4,341,526,538.19	4,387,811,027.21
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本期期初余额	111,000,000.00		3,565,726,268.68		378,315,287.65		48,258,698.85	238,226,283.01	4,341,526,538.19	4,387,811,027.21
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			34,208,641.00		-45,110,699.03		22,406,008.35	-117,479,998.26	-105,976,047.94	-99,487,134.02
(一)综合收益总额					-45,110,699.03			151,332,952.69	106,222,253.66	112,711,167.58
(二)所有者投入和减少资本			34,208,641.00						34,208,641.00	34,208,641.00
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配			34,208,641.00						34,208,641.00	34,208,641.00
1.提取盈余公积								-268,812,950.95	-246,406,942.60	-246,406,942.60
2.对所有者(或股东)的分配								-22,406,008.35	-246,406,942.60	-246,406,942.60
3.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五)专项储备提取和使用										
1.提取专项储备										
2.使用专项储备										
(六)其他										
四、本期期末余额	111,000,000.00		3,599,934,909.68		333,204,588.62		70,664,707.20	120,746,284.75	4,235,550,490.25	4,288,323,893.19

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

单位负责人：

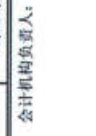




合并所有者权益变动表(续)

编制单位: 莆田市城厢区城多建设投资有限公司 2024年度 单位: 元

项 目	上期金额											
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上期期末余额	111,000,000.00			3,565,726,268.68		370,677,293.97		43,385,121.17	345,401,511.61	4,436,190,195.43	-12,694.35	4,436,177,501.08
加：会计政策变更	350,302,100.00											
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	111,000,000.00			3,565,726,268.68		370,677,293.97		43,385,121.17	345,401,511.61	4,436,190,195.43	-12,694.35	4,436,177,501.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额						7,637,993.68		4,873,577.68	-107,175,228.60	-94,663,657.24	46,297,183.37	-48,366,473.87
（二）所有者投入和减少资本						7,637,993.68			37,698,349.08	45,336,342.76	7,297,183.37	52,633,526.13
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积								4,873,577.68	-144,873,577.68	-140,000,000.00		-140,000,000.00
2.对所有者（或股东）的分配								4,873,577.68	-4,873,577.68			
3.其他									-140,000,000.00	-140,000,000.00		-140,000,000.00
（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）专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
（六）其他												
四、本期期末余额	111,000,000.00			3,565,726,268.68		378,315,287.65		48,258,698.85	238,226,283.01	4,341,526,538.19	46,284,489.02	4,387,811,027.21

单位负责人:  会计机构负责人: 

主管会计工作负责人: 



公司资产

母公司资产负债表

编制单位：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

2024年12月31日

会企01表

单位：元

资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		107,497,884.22	341,188,110.68
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七（一）	2,123,084,381.68	1,358,888,937.10
应收款项融资			
预付款项		870.48	2,000.00
其他应收款	十七（二）	3,205,138,376.59	1,602,929,739.90
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,698,006,592.30	2,513,558,659.37
其中：数据资源			
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		256,540,777.73	477,448,412.50
流动资产合计		7,390,268,883.00	6,294,015,859.55
非流动资产：			
债权投资		273,191,400.00	282,099,800.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七（三）	2,569,115,681.52	2,521,275,710.01
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		845,941,209.00	1,064,215,939.00
固定资产		392,859.26	549,335.35
在建工程			108,939,175.75
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		20,183.51	2,053.28
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		10,925,505.82	8,078,549.35
其他非流动资产		228,709,150.09	202,592,133.80
非流动资产合计		3,928,295,989.20	4,187,752,696.54
资产总计		11,318,564,872.20	10,481,768,556.09

单位负责人：

林阳升

主管会计工作负责人：

林阳升

会计机构负责人：

林阳升



母公司资产负债表(续)

编制单位：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

2024年12月31日

会企01表

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
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		821,422,373.11	446,069,188.83
预收款项		4,480.40	86,404.50
合同负债			1,603,065.32
应付职工薪酬		658.00	
应交税费		232,849,091.85	143,180,699.99
其他应付款		1,707,790,188.25	846,653,066.98
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		544,542,102.50	94,657,396.67
其他流动负债			144,275.88
流动负债合计		3,306,608,894.11	1,532,394,098.17
非流动负债：			
长期借款		1,781,225,000.00	2,107,500,000.00
应付债券		523,607,235.65	461,068,700.21
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,346,455,464.63	2,017,618,777.15
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		9,364,305.00	16,673,603.62
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,660,652,005.28	4,602,861,080.98
负债合计		6,967,260,899.39	6,135,255,179.15
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		111,000,000.00	111,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
其中：永续债			
资本公积		4,055,647,579.07	4,021,438,938.07
减：库存股			
其他综合收益		19,854,459.00	26,925,645.00
专项储备			
盈余公积		70,664,707.20	48,258,698.85
未分配利润		94,137,227.54	138,890,095.02
所有者权益（或股东权益）合计		4,351,303,972.81	4,346,513,376.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,318,564,872.20	10,481,768,556.09

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

2024年度

会企02表

单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十七（四）	3,308,814,551.29	965,437,234.47
减：营业成本	十七（四）	2,935,933,873.14	855,569,796.16
税金及附加		108,832.18	1,176,207.88
销售费用			
管理费用		5,963,076.06	4,988,638.18
研发费用			
财务费用		12,979,155.79	3,552,275.03
其中：利息费用		13,498,898.44	4,605,392.01
利息收入		527,900.12	1,061,398.15
加：其他收益		39,616.34	
投资收益（损失以“-”号填列）	十七（五）	-4,760,028.49	-18,411,650.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,760,028.49	-263,802.03
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-30,920,861.00	-4,333,547.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-11,387,825.89	-13,809,178.57
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）		306,800,515.08	63,595,941.32
加：营业外收入		7,000.00	25,000.00
减：营业外支出		1,186,316.13	1,042,997.57
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		305,621,198.95	62,577,943.75
减：所得税费用		81,561,115.48	13,842,166.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		224,060,083.47	48,735,776.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		224,060,083.47	48,735,776.80
（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		-7,071,186.00	-842,308.50
（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		-7,071,186.00	-842,308.50
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. 应收款项融资公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 其他债权投资信用减值准备			
6. 应收款项融资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 投资性房地产公允价值变动损益		-7,071,186.00	-842,308.50
六、综合收益总额		216,988,897.47	47,893,468.30
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



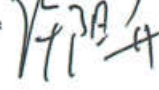
莆田投资集团有限公司 母公司现金流量表

编制单位：莆田市区城乡建设投资集团有限公司

2024年度

会企03表
单位：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		2,139,235,976.73	648,058,861.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,478,130.46	1,137,674.39
经营活动现金流入小计		2,144,714,107.19	649,196,535.74
购买商品、接收劳务支付的现金		1,821,656,912.71	1,829,363,788.78
支付给职工以及为职工支付的现金		6,748,650.75	6,148,988.29
支付的各项税费		75,823.26	14,731,111.31
支付其他与经营活动有关的现金		364,070,986.20	277,733,359.71
经营活动现金流出小计		2,192,552,372.92	2,127,977,248.09
经营活动产生的现金流量净额		-47,838,265.73	-1,478,780,712.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		65,375,450.69	79,501,973.43
投资支付的现金		52,600,000.00	120,000,000.00
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		117,975,450.69	199,501,973.43
投资活动产生的现金流量净额		-117,975,450.69	-199,501,973.43
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		126,300,000.00	950,000,000.00
发行债券收到的现金		59,400,000.00	471,789,656.84
收到其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		285,700,000.00	1,521,789,656.84
偿还债务支付的现金		39,500,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		259,905,841.04	142,509,583.34
支付其他与筹资活动有关的现金		54,170,669.00	
筹资活动现金流出小计		353,576,510.04	143,509,583.34
筹资活动产生的现金流量净额		-67,876,510.04	1,378,280,073.50
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		-233,690,226.46	-300,002,612.28
加：期初现金及现金等价物余额		341,188,110.68	641,190,722.96
六、期末现金及现金等价物余额		107,497,884.22	341,188,110.68

单位负责人：
 
 主管会计工作负责人：
 
 会计机构负责人：
 





母公司所有者权益变动表

会企04表
单位：元

项 目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	111,000,000.00				4,021,438,938.07		26,925,645.00		48,258,698.85	138,890,095.02	4,346,513,376.94
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本期期初余额	111,000,000.00				4,021,438,938.07		26,925,645.00		48,258,698.85	138,890,095.02	4,346,513,376.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					34,208,641.00		-7,071,186.00		22,406,008.35	-44,752,867.48	4,790,595.87
（一）综合收益总额							-7,071,186.00			224,060,083.47	216,988,897.47
（二）所有者投入和减少资本					34,208,641.00						34,208,641.00
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					34,208,641.00						34,208,641.00
（三）利润分配											
1.提取盈余公积									22,406,008.35	-268,812,950.95	-246,406,942.60
2.对所有者（或股东）的分配									22,406,008.35	-22,406,008.35	
3.其他										-246,406,942.60	-246,406,942.60
（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）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（六）其他											
四、本期期末余额	111,000,000.00				4,055,647,579.07		19,854,459.00		70,664,707.20	94,137,227.54	4,351,303,972.81

单位负责人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]



母公司所有者权益变动表(续)

单位:元

项 目	上期金额				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
	实收资本(或股本)	其他权益工具	其他	其他							
一、上期期末余额	111,000,000.00				4,005,548,996.75		27,767,953.50		43,385,121.17	235,027,895.90	4,422,729,967.32
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本期期初余额	111,000,000.00				4,005,548,996.75		27,767,953.50		43,385,121.17	235,027,895.90	4,422,729,967.32
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					15,889,941.32		-842,308.50		4,873,577.68	-96,137,800.88	-76,216,590.38
(一) 综合收益总额							-842,308.50			48,735,776.80	47,893,468.30
(二) 所有者投入和减少资本					15,889,941.32						15,889,941.32
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					15,889,941.32						15,889,941.32
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积									4,873,577.68	-144,873,577.68	-140,000,000.00
2. 对所有者(或股东)的分配									4,873,577.68	-4,873,577.68	
3. 其他										-140,000,000.00	-140,000,000.00
(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) 专项储备提取和使用											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
(六) 其他											
四、本期期末余额	111,000,000.00				4,021,438,938.07		26,925,645.00		48,258,698.85	138,890,095.02	4,346,513,376.94

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司概况

莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司（以下简称“本公司”）系于 2015 年 8 月由莆田市城厢区国有资产监督管理委员会办公室出资设立的有限公司。公司统一社会信用代码：91350302MA32TKJ59D。

注册资本：300,000.00 万元人民币

法定代表人：许阳升

注册地址：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 C 栋 2201 室

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；道路货物运输站经营；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；城市绿化管理；城乡市容管理；机械设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；土地整治服务；建筑材料销售；创业投资（限投资未上市企业）；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；市政设施管理；水环境污染防治服务；园林绿化工程施工；物业管理；集贸市场管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工程管理服务；水污染治理；停车场服务；酒店管理；会议及展览服务；充电控制设备租赁；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；建筑装饰材料销售；水泥制品销售；建筑防水卷材产品销售；高性能有色金属及合金材料销售；建筑工程用机械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(二) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2025 年 4 月 30 日批准报出。

(三) 合并财务报表范围

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”以及“九、在其他主体中的权益”。

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为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求进行编制。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

（二）持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至 2024 年 12 月 31 日止的 2024 年度财务报表。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（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

以人民币作为记账本位币。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的账龄超过一年的应付账款	685.00 万元
重要的账龄超过一年的预付账款	685.00 万元
重要的账龄超过一年的其他应付款	685.00 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

本公司取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。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。参与合并的各方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。

对于非同一控制下企业合并，购买方在判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本公司取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

1、同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日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合并成本，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。本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；本公司在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时，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；经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。

企业合并中取得的被合并方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按照公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司将所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合



并范围。

企业持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断企业持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为企业对被投资方拥有权力：1、企业持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；2、企业和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；3、其他合同安排产生的权利；4、被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

当表决权不能对被投资方的回报产生重大影响时，如仅与被投资方的日常行政管理活动有关，并且被投资方的相关活动由合同安排所决定，本公司需要评估这些合同安排，以评价其享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力。

本公司可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，本公司应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。本公司应考虑的因素包括但不限于：1、本公司能否任命或批准被投资方的关键管理人员；2、本公司能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易；3、本公司能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权；4、本公司与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

本公司与被投资方之间存在某种特殊关系的，在评价本公司是否拥有对被投资方的权力时，应当适当考虑这种特殊关系的影响。特殊关系通常包括：被投资方的关键管理人员是企业的现任或前职工、被投资方的经营依赖于本公司、被投资方活动的重大部分有本公司参与其中或者以本公司的名义进行、本公司自被投资方承担可变回报的风险或享有可变回报的收益远超过其持有的表决权或其他类似权利的比例等。

本公司在判断是否控制被投资方时，应当确定其自身是以主要责任人还是代理人的身份行使决策权，在其他方拥有决策权的情况下，还需要确定其他方是否以其代理人的身份代为行使决策权。

本公司通常应当对是否控制被投资方整体进行判断。但极个别情况下，有确凿证据表明同时满足下列条件并且符合相关法律法规规定的，本公司应当将被投资方的一部分（以下简称“该部分”）视为被投资方可分割的部分（单独主体），进而判断是否控制该部分（单独主体）：1、该部分的资产是偿付该部分负债或该部分其他权益的唯一来源，不能用于偿还该部分以外的被投资方的其他负债；2、除与该部分相关的各方外，其他方不享有与该部分资产相关的权利，也不享有与该部分资产剩余现金流量相关的权利。



所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间应与本公司一致。如果子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。

母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。

子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司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以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，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除外。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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，则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。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（八）合营安排的分类及共同经营会计处理方法

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。本公司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，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照附注三、（十八）2 中所述的会计政策处理。

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



当本公司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，本公司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，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（九）现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（一般指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。

（十）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币财务报表的折算

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。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；产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在其他综合收益中列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自其他综合收益转入处置当期损益。

（十一）金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合



同。

1、金融工具的确认和初始计量：

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、（三十）的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类

本公司通常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，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

（1）本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

（2）该金融资产的合同条款规定，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。

此类金融资产主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类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：

（1）本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

（2）该金融资产的合同条款规定，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资



从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

3、金融资产的后续计量

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(2) 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其



他综合收益中转出，计入留存收益。

4、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

(2) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

5、金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- (2) 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。

6、金融资产和金融负债的转移及终止确认

金融资产在满足下列条件之一时，将被终止确认：

- (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，且本公司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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- (2) 因转移金融资产而收到的对价；

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）。

7、金融资产的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以下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债权投资；

(3) 非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(1) 预期信用损失的计量

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。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。

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）。

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。

对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：①该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或②该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

1) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2) 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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本



或努力即可获得合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；②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；③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；④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。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类。

(2) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。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可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③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；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤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。

(3) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

(4) 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。

8、权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

(十二) 应收票据及应收账款

1、应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司以共同风险特征为依据，按照承兑人信用级别等共同信用风险特征将应收票据分



为不同组别。应收票据按照信用风险特征组合计提坏账准备，组合类别及确定依据如下：

组合类别	预期信用损失确定依据
银行承兑汇票	本公司认为所持有的银行承兑汇票的承兑银行信用评级较高，不存在重大的信用风险，也未计提损失准备
商业承兑汇票	按账龄计提坏账准备

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用应收票据账龄为基础来评估信用等级一般的银行承兑汇票及商业承兑汇票组合的预期信用损失。信用等级一般的银行承兑汇票及商业承兑汇票组合的信用风险与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率
1 年以内	0%
1 至 2 年	5%
2 至 3 年	10%
3 至 4 年	50%
4 至 5 年	80%
5 年以上	100%

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收票据、已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行付款义务的应收票据等，本公司将该应收票据作为已发生信用减值的应收票据并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

2、应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款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。应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。本公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别。应收账款按照信用风险特征组合计提坏账准备，组合类别及确定依据如下：

组合类别	预期信用损失确定依据
组合一：政府及关联方组合	合并范围内及政府相关且无明显减值迹象的应收关联方的款项
组合二：其他客户组合	除单项计提及组合一之外的应收款项

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用应收账款账龄为基础来评估各类应收账款的预期信用损失。应收账款的信用风险与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率
1年以内	0%
1至2年	5%



2至3年	10%
3至4年	50%
4至5年	80%
5年以上	100%

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等，本公司将该应收账款作为已发生信用减值的应收款项并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(十三) 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见附注三、（十一）1、2、3、7。

应收款项融资按照信用风险特征组合计提坏账准备，组合类别及确定依据如下：

组合类别	预期信用损失确定依据
信用等级较高的银行承兑汇票	本公司认为所持有的信用等级较高的银行承兑汇票，不存在重大的信用风险，不计提损失准备。
其他应收账款	按账龄组合计提坏账准备

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用应收款项融资账龄为基础来评估其他应收账款组合的应收款项融资的预期信用损失。其他应收账款组合的应收款项融资的信用风险与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率
1 年以内	0%
1 至 2 年	5%
2 至 3 年	10%
3 至 4 年	50%
4 至 5 年	80%
5 年以上	100%

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项融资、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融资等，本公司将该应收款项融资作为已发生信用减值的应收款项融资并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(十四) 其他应收款



其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法：

本公司对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等，本公司将该其他应收款作为已发生信用减值的其他应收款并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本公司基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。其他应收款按照信用风险特征组合计提坏账准备，组合类别及确定依据如下：

组合类别	预期信用损失确定依据
组合一：应收政府及关联方往来、押金、保证金、职工借款	合并范围内且无明显减值迹象的应收关联方的款项及日常经常活动中应收取的各类押金、质保金、代垫款、员工款项等应收款项
组合二：应收其他款项	除组合一的其他应收暂付款项

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用其他应收款账龄为基础来评估账龄组合其他应收款的预期信用损失。其他应收款的信用风险与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率
1年以内（含1年）	5%
1至2年	10%
2至3年	30%
3至4年	50%
4至5年	80%
5年以上	100%

（十五）存货

1、存货的分类

本公司存货分为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资、代建工程等。

2、存货的计价方法

存货取得时按实际成本核算，存货发出时按加权平均法计价、个别计价法，低值易耗品采用一次摊销法。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法



期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。经股东大会或董事会批准后差额作相应处理。

（十六）合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。本公司采用减值矩阵确定合同资产的预期信用损失准备。本公司基于内部信用评级对具有类似风险特征的各类合同该资产确定相应的损失准备的比例。减值矩阵基于本公司历史逾期比例确定。于 2024 年 12 月 31 日，本公司已重新评估历史可观察的逾期比例并考虑了前瞻性信息的变化。

该预期信用损失准备的金额将随本公司的估计而发生变化。

（十七）终止经营及持有待售

1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务



或一个主要经营地区。(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。(3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

2、持有待售组成部分或非流动资产确认标准

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

3、持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产或处置组，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的划分条件或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，本公司停止将其划归为持有待售资产，并按照下列两项金额中较低者计量：(1) 被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；(2) 决定不再出售之日的可收回金额。

(十八) 长期股权投资

1、投资成本的初始计量

(1) 企业合并中形成的长期股权投资



①如果是同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，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直接相关的交易费用，应当冲减资本公积—资本溢价或股本溢价，资本公积—资本溢价或股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；购买方作为合并对价发行的债务性证券直接相关的交易费用，计入债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，判断多次交易是否属于“一揽子交易”，并根据不同情况分别作出处理。

A、属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。通过多次交易分步实现的企业合并，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作为一揽子交易进行会计处理：a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；c、一项交易的发生取决于至少一项其他交易的发生；d、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。

B、属于“一揽子交易”的，在取得控制权日，合并方应按照以下步骤进行会计处理：

a、确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

b、长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

c、合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

d、编制合并财务报表。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

②非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括购买日购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

购买方为企业合并而发生的审计费用、评估费用、法律服务费用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；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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自所发行证券的溢价发行收入中扣除，溢价收入不足冲减的，应依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质且换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，换入的长期股权投资按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的，对于换入的长期股权投资，应当以换入资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额；不满足上述前提的非货币性资产交换，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，企业将放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产



的税金等其他成本确认为投资成本，放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。企业已对债权计提减值准备的，应当先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

2、后续计量及损益确认

(1) 后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。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；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司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，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，应当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。

本公司因处置部分权益性投资等原因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，应当改按权益法核算，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，应当改按《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间的差额计入当期损益。

本公司通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有一部分对联营企业的权益性投资的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司均按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。



（2）损益调整

成本法下，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，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不论有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当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。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：①被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；②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；③对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应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销；④本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。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。合营安排分为共同经营和合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，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，应当考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为联营企业。



4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

(1) 在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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较高者。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。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，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(2) 长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十九) 投资性房地产

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
2. 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，

从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值参见附注三、(三十五) 公允价值计量为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(二十) 固定资产

1、固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的计价方法



- (1) 购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；
- (2) 自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；
- (3) 投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；
- (4) 固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；
- (5) 盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；
- (6) 接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

3、固定资产的折旧方法

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

固定资产类别	预计净残值率(%)	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5	30	3.17
机器设备	5	10	9.50
运输设备	5	5	19.00
办公设备	5	5	19.00
电子设备	5	5	19.00

如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

4、固定资产减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定



资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十一）在建工程

1、在建工程核算原则

在建工程按实际成本核算。在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按照估计的价值转入固定资产，并按照本公司固定资产折旧政策计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价格，但不调整原已计提的折旧额。各类别在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

在建工程类别	结转为固定资产的标准和时点
房屋、建筑物	满足建筑完工验收标准
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

3、在建工程减值测试以及减值准备的计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生的减值迹象，包括：①长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；③其他足以证明在建工程已发生减值的情形。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十二）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、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，予以



资本化，计入相关的资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：①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支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的估计或生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化。该项中断如果是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额，资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

（二十三）无形资产



本公司无形资产主要包括软件、专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；该无形资产的成本能够可靠地计量。

1、无形资产的计价方法

(1) 初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
专利权	8年	可使用年限
办公软件	5年	可使用年限
土地使用权	50年	可使用年限
特许权使用权	20年	可使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。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。

截至资产负债表日，公司没有使用寿命不确定的无形资产。

3、内部研究、开发支出会计政策

本公司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。

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、无形资产减值准备

对于使用寿命有限的无形资产，如果有明显的减值迹象的，期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形：(1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；(2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，剩余摊销年限内预期不会恢复；(3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；(4) 有其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

无形资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间做相应的调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（二十四）商誉

1、商誉的确认

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

2、商誉的减值测试和减值准备的计提方法

本公司在期末终了时对商誉进行减值测试。对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或资产组组合时，按照各资产组或资产组组合的公允价值占资产组或资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或资产组组合的账面价值占资产组或资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。



比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或资产组组合进行减值测试时，如果与商誉相关的资产组或资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，计算其可收回金额，并与相关账面价值进行比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，在以后会计期间不再转回。

（二十五）长期待摊费用

1、长期待摊费用的定义和计价方法

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后期间负担的摊销期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际成本计价。

2、摊销方法

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。子公司筹建费用在子公司开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

（二十六）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或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十七）职工薪酬

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。

1、短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、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。

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

本公司在利润分享计划同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：（1）因过去事项



导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；(2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：(1) 在财务报告批准报出之前本公司已确定应支付的薪酬金额；(2) 该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式；(3) 过去的惯例为本公司确定推定义务金额提供了明显证据。

2、离职后福利-设定提存计划

本公司在职工提供服务的会计期间，将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。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，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3、离职后福利-设定受益计划

本公司按照规定的折现率将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。折现率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确定。设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：(1) 修改设定受益计划时；(2) 本公司确认相关重组费用或辞退福利时。在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

4、辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列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：(1) 本公司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。(2) 本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。本公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

5、其他长期职工福利

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，适用关于设定提存计划的有关规定进行处理。除此情形外，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：(1) 服务成本；(2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；(3)



重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

（二十八）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

（二十九）股份支付

1、股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须



完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

3、涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

（1）结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

（2）接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

（三十）收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策



收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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。附有客户额外购买选择权（例如客户奖励积分、未来购买商品的折扣券等）的合同，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，本公司将其作为单项履约义务。附有质量保证条款的合同，本公司对其所提供的质量保证的性质进行分析，如果质量保证在向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务，本公司将其作为单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定进行会计处理。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品或提供服务的单独售价间接确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司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；
- 2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 4) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

2、结合本公司实际生产经营特点，各业务类型具体收入确认方式及计量方法

（1）工程代建管理业务

本公司向客户提供工程代建管理服务。这些服务为一段时间内履行的履约义务。这些管理服务的收入根据合同的完成进度确认。管理层评估后认为按照固定费率以及经客户确认的项目进度确认收入。

（2）拆迁项目/工程项目建设业务

本公司向客户提供拆迁项目/工程项目建设服务。这些服务为一段时间内履行的履约义务。这些服务收入按照履行履约义务的投入确认履约进度。管理层评估后认为按照客户确认的项目投入以及合同约定的成本加成率确认收入。

（3）卫生服务收入

本公司向客户提供卫生服务。这些服务为一段时间内履行的履约义务，在服务期间按直线法确认为收入。

（4）公墓出售及管理收入

本公司向客户提供各类墓位、殡仪服务和护墓管理服务。其中，护墓管理服务为一段时间内履行的履约义务，在服务期间按直线法确认为收入；其余按时点确认收入。

（5）安置房出售收入

本公司安置房销售业务属于在某一时点履行的履约义务，于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权，且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认收入。

（三十一）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。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期



能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务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。

（三十二）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或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。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。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。本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果政府补助用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入其他收益或营业外收入；如果政府补助用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益其他收益或营业外收入。已确认的政府补助需要返还的，当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

政府补助的确认时点：公司以收到政府补助款项时点确认

（三十三）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，



视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

递延所得税资产的确认以公司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应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

（三十四）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。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，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

1、合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

2、承租人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；

3、承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按《企业会计准则第 14 号——收入》中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

1、本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资



产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- (1) 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；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- (4) 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司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，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- (1) 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- (2) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- (3) 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。



本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

(1) 承租人需支付的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；

(2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

(3) 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；

(4) 承租人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；

(5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注三、(十一)6 及附注三、(十一)7 所述的会计政策进行会计处理。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。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(三十五) 公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，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，包括流动性折溢价、控制权溢价或



少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

（三十六）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本公司的关联方。

四、重要会计政策和会计估计变更

（一）重要会计政策变更

1、《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”）。根据解释 17 号：

（1）关于流动负债与非流动负债的划分

1) 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

企业是否有行使上述权利的主观可能性，并不影响负债的流动性划分。对于符合《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》非流动负债划分条件的负债，即使企业有意图或者计划在资产负债表日后一年内（含一年，下同）提前清偿该负债，或者在资产负债表日至财务报告批准报出日之间已提前清偿该负债，该负债仍应归类为非流动负债。

2) 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件）。企业根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》第十九条（四）对该负债的流动性进行划分时，应当区别以下情况考虑在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利：

①企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负



债表日的流动性划分。

②企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后 6 个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。

3) 根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》的规定，对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。

负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果该企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

4) 披露：附有契约条件且归类为非流动负债的贷款安排，且企业推迟清偿负债的权利取决于在资产负债表日后一年内应遵循的契约条件的，企业应当在附注中披露下列信息，以使报表使用者了解该负债可能在资产负债表日后一年内清偿的风险：1. 关于契约条件的信息（包括契约条件的性质和企业应遵循契约条件的时间），以及相关负债的账面价值。2. 如果存在表明企业可能难以遵循契约条件的事实和情况，则应当予以披露（如企业在报告期内或报告期后已采取行动以避免或减轻潜在的违约事项等）。假如基于企业在资产负债表日的实际情况进行评估，企业将被视为未遵循相关契约条件的，则应当披露这一事实。

根据解释 17 号的规定，本公司决定于 2024 年 1 月 1 日执行上述规定，该变更对本年度附注披露无影响。

（2）关于供应商融资安排的披露

本解释所称供应商融资安排（又称供应链融资、应付账款融资或反向保理安排，下同）应当具有下列特征：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。仅为企业提供信用增级的安排（如用作担保的信用证等财务担保）以及企业用于直接与供应商结算应付账款的工具（如信用卡）不属于供应商融资安排。

1) 企业在根据《企业会计准则第 31 号——现金流量表》进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的下列信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、



现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响：

〈1〉供应商融资安排的条款和条件（如延长付款期限和担保提供情况等）。但是，针对具有不同条款和条件的供应商融资安排，企业应当予以单独披露。

〈2〉报告期期初和期末的下列信息：

①属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额。

②第①项披露的金融负债中供应商已从融资提供方收到款项的，应披露所对应的金融负债的列报项目和账面金额。

③第①项披露的金融负债的付款到期日区间（例如自收到发票后的 30 至 40 天），以及不属于供应商融资安排的可比应付账款（例如与第①项披露的金融负债属于同一业务或地区的应付账款）的付款到期日区间。如果付款到期日区间的范围较大，企业还应当披露有关这些区间的解释性信息或额外的区间信息（如分层区间）。

〈3〉第〈2〉①项披露的金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动（包括企业合并、汇率变动以及其他不需使用现金或现金等价物的交易或事项）的类型和影响。

2）企业在根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的要求披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。企业在根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的要求识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

根据解释 17 号的规定，本公司决定于 2024 年 1 月 1 日执行上述规定。在首次执行本解释的规定时，无需披露可比期间相关信息，并且无需在首次执行本解释规定的年度报告中披露第 1）〈2〉项下②和③所要求的期初信息。该变更对本年度附注披露无影响。

（3）关于售后租回交易的会计处理

售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人按照《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十条的规定对售后租回所形成的使用权资产进行后续计量，并按照《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十三条至第二十九条的规定对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量。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，承租人仍按照《企业会计准则第 21 号——



一租赁》第二十九条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。

根据解释 17 号的规定，本公司决定于 2024 年 1 月 1 日执行上述规定，该变更对本年度附注披露无影响。

2、《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”）。根据解释 18 号：

（1）关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

根据《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）第三十三条等有关规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证，企业应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》（财会〔2006〕3 号）规定进行会计处理。在对因上述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。

根据解释 18 号的规定，本公司决定于 2024 年 1 月 1 日执行上述规定，该变更对本年度附注披露无影响。

3、《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 21 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（以下简称“暂行规定”）。根据暂行规定：

（1）会计处理

企业应当按照企业会计准则相关规定，根据数据资源的持有目的、形成方式、业务模式，以及与数据资源有关的经济利益的预期消耗方式等，对数据资源相关交易和事项进行会计确认、计量和报告。具体的会计处理详见本附注三、重要会计政策及会计估计（十五）存货、（二十三）无形资产的相关内容。

（2）列示

企业在编制资产负债表时，应当根据重要性原则并结合本企业的实际情况，在“存货”项目下增设“其中：数据资源”项目，反映资产负债表日确认为存货的数据资源的期末账面价值；在“无形资产”项目下增设“其中：数据资源”项目，反映资产负债表日确认为无形



资产的数据资源的期末账面价值；在“开发支出”项目下增设“其中：数据资源”项目，反映资产负债表日正在进行数据资源研究开发项目满足资本化条件的支出金额。

(3) 披露

企业应当按照相关企业会计准则及本暂行规定等，在会计报表附注中对数据资源相关会计信息进行披露。

根据暂行规定，本公司决定于 2024 年 1 月 1 日起执行上述规定，并采用未来适用法执行本暂行规定，本暂行规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

4、其他会计政策变更

本公司本期不存在其他会计政策变更。

(二) 重要会计估计变更

本公司本期不存在重要会计估计变更。

五、利润分配

本公司章程规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：

A、弥补亏损
B、按 10%提取盈余公积金
C、支付股利

六、税项

(一) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	1%、3%、6%、9%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计算缴纳	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计算缴纳	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计算缴纳	2%

(二) 税收优惠

1、子公司莆田市城厢区鼎诚物业管理有限公司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)为进一步支持小微企业和个体工商户发展，现将延续小规模纳税人增值税减免政策公告如下：一、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。二、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。

2、子公司福建省莆田市城厢区东风公墓有限责任公司根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号《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》: 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。

3、子公司福建省莆田市城厢区东风公墓有限责任公司根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号《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》: 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。

七、合并财务报表项目附注

以下注释中“期末”系指 2024 年 12 月 31 日, “期初”系指 2023 年 12 月 31 日, “本期”系指 2024 年度, “上期”系指 2023 年度, 若无特别说明, 金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	758.70	508.75
银行存款	370,218,879.43	748,015,533.22
其他货币资金	36,261.90	
存放财务公司款项		
合 计	370,255,900.03	748,016,041.97
其中: 存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额		383,114.36
受限制的货币资金明细如下:		
项 目	本期金额	上期金额
被冻结的存款		383,114.36
合 计		383,114.36

(二) 应收账款

1. 按账龄披露



账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	967,725,771.42	818,089,334.41
1 至 2 年	816,525,067.93	112,653,848.37
2 至 3 年	112,419,093.62	303,530,737.97
3 至 4 年	303,530,737.97	188,008,888.01
4 至 5 年	37,881,205.03	9,473,707.53
5 年以上	19,186,959.43	12,257,202.55
小 计	2,257,268,835.40	1,444,013,718.84
减：坏账准备	2,439,913.50	2,322,879.68
合 计	2,254,828,921.90	1,441,690,839.16

2. 按坏账准备计提方法分类披露

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 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,238,472.48	0.10	2,238,472.48	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,255,030,362.92	99.90	201,441.02	0.01	2,254,828,921.90
其中：政府及关联方组合	2,248,187,167.28	99.60			2,248,187,167.28
其他客户组合	6,843,195.64	0.30	201,441.02	2.94	6,641,754.62
合 计	2,257,268,835.40	100.00	2,439,913.50	0.11	2,254,828,921.90

续表

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 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,238,472.48	0.16	2,238,472.48	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,441,775,246.36	99.84	84,407.20	0.01	1,441,690,839.16
其中：政府及关联方组合	1,437,598,850.83	99.55			1,437,598,850.83
其他客户组合	4,176,395.53	0.29	84,407.20	2.02	4,091,988.33
合 计	1,444,013,718.84	100.00	2,322,879.68	0.16	1,441,690,839.16



(1) 按单项计提坏账准备:

名 称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
福建笨嘴猫企业服务有限公司	2,238,472.48	2,238,472.48	100.00	发生诉讼, 预计无法收回
合 计	2,238,472.48	2,238,472.48	100.00	--

续表

名称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
福建笨嘴猫企业服务有限公司	2,238,472.48	2,238,472.48	100.00	发生诉讼, 预计无法收回
合 计	2,238,472.48	2,238,472.48	100.00	--

按单项计提坏账准备的说明: 详见附注三、(十二) 应收票据及应收账款

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
政府及关联方组合	2,248,187,167.28		
其他客户组合	6,843,195.64	201,441.02	2.94
合 计	2,255,030,362.92	201,441.02	0.10

按组合计提坏账准备的确认标准及说明: 附注三、(十二) 应收票据及应收账款

①政府及关联方组合

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	963,458,006.79		
1 至 2 年	814,182,041.36		
2 至 3 年	109,948,216.70		
3 至 4 年	303,530,737.97		
4 至 5 年	37,881,205.03		
5 年以上	19,186,959.43		
合 计	2,248,187,167.28		

续表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)



账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	814,380,098.07		
1 至 2 年	109,948,216.70		
2 至 3 年	303,530,737.97		
3 至 4 年	188,008,888.01		
4 至 5 年	9,473,707.53		
5 年以上	12,257,202.55		
合 计	1,437,598,850.83		

②其他客户组合

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	4,267,764.63		
1 至 2 年	1,122,041.59	56,102.08	5.00
2 至 3 年	1,453,389.42	145,338.94	10.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	6,843,195.64	201,441.02	2.94

续表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	2,488,251.36		
1 至 2 年	1,688,144.17	84,407.20	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	4,176,395.53	84,407.20	2.02

3. 应收账款坏账准备本期计提及变动情况

类 别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	



类 别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
单项计提	2,238,472.48				2,238,472.48
其他客户组合	84,407.20	117,033.82			201,441.02
合 计	2,322,879.68	117,033.82			2,439,913.50

4. 本公司本期不存在实际核销的应收账款情况。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	1,356,377,046.24		1,356,377,046.24	60.09	
龙德井片区危旧房改造项目指挥部	437,585,676.49		437,585,676.49	19.39	
莆田市城厢区住房和城乡建设局	410,959,526.45		410,959,526.45	18.21	
莆田市城厢区财政局	25,441,370.93		25,441,370.93	1.13	
莆田市城厢区水利局	10,674,159.99		10,674,159.99	0.47	
合 计	2,241,037,780.10		2,241,037,780.10	99.29	

6. 本公司本期不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7. 本公司本期不存在转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债情况。

(三) 预付账款

1. 预付款项按账龄列示:

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	132,612,415.47	100.00	891,008.28	99.76
1 至 2 年				
2 至 3 年			2,115.50	0.24
3 年以上				
小 计	132,612,415.47	100.00	893,123.78	100.00
减: 减值准备				
合 计	132,612,415.47	100.00	893,123.78	100.00

2. 本公司期末不存在账龄超过 1 年且金额重要的预付款项。



3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况：

单 位	金 额	发生时间	占预付款项期末余额合 计数的比例（%）
莆田联锦置业有限公司	132,583,500.00	2024 年	99.98
中石化森美（福建）石油有限公 司莆田分公司	28,915.47	2024 年	0.02
合 计	132,612,415.47	--	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	1,499,169,612.50	998,510,739.21
合 计	1,499,169,612.50	998,510,739.21

1. 其他应收款

（1）其他应收款按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,035,092,843.51	521,538,290.50
1 至 2 年	226,526,947.67	63,101,740.70
2 至 3 年	62,698,675.74	61,262,449.91
3 至 4 年	61,259,054.55	189,799,004.10
4 至 5 年	4,880,653.10	36,934,864.22
5 年以上	129,859,559.56	140,221,844.39
小 计	1,520,317,734.13	1,012,858,193.82
减：减值准备	21,148,121.63	14,347,454.61
合 计	1,499,169,612.50	998,510,739.21

（2）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收政府往来款	182,303,218.66	249,255,658.10
内部代收代付款	1,616,116.63	2,507,925.24
合并范围外关联方往来	1,199,249,264.19	637,193,047.44
代收代付款	104,658,068.36	105,206,316.80
押金保证金	7,470,223.00	850,800.00
其他	25,020,843.29	17,844,446.24



款项性质	期末账面余额	期初账面余额
小 计	1,520,317,734.13	1,012,858,193.82
减：减值准备	21,148,121.63	14,347,454.61
合 计	1,499,169,612.50	998,510,739.21

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

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 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,520,317,734.13	100.00	21,148,121.63	1.39	1,499,169,612.50
其中：组合 1	1,364,830,999.68	89.77			1,364,830,999.68
组合 2	155,486,734.45	10.23	21,148,121.63	13.60	134,338,612.82
合 计	1,520,317,734.13	100.00	21,148,121.63	1.39	1,499,169,612.50

续表

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 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,012,858,193.82	100.00	14,347,454.61	1.42	998,510,739.21
其中：组合 1	889,807,430.78	87.85			889,807,430.78
组合 2	123,050,763.04	12.15	14,347,454.61	11.66	108,703,308.43
合 计	1,012,858,193.82	100.00	14,347,454.61	1.42	998,510,739.21

①按组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	1,364,830,999.68		
组合 2	155,486,734.45	21,148,121.63	13.60
合 计	1,520,317,734.13	21,148,121.63	1.39

按组合计提坏账准备的确认标准及说明：详见附注三、(十四) 其他应收款



A. 组合 1：应收政府及关联方往来、押金、保证金、职工借款

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	985,949,769.80		
1 至 2 年	137,857,073.79		
2 至 3 年	62,698,675.74		
3 至 4 年	61,152,969.55		
4 至 5 年	350,071.00		
5 年以上	116,822,439.80		
合 计	1,364,830,999.68		

续表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	416,163,879.28		
1 至 2 年	63,099,175.74		
2 至 3 年	61,156,364.91		
3 至 4 年	185,268,422.00		
4 至 5 年	32,106,399.46		
5 年以上	132,013,189.39		
合 计	889,807,430.78		

B. 组合 2：应收其他款项

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	49,143,073.71		
1 至 2 年	88,669,873.88	4,433,493.69	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年	106,085.00	53,042.50	50.00
4 至 5 年	4,530,582.10	3,624,465.68	80.00
5 年以上	13,037,119.76	13,037,119.76	100.00
合 计	155,486,734.45	21,148,121.63	13.60

续表

账 龄	期初余额		
-----	------	--	--



	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	105,374,411.22		
1 至 2 年	2,564.96	128.25	5.00
2 至 3 年	106,085.00	10,608.50	10.00
3 至 4 年	4,530,582.10	2,265,291.05	50.00
4 至 5 年	4,828,464.76	3,862,771.81	80.00
5 年以上	8,208,655.00	8,208,655.00	100.00
合 计	123,050,763.04	14,347,454.61	11.66

(4) 坏账准备本期计提及变动情况

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)	
期初余额		14,347,454.61		
期初余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		6,800,667.02		
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		21,148,121.63		

各阶段划分依据：详见本附注三、(十一) 7、金融资产减值

(5) 本公司本期不存在实际核销的其他应收款。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
莆田市城厢区经济发展集团	合并范围外关联方	789,304,361.75	1 年以内	51.92	



单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
有限公司	往来				
莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	合并范围外关联方往来	113,737,453.22	1 年以内 113,730,340.72 元; 2-3 年 200.00 元; 5 年以上 6,912.50 元	7.48	
莆田木兰新城投资开发有限公司	合并范围外关联方往来	110,000,000.00	1-2 年 30,000,000.00 元; 3-4 年 60,000,000.00 元; 5 年以上 20,000,000.00 元	7.24	
福建钟谭文化旅游投资有限公司	合并范围外关联方往来	107,023,067.00	1 年以内 73,127,061.00 元; 1-2 年 33,896,006.00 元	7.04	
莆田市城厢区医院	应收政府往来款	96,573,208.34	1 年以内 6,839,048.51 元; 1-2 年 45,996,237.00 元; 2-3 年 43,737,922.83 元	6.35	
合 计	--	1,216,638,090.31	--	80.03	

(7) 本公司期末不存在涉及政府补助的其他应收款。

(8) 本公司期末不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(9) 本公司本期不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债情况。



(五) 存货

1. 存货分类:

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	55,080,000.00		55,080,000.00
开发产品	1,698,006,592.30		1,698,006,592.30
合 计	1,753,086,592.30		1,753,086,592.30

续表

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本			
开发产品	2,513,558,659.37		2,513,558,659.37
合 计	2,513,558,659.37		2,513,558,659.37

(1) 开发成本主要项目及其利息资本化情况:

项目名称	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
城厢西许 PS 拍-2024-24 号地块				22,440,000.00	22,440,000.00		
城厢西许 PS 拍-2024-25 号地块				32,640,000.00	32,640,000.00		
合 计				55,080,000.00	55,080,000.00		



(2) 开发产品主要项目信息:

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
龙德井片区危旧房改造项目	2,513,558,659.37	1,261,596,821.17	2,077,148,888.24	1,698,006,592.30	47,350,092.14	21,692,320.53
合 计	2,513,558,659.37	1,261,596,821.17	2,077,148,888.24	1,698,006,592.30	47,350,092.14	21,692,320.53

2. 本公司本期不存在存货跌价准备及合同履约成本减值准备。

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项 目	期末余额	资本化金额	形成原因
龙德井片区危旧房改造项目	1,698,006,592.30	47,350,092.14	项目专项借款利息资本化



（六）其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	385,982,082.05	398,368,233.60
预缴税金	24,487,573.17	113,762,820.58
小 计	410,469,655.22	512,131,054.18
减：减值准备		
合 计	410,469,655.22	512,131,054.18

（七）债权投资

1. 债权投资明细

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
福建中冶祥宇投资发展有限公司不良资产	300,000,000.00	26,808,600.00	273,191,400.00
沃特体育股份有限公司等不良资产包	40,364,129.89	23,800,813.35	16,563,316.54
福建省莆田台富食品有限公司	6,300,000.00		6,300,000.00
小 计	346,664,129.89	50,609,413.35	296,054,716.54
减：一年内到期部分			
合 计	346,664,129.89	50,609,413.35	296,054,716.54

续表

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
福建中冶祥宇投资发展有限公司不良资产	300,000,000.00	17,900,200.00	282,099,800.00
沃特体育股份有限公司等不良资产包	40,364,129.89	23,800,813.35	16,563,316.54
福建省莆田台富食品有限公司	6,300,000.00		6,300,000.00
小 计	346,664,129.89	41,701,013.35	304,963,116.54
减：一年内到期部分			
合 计	346,664,129.89	41,701,013.35	304,963,116.54

注：子公司莆田市城厢区好果食品有限公司与香港恒生亚洲有限公司分别出资 330.00 万元、495.00 万元成立福建省莆田台富食品有限公司，子公司莆田市城厢区好果食品有限公司、香港恒生亚洲有限公司分别持股 40%、60%。根据 1993 年福建省莆田台富食品有限公司第二次临时董事会决议，香港恒生亚洲有限公司承包经营福建省莆田台富食品有限公司。在承包经营期间，不论经营盈亏情况，每年福建省莆田台富食品有限公司均需按下列规定分利给莆田市城厢区好果食品有限公司：承包档次每五年为一期，共十期；承包分利基数：第



一期为每年贰拾伍万元人民币，自承包后的第六年（第二期）起，以后每期均按上期分利基数的 4%递增率递增，直至合营期满为止。承包期为 50 年。本公司将对福建省莆田台富食品有限公司投资确认为债权投资。

2. 减值准备本期计提及变动情况

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)	
期初余额			41,701,013.35	41,701,013.35
期初余额在本期	——	——	——	——
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提			8,908,400.00	8,908,400.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			50,609,413.35	50,609,413.35

各阶段划分依据：本附注“三、（十一）7. 金融资产减值”。



(八) 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
对联营、合营企业投资	1,111,046,740.52		1,111,046,740.52	553,931,443.63		553,931,443.63
合 计	1,111,046,740.52		1,111,046,740.52	553,931,443.63		553,931,443.63

1. 对联营、合营企业投资									
被投资单位	期初余额	本期增减变动						其他	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	
一、合营企业									
二、联营企业									
福建省莆田市国祯污水处理有限公司	11,164,832.24			-4,736,607.89					6,428,224.35
莆田航网天成投资合伙企业（有限合伙）	58,071,845.19			-610,567.59					57,461,277.60
福建中电谷科创产业发展有限公司	3,345,208.56			-18,814.91					3,326,393.65
大工美之家（福建）投资股份有限公司	2,037,615.05			-66,510.78					1,971,104.27
福建钟潭文化旅游投资有限	436,096,940.70	560,072,400.00		-3,296,975.97					992,872,364.73



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		
公司										
莆田木兰新城投资开发有限公司	40,000,000.00								40,000,000.00	
福建省千帆投资有限公司	2,783,709.37	3,000,000.00		-100,347.22					5,683,362.15	
莆田市城厢区人力资源服务产业园发展有限责任公司	431,292.52			293,598.05					724,890.57	
福建省人力资源发展集团莆田田人力资源有限公司				-23,420.60				600,000.00	576,579.40	
科创兴莆壹号股权投资合伙企业（有限合伙）				2,543.80				2,000,000.00	2,002,543.80	
小 计	553,931,443.63	563,072,400.00		-8,557,103.11				2,600,000.00	1,111,046,740.52	
合 计	553,931,443.63	563,072,400.00		-8,557,103.11				2,600,000.00	1,111,046,740.52	

2. 本公司期末长期股权投资不存在减值迹象，故未计提减值准备。

(九) 其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额
智慧能源(莆田)有限公司	24,232,697.06	24,100,109.04
莆田市跨境通电子商务有限公司	263,847.76	402,580.81



项 目	期末余额	期初余额
合 计	24,496,544.82	24,502,689.85

1. 其他权益工具投资情况

项目名称	期初余额	本期增减变动				期末余额
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他
智慧能源（莆田）有限公司	24,100,109.04			132,588.02		24,232,697.06
莆田市跨境电商电子商务有限公司	402,580.81				138,733.05	263,847.76
合 计	24,502,689.85			132,588.02	138,733.05	24,496,544.82

续表

项目名称	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
智慧能源（莆田）有限公司			575,477.20		非交易性权益工具投资	
莆田市跨境电商电子商务有限公司			312,114.18		非交易性权益工具投资	
合 计			887,591.38		—	—

2. 本公司本期不存在存在其他权益工具投资终止确认的情形。



(十) 投资性房地产

1. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、期初余额	2,450,860,360.00	2,450,860,360.00
二、本期变动	-383,657,095.00	-383,657,095.00
加：外购	14,577,305.99	14,577,305.99
无偿划入	34,208,641.00	34,208,641.00
减：处置	366,455,678.10	366,455,678.10
其他转出	10,909,799.00	10,909,799.00
公允价值变动	55,077,564.89	55,077,564.89
三、期末余额	2,067,203,265.00	2,067,203,265.00

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
城港大道莆糖安置房	8,236,230.00	正在办理
城厢区城港大道坂头安置房	104,551,578.00	正在办理
城厢区华林西沙员工社区安置房	2,179,373.00	正在办理
城厢区荔园路二期（霞林成果、水池边 B、C 区）安置房	39,925,456.00	正在办理
城厢区荔园路二期（霞林塘里 A 区）安置房	35,343,098.00	正在办理
城厢区荔园路二期棠坡安置房	27,012,193.00	正在办理
东圳水库水环境综合治理工程房屋搬迁安置房	158,481,348.00	正在办理
鲤鱼山二期安置房停车位	15,546,372.00	正在办理
荔涵大道泗华安置房	4,711,158.00	正在办理
荔涵大道洋西安置房	1,486,737.00	正在办理
荔园路二期下黄安置房	90,535,393.00	正在办理
荔园路二期屿上安置房	37,126,270.00	正在办理
文献广场安置房 A#、B#、C#安置房	35,621,891.00	正在办理
延寿山庄	32,029,268.00	正在办理
合 计	592,786,365.00	



(十一) 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	23,911,803.05	9,423,521.15
固定资产清理		
合 计	23,911,803.05	9,423,521.15

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	办公设备	合 计
一、账面原值：						
1.期初余额	9,033,083.87	53,520.00	138,929.60	3,177,430.50	1,986,171.38	14,389,135.35
2.本期增加金额	11,826,104.00		156,170.00		6,783,646.56	18,765,920.56
(1) 购置			156,170.00		6,783,646.56	6,939,816.56
(2) 在建工程转入	916,305.00					916,305.00
(3) 投资性房地产转入	10,909,799.00					10,909,799.00
3.本期减少金额					748,942.40	748,942.40
(1) 处置或报废					748,942.40	748,942.40
4.期末余额	20,859,187.87	53,520.00	295,099.60	3,177,430.50	8,020,875.54	32,406,113.51
二、累计折旧						
1.期初余额	2,212,276.14	49,210.20	105,490.88	1,505,851.96	1,092,785.02	4,965,614.20



项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	办公设备	合 计
2.本期增加金额	674,632.39		43,123.92	291,502.37	3,076,998.73	4,086,257.41
(1) 计提	674,632.39		43,123.92	291,502.37	3,076,998.73	4,086,257.41
3.本期减少金额					557,561.15	557,561.15
(1) 处置或报废					557,561.15	557,561.15
4.期末余额	2,886,908.53	49,210.20	148,614.80	1,797,354.33	3,612,222.60	8,494,310.46
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	17,972,279.34	4,309.80	146,484.80	1,380,076.17	4,408,652.94	23,911,803.05
2.期初账面价值	6,820,807.73	4,309.80	33,438.72	1,671,578.54	893,386.36	9,423,521.15

(2) 本公司期末不存在暂时闲置的固定资产。

(3) 本公司期末不存在通过经营租赁租出的固定资产。

(4) 本公司期末固定资产不存在抵押的情形。

(5) 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
-----	------	------------



项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司管理用房	2,786,479.44	临时建筑
城厢区扶贫农场温室大棚	3,021,772.20	临时建筑
合 计	5,808,251.64	—

(6) 本公司期末固定资产不存在减值迹象,故未计提减值准备。

(十二) 在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	2,967,541,476.63	1,942,977,426.10
合 计	2,967,541,476.63	1,942,977,426.10

1. 在建工程

(1) 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
城厢区樟林软件园基础设施建设项目	700,709,607.63		700,709,607.63	493,097,901.53		493,097,901.53
城厢区 5G 数字产业园基础设施建设项目	1,261,944,517.63		1,261,944,517.63	960,734,050.26		960,734,050.26
太湖工业园区轻工业制造业项目	811,815,800.29		811,815,800.29	254,725,355.85		254,725,355.85
城厢区粮食加工厂房及仓储物流配送建设项目	55,516,429.59		55,516,429.59	17,027,859.57		17,027,859.57
城厢区第二实验小学分校建设工程				41,430,912.22		41,430,912.22
莆田市城厢区职业技术学校建设工程-福建省莆田科				67,508,263.53		67,508,263.53



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
技职业技术学校第一期扩建工程						
骨灰堂翻建				289,898.00		289,898.00
城厢区有风公墓 2023 年-2026 年零星工程建设项目				3,600.00		3,600.00
城厢区西许专精特新产业园及配套基础设施项目	136,563,366.89		136,563,366.89	108,159,585.14		108,159,585.14
城厢区西许片区排涝泵站项目	903,212.00		903,212.00			
将军岩项目	88,542.60		88,542.60			
合 计	2,967,541,476.63		2,967,541,476.63	1,942,977,426.10		1,942,977,426.10

(2) 重要在建工程项目本期变动情况:

项目名称	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
城厢区樟林软件园基础设施建设项目	493,097,901.53	207,611,706.10			700,709,607.63
城厢区 5G 数字产业园基础设施建设项目	960,734,050.26	301,210,467.37			1,261,944,517.63
太湖工业园区轻工业制造业项目	254,725,355.85	557,090,444.44			811,815,800.29
城厢区粮食加工厂房及仓储物流配送建设项目	17,027,859.57	38,488,570.02			55,516,429.59
城厢区第二实验小学分校建设工程	41,430,912.22	25,973,339.20		67,404,251.42	
莆田市城厢区职业技术学校建设工程-福建省莆田科技职业技术学校第一期扩建工程	67,508,253.53	53,319,774.66		120,828,038.19	
骨灰堂翻建	289,898.00	626,407.00	916,305.00		



项目名称	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
零星工程	3,600.00	323,989.86		327,589.86	
城厢区西许专精特新产业园及配套基础设施项目	108,159,585.14	28,403,781.75			136,563,366.89
东风公墓办公楼屋面改造项目		2,000.00		2,000.00	
城厢区西许片区排涝泵站项目		903,212.00			903,212.00
将军岩项目		88,542.60			88,542.60
合 计	1,942,977,426.10	1,214,042,235.00	916,305.00	188,561,879.47	2,967,541,476.63

(3) 本公司本期不存在在建工程减值的情况。



(十三) 无形资产

1. 无形资产情况:

项 目	软件	特许权	合 计
一、账面原值			
1.期初余额	155,160.00	384,435,700.00	384,590,860.00
2.本期增加金额	25,517.83		25,517.83
(1)购置	25,517.83		25,517.83
(2)内部研发			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	180,677.83	384,435,700.00	384,616,377.83
二、累计摊销			
1.期初余额	49,182.70	23,748,272.92	23,797,455.62
2.本期增加金额	19,834.92	19,221,785.00	19,241,619.92
(1) 计提	19,834.92	19,221,785.00	19,241,619.92
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	69,017.62	42,970,057.92	43,039,075.54
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	111,660.21	341,465,642.08	341,577,302.29
2.期初账面价值	105,977.30	360,687,427.08	360,793,404.38

2. 本公司期末不存在未办妥产权证书的土地使用权情况。

(十四) 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
东风公墓 2023 年-2026 年零星		170,896.79	61,712.69		109,184.10



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
工程建设项目					
东风公墓 2023 年-2026 年零星 工程建设项目-栏杆、柏树		156,693.07	39,173.31		117,519.76
合 计		327,589.86	100,886.00		226,703.86

(十五) 递延所得税资产/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
资产减值准备	74,190,417.23	18,547,604.30	58,371,347.64	14,592,836.91
可抵扣亏损	102,064,721.72	25,475,421.85	19,723,767.06	4,930,941.77
递延收益	557,222.96	139,306.66	767,426.56	191,856.64
其他权益工具公 允价值	1,183,455.18	295,863.80	1,177,310.15	294,327.54
合 计	177,995,817.09	44,458,196.61	80,039,851.41	20,009,962.86

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
投资性房地产公 允价值变动	454,859,366.32	113,714,841.58	550,504,474.47	137,626,118.61
合 计	454,859,366.32	113,714,841.58	550,504,474.47	137,626,118.61

3. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	7,934,000.11	5,349,555.82
合 计	7,934,000.11	5,349,555.82

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	期末金额	期初金额	到期年度
2019		5,157.78	2024
2020	966,745.90	344,408.59	2025
2021	823,708.30	253,656.14	2026
2022	864,285.55	4,669,763.42	2027
2023	941,632.21	76,569.89	2028



年份	期末金额	期初金额	到期年度
2024	4,337,628.15		2029
合计	7,934,000.11	5,349,555.82	—

(十六) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
公益性生物资产	5,621,247.92	4,878,306.00
莆田市城厢区振兴乡村有限公司（代持投资）	28,250,000.00	51,350,000.00
合众天成合作开发项目	103,512,000.00	103,512,000.00
代建工程项目	2,219,911,221.67	1,656,220,274.50
合 计	2,357,294,469.59	1,815,960,580.50

(十七) 所有权或使用权受限资产

项 目	期末账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	1,040,776,198.00	借款抵押	抵押合同抵押物
固定资产	10,737,060.52	借款抵押	抵押合同抵押物
无形资产	341,465,642.08	借款抵押	抵押合同抵押物
在建工程	1,512,525,407.92	借款抵押	抵押合同抵押物
合 计	2,905,504,308.52		—

续表

项 目	期初账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	383,114.36	保证金	久悬户被冻结资金
投资性房地产	1,084,072,438.00	借款抵押	抵押合同抵押物
无形资产	360,687,427.08	借款抵押	抵押合同抵押物
合 计	1,445,142,979.44	--	--

(十八) 短期借款

1. 短期借款分类:

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	3,255,565.08	
信用借款	10,000,000.00	
合 计	13,255,565.08	

2. 本公司期末不存在已逾期未偿还的短期借款情况。

(十九) 应付账款

1. 应付账款列示:



项 目	期末余额	期初余额
应付工程款	964,660,078.65	504,671,519.15
应付安置户差价款	33,941,181.25	
应付服务费	2,531,630.47	
应付无形资产购买款	138,000.00	
应付设备款	24,275.50	
应付物业费		415,036.26
应付无形资产购买款		138,000.00
合 计	1,001,295,165.87	505,224,555.41

2. 本公司期末账龄超过 1 年以上的重要应付账款。

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建省锦鸿建设工程有限公司	8,951,611.67	未到结算期
合 计	8,951,611.67	--

(二十) 预收账款

1. 预收款项列示:

项 目	期末余额	期初余额
租金	4,618,334.42	5,134,494.09
合 计	4,618,334.42	5,134,494.09

2. 本公司期末不存在账龄超过 1 年的重要预收款项。

(二十一) 合同负债

1. 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收项目管理费	2,327,608.35	1,516,411.54
预收购房款	41,812,536.69	17,418,111.19
合 计	44,140,145.04	18,934,522.73

合同负债主要涉及本公司销售合同中收取的预收款项，合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。

2. 本公司期末不存在账龄超过 1 年的重要合同负债。

3. 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
预收购房款	41,812,536.69	安置房出售，向客户预收购房款。



项 目	变动金额	变动原因
合 计	41,812,536.69	——

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬明细

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	187,992.09	14,140,664.92	14,055,943.05	272,713.96
二、离职后福利-设定提存计划		2,750,038.43	2,730,233.93	19,804.50
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	187,992.09	16,890,703.35	16,786,176.98	292,518.46

2. 短期薪酬明细

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	154,356.43	11,739,513.11	11,626,394.78	267,474.76
2、职工福利费	33,635.66	314,987.15	348,622.81	
3、社会保险费		807,296.51	803,608.31	3,688.20
其中：医疗保险费		670,545.76	667,633.27	2,912.49
工伤保险费		71,478.21	70,981.77	496.44
生育保险费		65,272.54	64,993.27	279.27
4、住房公积金		1,062,509.00	1,060,958.00	1,551.00
5、工会经费和职工教育经费		204,238.79	204,238.79	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		12,120.36	12,120.36	
合 计	187,992.09	14,140,664.92	14,055,943.05	272,713.96

3. 设定提存计划明细

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,520,773.62	1,509,685.62	11,088.00
2、失业保险费		46,036.06	45,689.56	346.50
3、企业年金缴费		1,183,228.74	1,174,858.74	8,370.00
合 计		2,750,038.43	2,730,233.93	19,804.50

(二十三) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------



项 目	期末余额	期初余额
增值税	12,674,040.23	11,415,721.68
企业所得税	248,024,166.61	150,699,503.36
土地使用税	1,122,549.29	12,000.22
个人所得税	123,909.98	965.12
房产税	1,698,576.11	
城市维护建设税	928,348.85	848,371.59
印花税	45,458.93	7,375.00
教育费附加	398,013.04	363,450.61
地方教育费附加	270,078.21	247,036.58
合 计	265,285,141.25	163,594,424.16

(二十四) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	625,643,185.91	675,234,741.56
合 计	625,643,185.91	675,234,741.56

1. 其他应付款

(1) 其他应付款明细

项 目	期末余额	期初余额
押金保证金	20,346,064.11	27,575,635.26
政府往来款	416,307,771.33	525,124,363.96
代收代付款	138,431,414.48	28,258,999.05
合并范围外关联方往来	1,138,946.58	93,949,712.84
其他	49,418,989.41	326,030.45
合 计	625,643,185.91	675,234,741.56

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
莆田市城厢区住房与城乡建设局	300,800,000.00	政府往来款
莆田市城厢区财政局	105,060,000.00	政府往来款
莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室	35,000,000.00	政府往来款
莆田市博览旅游开发有限公司	26,299,915.62	代收代付款



项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	24,838,483.52	合并范围外关联方往来
莆田市城厢区教育局	19,134,054.53	政府往来款
莆田市城厢区交通投资有限公司	10,572,871.82	合并范围外关联方往来
合 计	521,705,325.49	--

(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	532,477,263.09	103,859,000.00
一年内到期的应付债券	22,802,000.00	21,200,000.00
一年内到期的长期应付款	583,745,677.08	164,121,602.72
合 计	1,139,024,940.17	289,180,602.72

(二十六) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	3,767,445.13	1,571,946.80
合 计	3,767,445.13	1,571,946.80

(二十七) 长期借款

1. 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	1,012,490,708.48	247,069,139.00
抵押借款	354,326,211.67	329,340,476.00
保证借款	2,241,393,308.81	1,785,265,108.81
信用借款	901,200,000.00	905,000,000.00
小 计	4,509,410,228.96	3,266,674,723.81
减：一年内到期的长期借款	532,477,263.09	103,859,000.00
其中：质押借款	8,625,000.00	4,725,000.00
抵押借款	33,810,000.00	32,610,000.00
保证借款	470,442,263.09	62,724,000.00
信用借款	19,600,000.00	3,800,000.00
合 计	3,976,932,965.87	3,162,815,723.81

注：上述借款年利率为 3.3%至 6.3%。

2. 长期借款余额抵（质）押情况

(1) 公司截止 2024 年 12 月 31 日在厦门银行股份有限公司莆田分行营业部的 4,800.00



万元借款，以子公司莆田市城鑫建设投资有限公司 100%股权做为质押并提供担保。

(2) 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司截止 2024 年 12 月 31 日在兴业银行股份有限公司城厢支行的 1,181.25 万元借款,以其工业厂房做为担保。

(3) 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司截止 2024 年 12 月 31 日在兴业银行股份有限公司城厢支行的 1,933.05 万元借款,以其位于莆田市城厢区华亭镇华汇西路 1209 号工业房地产,) 产权证号: 闽(2022)莆田市不动产权第 CX024918 号,土地面积 14907.05 m², 2#厂房面积 3714.62 m²), 抵押担保 1,100.00 万元; 位于莆田市城厢区华林经济开发区 1#、2#、3#工业房地产(证号: 闽(2022)莆田市不动产权第 CX0024915 号,土地面积 21569.83 m², 厂房面积 19489.2 m²), 抵押担保 1,200.00 万元(该宗抵押物已抵押于兴业银行用于办理工业厂房按揭贷款, 该次借款为二次抵押)。

(4) 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司截止 2024 年 12 月 31 日在国家开发银行福建省分行的 27,860.00 万元借款,以其名下编号为闽(2019)莆田市不动产权第 CX034899 号、CX035110-CX035288 号、闽(2019)莆田市不动产权第 CX0333865-CX034080 号、闽(2019)莆田市不动产权第 CX031778-CX031779 号、闽(2019)莆田市不动产权第 CX031762 号、闽(2019)莆田市不动产权第 CX031764-CX031770 号、闽(2019)莆田市不动产权第 CX031763 号、闽(2019)莆田市不动产权第 CX031769 号、闽(2019)莆田市不动产权第 CX031771-CX031777 号、闽(2019)莆田市不动产权第 CX032487-CX032525 号、CX032527-CX032563 号国有土地使用权及房屋所属权提供抵押担保。

(5) 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司截止 2024 年 12 月 31 日在国家开发银行福建省分行的 30,420.00 万元借款,以自有莆田市城厢区城市公共停车位项目《特许经营协议》项下全部权益和收益提供质押担保;由莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司提供保证担保。

(6) 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司截止 2024 年 12 月 31 日在国家开发银行福建省分行的 35,493.00 万元借款,以莆田市城厢区太湖工业园区轻工业制造产业园项目(一期)形成的可供抵押全部资产(包括土地使用权、建筑物和其他土地上附着物等)为本项目贷款提供抵押担保;由莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司提供保证担保。

(7) 莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司截止 2024 年 12 月 31 日在国家开发银行福建省分行的 19,183.44 万元借款,以莆田市城厢区樟林软件园基础设施建设项目形成的可供抵押全部资产(包括土地使用权、建筑物和其他土地上附着物等)为本项目贷款提供抵押担保;由莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司提供保证担保。

(8) 莆田市城厢区水利投资有限公司截止 2024 年 12 月 31 日在国家开发银行福建省分



行的 12,697.00 万借款,由莆田市城厢区经济发展集团有限公司以名下编号为闽(2020)莆田市不动产权第 CX012720 号国有土地使用权及房屋所有权提供抵押担保;由莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司提供保证担保。

(9)莆田市城厢区建投建设开发有限公司截止 2024 年 12 月 31 日在兴业银行股份有限公司莆田城厢支行的 4,144.33 万元借款,以城厢区粮食加工厂房及仓储物流配送建设项目工业用地为本项目贷款提供抵押担保;由莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司提供保证担保。



(二十八) 应付债券

1. 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
23 城厢城投债 01	488,714,035.46	482,268,700.21
24 城厢城投债 01	57,695,200.19	
小 计	546,409,235.65	482,268,700.21
减：一年内到期的应付债券	22,802,000.00	21,200,000.00
合 计	523,607,235.65	461,068,700.21

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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
23 城厢城投债 01	500,000,000.00	2023 年 8 月 11 日	5 年	500,000,000.00	482,268,700.21			-27,645,335.25	21,200,000.00	488,714,035.46
24 城厢城投债 01	60,000,000.00	2024 年 7 月 11 日	5 年	60,000,000.00		60,000,000.00	-3,386,105.66	-1,081,305.85		57,695,200.19
合 计	--	--	--	560,000,000.00	482,268,700.21	60,000,000.00	-3,386,105.66	-28,726,641.10	21,200,000.00	546,409,235.65



(二十九) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	666,202,816.55	288,346,316.04
专项应付款	2,936,222,899.20	3,549,374,374.36
合 计	3,602,425,715.75	3,837,720,690.40

1. 长期应付款按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,249,948,493.63	452,467,918.76
专项应付款	2,936,222,899.20	3,549,374,374.36
小 计	4,186,171,392.83	4,001,842,293.12
减：一年内到期的长期应付款	583,745,677.08	164,121,602.72
合 计	3,602,425,715.75	3,837,720,690.40

2. 长期应付款明细

项 目	期末余额	期初余额
远东国际融资租赁有限公司	278,274,391.24	62,905,233.56
福建海西金融租赁有限责任公司	233,843,193.48	
平安国际融资租赁（天津）有限公司	160,402,558.66	101,509,579.42
洛银金融租赁股份有限公司	151,950,721.15	202,454,764.24
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	128,495,782.37	
青岛城乡建设融资租赁有限公司	99,955,305.29	
中交融资租赁(广州)有限公司	94,771,015.12	
横琴金投国际融资租赁有限公司	52,857,965.06	85,598,341.54
福建省三明华兴融资租赁有限公司	30,000,000.00	
无锡财通融资租赁有限公司	19,397,561.26	
小 计	1,249,948,493.63	452,467,918.76
减：一年内到期的长期应付款	583,745,677.08	164,121,602.72
合 计	666,202,816.55	288,346,316.04

注：本公司同上述融资租赁单位所签订的《售后回租赁合同》，售后租回交易中的资产转让均不属于销售，公司继续确认被转让资产，同时确认与转让收入等额的长期应付款，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该长期应付款进行会计处理。

3. 专项应付款

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------



项 目	期末余额	期初余额
莆田市城厢区财政局	1,868,966,978.70	2,851,087,531.11
莆田市城厢区住房和城乡建设局	832,221,402.22	591,539,013.47
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	121,881,332.60	
莆田市城厢区水利局	107,965,125.68	17,519,501.78
莆田市城厢区城市管理行政执法局	3,190,178.00	3,190,178.00
莆田市城厢区发展与改革局	1,920,000.00	1,920,000.00
莆田市城厢区木兰溪防洪工程华林段建设指挥部	77,882.00	
莆田市城厢区教育局	-	82,999,348.00
莆田市城厢区华亭镇人民政府		1,118,802.00
合 计	2,936,222,899.20	3,549,374,374.36

(三十) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	767,422.88		210,199.92	557,222.96	政府补助
合 计	767,422.88		210,199.92	557,222.96	--

涉及政府补助的项目:

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
雾炮车采购经费补助	767,422.88			210,199.92	557,222.96	与资产相关
合 计	767,422.88			210,199.92	557,222.96	--

(三十一) 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
应付村集体经济破壳资金	51,350,000.00	51,350,000.00
合 计	51,350,000.00	51,350,000.00

(三十二) 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 (%)
莆田市城厢区国有资产办公委员会	111,000,000.00	100.00			111,000,000.00	100.00
合 计	111,000,000.00	100.00			111,000,000.00	100.00

(三十三) 资本公积



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,565,726,268.68	34,208,641.00		3,599,934,909.68
合 计	3,565,726,268.68	34,208,641.00		3,599,934,909.68

(三十四) 其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生额		
		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
一、不能重分类进损益的 其他综合收益	-882,982.61	-6,145.03		
其他权益工具投资 公允价值变动	-882,982.61	-6,145.03		
二、将重分类进损益的其 他综合收益	379,198,270.26		60,141,453.68	
投资性房地产公允 价值变动	379,198,270.26		60,141,453.68	
其他综合收益合计	378,315,287.65	-6,145.03	60,141,453.68	

续表

项 目	本期发生额			期末余额
	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	-1,536.26	-4,608.77		-887,591.38
其他权益工具投资 公允价值变动	-1,536.26	-4,608.77		-887,591.38
二、将重分类进损益的其 他综合收益	-15,035,363.42	-45,106,090.26		334,092,180.00
投资性房地产公允 价值变动	-15,035,363.42	-45,106,090.26		334,092,180.00
其他综合收益合计	-15,036,899.68	-45,110,699.03		333,204,588.62

(三十五) 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	48,258,698.85	22,406,008.35		70,664,707.20
任意盈余公积				
合 计	48,258,698.85	22,406,008.35		70,664,707.20

(三十六) 未分配利润

项 目	本期	上期
-----	----	----



项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	238,226,283.01	345,401,511.61
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	238,226,283.01	345,401,511.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	151,332,952.69	37,698,349.08
减：提取法定盈余公积	22,406,008.35	4,873,577.68
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	246,406,942.60	140,000,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	120,746,284.75	238,226,283.01

（三十七）营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,119,448,162.94	2,727,965,163.49	1,000,127,064.63	851,029,096.52
其他业务	366,753,958.16	341,996,670.63	42,765,296.00	16,306,704.35
合 计	3,486,202,121.10	3,069,961,834.12	1,042,892,360.63	867,335,800.87

2. 按收入类别名称披露

产品或劳务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1.主营业务小计	3,119,448,162.94	2,727,965,163.49	1,000,127,064.63	851,029,096.52
项目建设收入	576,238,425.97	524,748,192.79	759,537,536.40	670,469,860.13
拆迁项目收入	127,221,897.07	118,052,751.34	188,891,750.11	175,277,930.27
代建管理费收入	29,415,531.96		43,489,468.36	80,581.50
公墓出售管理收入	2,434,819.81	1,068,187.72	4,163,975.75	616,828.47
卫生服务收入	1,572,467.03	3,570,646.16	4,044,334.01	4,583,896.15
安置房出售收入	2,382,565,021.10	2,080,525,385.48		
2.其他业务小计	366,753,958.16	341,996,670.63	42,765,296.00	16,306,704.35
投资性房地产销售收入	332,948,212.20	314,776,220.39	12,852,025.30	11,746,885.96
租金及物业收入	33,790,828.47	27,205,131.11	28,639,113.00	4,005,712.68
其他收入	14,917.49	15,319.13	1,274,157.70	554,105.71



产品或劳务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合计	3,486,202,121.10	3,069,961,834.12	1,042,892,360.63	867,335,800.87

2. 履约义务的说明

(1) 工程代建管理业务

本公司向客户提供工程代建管理服务。这些服务为一段时间内履行的履约义务。这些管理服务的收入根据合同的完成进度确认。管理层评估后认为按照固定费率以及经客户确认的项目进度确认收入。

(2) 拆迁项目/工程项目建设业务

本公司向客户提供拆迁项目/工程项目建设服务。这些服务为一段时间内履行的履约义务。这些服务收入按照履行履约义务的投入确认履约进度。管理层评估后认为按照客户确认的项目投入以及合同约定的成本加成率确认收入。

(3) 卫生服务收入

本公司向客户提供卫生服务。这些服务为一段时间内履行的履约义务，在服务期间按直线法确认为收入。

(4) 公墓出售及管理收入

本公司向客户提供各类墓位、殡仪服务和护墓管理服务。其中，护墓管理服务为一段时间内履行的履约义务，在服务期间按直线法确认为收入，其余按时点确认收入。

(5) 安置房出售收入

本公司安置房销售业务属于在某一时点履行的履约义务，于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权，且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认收入。

(三十八) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	129,985.97	730,728.91
教育费附加	56,064.75	306,188.51
地方教育费附加	37,744.89	209,328.58
房产税	8,423,863.93	6,199,595.39
土地使用税	768,336.02	1,537,829.74
车船使用税	150.00	112.50
印花税	223,147.50	92,113.01
土地增值税	2,127,148.88	



项 目	本期发生额	上期发生额
其他	101,818.31	24,472.19
合 计	11,868,260.25	9,100,368.83

(三十九) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,286,925.72	9,533,261.01
咨询顾问费	3,848,284.58	1,217,081.38
资产折旧摊销费	3,651,282.10	19,527,622.84
保险费	3,133,262.06	
物业水电管理服务	2,628,484.51	737,880.11
中介服务费	2,081,551.18	678,414.73
不动产登记费	868,020.00	
其他	788,597.26	876,412.04
办公费	782,662.53	1,013,351.09
劳务费	681,072.31	679,902.53
广告费和业务宣传费	73,630.98	97,351.62
差旅费	4,332.80	34,064.94
技术费		397,270.00
租赁费		13,193.30
合 计	30,828,106.03	34,805,805.59

(四十) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	94,118,353.51	49,331,228.39
减：利息收入	16,347,426.45	8,136,078.83
手续费	41,446.90	30,442.77
合 计	77,812,373.96	41,225,592.33

(四十一) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	287,895.97	164,891.26
合 计	287,895.97	164,891.26

与日常活动相关的政府补助：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
------	-------	-------	-------------



补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
雾炮车采购经费补助	210,199.92	149,800.08	与资产相关
劳动就业中心补助	16,839.96	15,091.18	与收益相关
稳岗返还	39,616.34		与收益相关
增值税减免	11,999.96		与收益相关
小微企业工会经费返还	9,239.79		与收益相关
合 计	287,895.97	164,891.26	

(四十二) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-8,240,703.11	-3,234,712.44
处置长期股权投资产生的投资收益		3,766,486.06
合 计	-8,240,703.11	531,773.62

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-46,615,568.92	-19,421,372.90
合 计	-46,615,568.92	-19,421,372.90

(四十四) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-117,033.82	-2,223,617.07
其他应收款坏账损失	-6,800,667.02	-4,907,935.77
债权投资减值损失	-8,908,400.00	-8,834,700.00
合 计	-15,826,100.84	-15,966,252.84

(四十五) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及罚款收入	344,378.17	3,000.00	344,378.17
其他	20,415.53	70,926.95	20,415.53
合 计	364,793.70	73,926.95	364,793.70

(四十六) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	191,381.25	42,997.57	191,381.25
其中：固定资产报废毁损损失	191,381.25	42,997.57	191,381.25



项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
违约金、赔偿金及罚款支出	100.44	185,720.21	100.44
其他	1,562,451.34	15,623.11	1,562,451.34
合 计	3,753,933.03	2,244,340.89	3,753,933.03

(四十七) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	97,448,675.00	20,166,451.11
递延所得税费用	-33,322,611.10	-11,598,565.35
合 计	64,126,063.90	8,567,885.76

2. 会计利润与所得税费用调整过程:

项 目	本期发生额
利润总额	221,947,930.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	55,486,982.63
子公司适用不同税率的影响	-107,697.98
调整以前期间所得税的影响	1,287,053.51
非应税收入的影响	2,608,729.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,807,572.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,846.70
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	3,051,269.73
所得税费用	64,126,063.90

(四十八) 现金流量表项目

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	65,706.10	15,091.18
财务费用-利息收入	16,347,426.45	8,136,078.83
受限制货币资金减少	383,114.36	
其他营业外收入	364,783.69	73,825.87
合 计	17,161,030.60	8,224,995.88

2. 支付其他与经营活动有关的现金



项 目	本期发生额	上期发生额
管理费用	14,956,848.32	5,827,074.24
财务费用--手续费	41,446.90	30,442.77
营业外支出	3,179,337.42	2,189,265.36
受限制货币资金增加		383,114.36
往来净额	566,384,270.13	107,654,401.12
合 计	584,561,902.77	116,084,297.85

3. 收到的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
莆田市园林花卉有限公司	23,100,000.00	61,910.38
福建省莆田台富食品有限公司投资收益	316,400.00	316,400.00
投资性房地产销售收入	72,889,908.26	
合 计	96,306,308.26	378,310.38

4. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
不良资产包回款		2,183,421.12
合 计		2,183,421.12

5. 支付的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,258,881,714.71	716,735,096.11
支付福建钟谭文化旅游投资有限公司投资款	560,072,400.00	
支付福建省千帆投资有限公司投资款	3,000,000.00	3,000,000.00
支付莆田市科创兴莆壹号股权投资合伙企业（有限合伙）投资款	2,000,000.00	
支付福建省人力资源发展集团莆田人力资源有限公司投资款	600,000.00	
莆田市园林花卉有限公司		3,000,000.00
支付莆田市城厢区人力资源服务产业园发展有限责任公司投资款		490,000.00
合 计	1,824,554,114.71	723,225,096.11

6. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位收到的		12,891,238.20



项 目	本期发生额	上期发生额
现金净额的负数		
合 计		12,891,238.20

7. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
融资租赁收到的现金	1,049,000,000.00	400,000,000.00
合 计	1,049,000,000.00	400,000,000.00

8. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
偿还融资租赁本金和利息支付的现金	155,388,646.67	116,821,376.19
发行债券支付的登记及担保费	2,786,105.66	
合 计	158,174,752.33	116,821,376.19



9. 筹资活动产生的负债变动情况

项 目	期初金额	本期增加		本期减少		期末金额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款		13,255,565.08				13,255,565.08
一年内到期的非流动负债	289,180,602.72		1,139,024,940.17		289,180,602.72	1,139,024,940.17
长期借款	3,162,815,723.81	1,353,794,505.15	109,448,221.63	116,648,221.63	532,477,263.09	3,976,932,965.87
应付债券	461,068,700.21	59,400,000.00	28,726,641.10	2,786,105.66	22,802,000.00	523,607,235.65
长期应付款	288,346,316.04	1,049,000,000.00	204,747,511.57	292,145,333.98	583,745,677.08	666,202,816.55
分配股利			246,406,942.60	246,406,942.60		
利息支出			51,705,780.89	51,705,780.89		
合 计	4,201,411,342.78	2,475,450,070.23	1,780,060,037.96	709,692,384.76	1,428,205,542.89	6,319,023,523.32



(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	157,821,866.61	44,995,532.45
加: 信用减值准备	15,826,100.84	15,966,252.84
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,086,257.41	868,489.46
使用权资产摊销		
无形资产摊销	19,241,619.92	19,236,322.38
长期待摊费用摊销	100,886.00	
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)	191,381.25	42,997.57
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	46,685,751.85	19,421,372.90
财务费用(收益以“-”号填列)	94,118,353.51	49,331,228.39
投资损失(收益以“-”号填列)	8,240,703.11	-531,773.62
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-24,448,233.75	-6,691,264.57
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-23,911,277.03	-2,361,302.89
存货的减少(增加以“-”号填列)	760,472,067.07	-1,172,613,884.43
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-966,279,057.57	-87,150,237.63
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-507,033,325.82	-543,370,044.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-414,886,906.60	-1,662,856,311.78
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	370,255,900.03	747,632,927.61
减: 现金的期初余额	747,632,927.61	1,256,145,884.92
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	-377,377,027.58	-508,512,957.31

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	370,255,900.03	747,632,927.61
其中：库存现金	758.70	508.75
可随时用于支付的银行存款	370,218,879.43	747,632,418.86
可随时用于支付的其他货币资金	36,261.90	
可随时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	370,255,900.03	747,632,927.61
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) 租赁

1. 本公司作为承租人的租赁情况

(1) 与租赁有关的其他信息

项 目	2024 年	2023 年
选择简化处理方法的短期租赁费用		
选择简化处理方法的低价值资产租赁费用(低价值资产的短期租赁费用除外)		13,193.30
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出		

短期租赁或低价值租赁：本公司租赁车辆及临时办公场所，租赁期为 1 年以内。这些租赁为短期租赁或低价值资产租赁。本公司已选择对这些租赁不确认使用权资产和租赁负债。

2. 本公司作为出租人的租赁情况

(1) 经营租赁

项 目	2024 年	2023 年
租赁收入	18,497,386.50	27,311,566.80
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入		

本公司将房屋建筑物用于出租，租赁期为 1-10 年，承租人对租赁期末的租赁资产余值提供担保。本公司将该租赁分类为经营租赁，因为该租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

八、合并范围的变更



(一) 其他原因的合并范围变动

1. 本公司本期通过新设方式取得的子公司情况如下：

公司全称	子公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）
莆田市低空经济开发有限公司	控股子公司	莆田市	林成汉	批发和零售业	50.00
莆田市城厢区国光新能源有限公司	控股子公司	莆田市	吴兆威	电力、热力生产和供应业	1,000.00

续表

公司全称	统一社会信用代码	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
莆田市低空经济开发有限公司	91350302MADCQ51J9D	一般项目：智能无人飞行器销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；太阳能发电技术服务；光伏发电设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新兴能源技术研发；储能技术服务；合同能源管理；集中式快速充电站；光伏设备及元器件制造；太阳能热利用产品销售；太阳能热利用装备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100.00	100.00	是
莆田市城厢区国光新能源有限公司	91350302MAE7M70R9F		100.00	100.00	是

续表

公司全称	实际出资（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
------	----------	---------------------	--------	----------------------



公司全称	实际出资（万元）	实质上构成对子公司净投资 的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股 东损益的金额
莆田市低空经济开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
莆田市城厢区国光新能源有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00

九、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

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	
莆田市城鑫建设投资有限公司	莆田市	莆田市	建设投资	100.00		投资设立
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	莆田市	莆田市	建设投资	100.00		同一控制下企业合并
福建省莆田市城厢区东风公墓有限责任公司	莆田市	莆田市	殡葬服务	100.00		非同一控制下企业合并
莆田市城厢区水利投资有限公司	莆田市	莆田市	建设投资	100.00		同一控制下企业合并
莆田市城厢区排水建设有限公司	莆田市	莆田市	建设投资	100.00		同一控制下企业合并
莆田市城厢区环境卫生服务有限公司	莆田市	莆田市	环境卫生服务	100.00		同一控制下企业合并
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市	莆田市	建设投资	100.00		同一控制下企业合并
莆田市城厢区凤凰旅游开发有限公司	莆田市	莆田市	建设投资		100.00	同一控制下企业合并
莆田市城厢区国信物业服务服务有限公司	莆田市	莆田市	建设投资		100.00	同一控制下企业合并
莆田市城厢区绿盛森林资源管理有限公司	莆田市	莆田市	林业		100.00	同一控制下企业合并
莆田市城厢区扶贫开发有限公司	莆田市	莆田市	建设投资		100.00	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	
莆田市城厢区好果食品有限公司	莆田市	莆田市	食品贸易		100.00	同一控制下企业合并
莆田市城厢区国信产业投资有限公司	莆田市	莆田市	资本市场服务		100.00	投资设立
莆田市城厢区建投建设开发有限公司	莆田市	莆田市	建设投资	68.75		投资设立
莆田市城厢区宏达安装工程有限公司	莆田市	莆田市	其他建筑安装	100.00		同一控制下企业合并
莆田市城厢区高科建材贸易有限公司	莆田市	莆田市	其他室内装饰材料零售	100.00		同一控制下企业合并
莆田市城厢区鼎诚物业管理有限公司	莆田市	莆田市	物业管理	100.00		投资设立
莆田市低空经济开发有限公司	莆田市	莆田市	批发和零售业		100.00	投资设立
莆田市城厢区国光新能源有限公司	莆田市	莆田市	电力、热力生产和供应业		100.00	投资设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
莆田市城厢区建投建设开发有限公司	31.25	6,488,913.92		52,773,402.94

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
莆田市城厢区建投建设开发有限公司	1,368,203,363.80	55,517,813.51	1,423,721,177.31	652,643,146.59	678,003,141.29	1,330,646,287.88

续表



子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
	693,535,069.23	17,030,921.81	710,565,991.04	581,596,437.63	56,659,188.54	638,255,626.17
莆田市城厢区建投建设开发有限公司						
续表						
子公司名称	本期发生额					
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量		
	28,214,062.31	20,764,524.56	20,764,524.56	-486,160,185.78		
莆田市城厢区建投建设开发有限公司						
续表						
子公司名称	上期发生额					
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量		
	31,426,560.24	23,350,986.78	23,350,986.78	-119,688,475.81		
莆田市城厢区建投建设开发有限公司						
(二) 在合营企业或联营企业中的权益						
1. 重要的合营企业或联营企业						
合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
福建省莆田市国祯污水处理有限公司	莆田市	莆田市	生态保护和环境治理	20.00		权益法
莆田航网天成投资合伙企业（有限合伙）	莆田市	莆田市	商务服务业		20.00	权益法
福建中电光谷科创产业发展有限公司	莆田市	莆田市	科技推广和应用		20.00	权益法
福建钟潭文化旅游投资有限公司	莆田市	莆田市	项目建设		40.00	权益法



合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
莆田木兰新城投资开发有限公司	莆田市	莆田市	项目建设		40.00	权益法
大工美之家（福建）投资股份公司	莆田市	莆田市	商务服务业		20.00	权益法
福建省千帆投资有限公司	莆田市	莆田市	商务服务业		30.00	权益法
莆田市城厢区人力资源服务产业园发展有限责任公司	莆田市	莆田市	园区管理服务		49.00	权益法
福建省人力资源发展集团莆田人力资源有限公司	莆田市	莆田市	商务服务业	30.00		权益法
莆田市科创兴莆壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	莆田市	莆田市	投资与资产管理		20.00	权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额 / 本期发生额				
	福建省莆田市国祜污水处理有限公司	莆田航网天成投资合伙企业（有限合伙）	福建钟潭文化旅游投资有限公司	莆田木兰新城投资开发有限公司	莆田市城厢区人力资源服务产业园发展有限责任公司
流动资产	19,462,982.00	8,607,213.32	5,329,695,818.07	114,635,959.87	1,458,532.75
非流动资产	86,215,421.64	284,000,000.00	27,258,961.61	450,194,363.57	55,531.81
资产合计	105,678,403.64	292,607,213.32	5,356,954,779.68	564,830,323.44	1,514,064.56
流动负债	73,537,281.86	5,300,825.34	3,449,372,214.70	220,775,523.44	34,696.04
非流动负债			123,487,186.15	120,054,800.00	



项 目	期末余额 / 本期发生额				
	福建省莆田市国祯污水处理有限公司	莆田航网天成投资合伙企业（有限合伙）	福建钟潭文化旅游投资有限公司	莆田木兰新城投资开发有限公司	莆田市城厢区人力资源服务产业园发展有限公司
负债合计	73,537,281.86	5,300,825.34	3,572,859,400.85	340,830,323.44	34,696.04
归属于母公司股东权益	32,141,121.78	287,306,387.98	1,784,095,378.83	224,000,000.00	1,479,368.52
按持股比例计算的净资产份额	6,428,224.36	57,461,277.60	713,638,151.53	89,600,000.00	293,598.05
对联营企业权益投资的账面价值	6,428,224.36	57,461,277.60	713,638,151.53	89,600,000.00	293,598.05
营业收入			1,095,737.89		
净利润	-23,683,039.43	-3,502,837.98	-8,252,246.29		599,179.70
综合收益总额	-23,683,039.43	-3,502,837.98	-8,252,246.29		599,179.70

续表

项 目	期初余额 / 上期发生额				
	福建省莆田市国祯污水处理有限公司	莆田航网天成投资合伙企业（有限合伙）	福建钟潭文化旅游投资有限公司	莆田木兰新城投资开发有限公司	莆田市城厢区人力资源服务产业园发展有限公司
流动资产	20,731,893.81	8,627,975.96	4,392,292,116.99	94,723,845.32	967,370.49
非流动资产	108,447,084.49	284,000,000.00	26,247,840.68	405,365,294.76	
资产合计	129,178,978.30	292,627,975.96	4,418,539,957.67	500,089,140.08	967,370.49
流动负债	73,354,817.09	2,268,750.00	3,039,646,464.17	196,114,140.08	87,181.67
非流动负债			253,651,141.74	79,975,000.00	



项 目	期初余额 / 上期发生额			
负债合计	73,354,817.09	2,268,750.00	3,293,297,605.91	276,089,140.08
归属于母公司股东权益	55,824,161.21	290,359,225.96	1,125,242,351.76	224,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	11,164,832.24	58,071,845.19	436,096,940.70	89,600,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	11,164,832.24	58,071,845.19	436,096,940.70	89,600,000.00
营业收入			427,430,000.00	
净利润	-1,319,010.13	-3,698,100.74	-7,436,396.23	
综合收益总额	-1,319,010.13	-3,698,100.74	-7,436,396.23	
				-96,349.05
				-96,349.05
				967,370.49

3. 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	期末余额 / 本期发生额			
	福建中电光谷科创产业发展有限公司	大工美之家（福建）投资股份公司	福建省千帆投资有限公司	莆田市科创兴莆壹号股权投资合伙企业（有限合伙）
联营企业：				福建省人力资源发展集团有限公司
投资账面价值合计	3,326,393.65	1,971,104.27	7,783,363.05	2,374,543.80
下列各项按持股比例计算的合计数	98,461.074	-12,824.14	-100,346.32	2,543.80
--净利润	98,461.074	-12,824.14	-100,346.32	2,543.80
--其他综合收益				
--综合收益总额				
				576,579.40
				-23,420.60
				-23,420.60

续表



项 目	期初余额 / 上期发生额		
	福建中电光谷科创产业发展有限公司	大工美之家（福建）投资股份公司	福建省千帆投资有限公司
联营企业：			
投资账面价值合计	3,345,208.56	2,037,615.05	2,783,709.37
下列各项按持股比例计算的合计数	1,345,208.56	-412,125.60	-216,290.63
--净利润	1,345,208.56	-412,125.60	-216,290.63
--其他综合收益			
--综合收益总额			



十、政府补助

1. 本公司期末不存在应收政府补助。

2. 涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	767,422.88			210,199.92		557,222.96	与资产相关
合 计	767,422.88			210,199.92		557,222.96	——

3. 计入当期损益的政府补助

种 类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与资产相关的政府补助			
雾炮车采购经费补助	210,199.92	其他收益	210,199.92
与收益相关的政府补助			
安置房出售财政补助	3,000,000.00	营业收入	3,000,000.00
公共租赁住房财政补助	2,425,717.93	营业收入	2,425,717.93
劳动就业中心补助	16,839.96	其他收益	16,839.96
稳岗返还	39,616.34	其他收益	39,616.34
增值税减免	11,999.96	其他收益	11,999.96
小微企业工会经费返还	9,239.79	其他收益	9,239.79
合 计	5,713,613.90		5,713,613.90

十一、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：信用风险、流动性风险、利率风险、汇率风险、其他价格风险。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。

（一）信用风险

可能引起本公司信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。



本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

1. 应收款项

对于应收款项，本公司专门部门已根据实际情况制定了信用政策，对客户进行信用评估以确定赊销额度与信用期限。信用评估主要根据客户的财务状况、外部评级及银行信用记录(如有可能)。并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。在一般情况下，本公司不会要求客户提供抵押品。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

(二) 流动性风险

管理流动风险时，本公司及各子公司负责自身的现金管理工作，保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求(如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准)，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

(三) 利率风险

利率风险敏感性分析基于下述假设：

①市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

②对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

③对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；

④以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和所有者权益的税前影响如下：“

项 目	利率变动	本期发生额		上期发生额	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 0.5%	28,863,071.44	28,863,071.44	16,333,373.62	16,333,373.62
浮动利率借款	减少 0.5%	-28,863,071.44	-28,863,071.44	-16,333,373.62	-16,333,373.62



十二、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
一、持续的公允价值计量			2,091,775,234.82	2,091,775,234.82
其他权益工具投资			24,496,544.82	24,496,544.82
（二）投资性房地产			2,067,278,690.00	2,067,278,690.00
2.出租的建筑物			2,067,278,690.00	2,067,278,690.00
持续以公允价值计量的资产总额			2,091,775,234.82	2,091,775,234.82
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

注：公司其他权益工具投资系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，期末以公司享有被投资单位净资产份额作为第三层次公允价值计量。

公司投资性房地产期末公允价值系聘请联合中和土地房地产资产评估有限公司出具了《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司拟了解投资性房地产的公允价值涉及的相关投资性房地产咨询报告》（联合中和（2025）XMC 第 002 号）、《莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司拟了解投资性房地产的公允价值涉及的相关投资性房地产咨询报告》（联合中和（2025）XMC 第 003 号）、《莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司拟了解投资性房地产的公允价值涉及的相关投资性房地产咨询报告》（联合中和（2025）XMC 第 004 号）、《莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司拟了解投资性房地产的公允价值涉及的相关投资性房地产咨询报告》（联合中和（2025）XMC 第 005 号）确认房产公允价值作为第三层次公允价值计量。

十三、关联方及关联方交易

（一）关联方

本企业最终控制方是莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室。



1. 本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见“附注九、（一）1. 企业集团的构成”。

2. 本公司合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、（二）1. 重要的合营企业或联营企业”。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	实质受同一控制人控制
莆田市城厢区九龙城市建设投资有限公司	受同一控制人控制
莆田市跨境通电子商务有限公司	公司持股 4%投资企业
福建省莆田台富食品有限公司	公司对外债权投资企业
莆田市城厢区工业园区发展有限公司	受同一控制人控制
莆田市国有资产投资集团有限责任公司	实质受同一控制人控制
莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	实质受同一控制人控制
莆田市城厢区交通投资有限公司	实质受同一控制人控制
莆田市城厢区钟潭片区改造项目指挥部	实质受同一控制人控制

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	征迁项目	28,294,383.81	186,288,703.92
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	项目建设	336,515,903.18	667,657,995.71
莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	代管服务	1,751,132.08	

2. 关联担保情况

（1）本公司作为担保方：

担保方	被担保方	担保金额 （万元）	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	12,681.00	2021/1/1	2028/6/22	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	9,288.00	2020/8/19	2028/6/22	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	8,508.43	2020/7/6	2028/6/22	否



担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	1,981.00	2021/1/1	2028/6/22	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	707.00	2020/12/18	2028/6/22	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	567.40	2020/7/22	2028/6/22	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	212.29	2020/7/6	2028/6/22	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	7,200.00	2020/8/21	2025/8/21	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	8,022.00	2020/11/5	2028/9/28	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	7,564.00	2020/11/6	2028/9/28	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	2,491.00	2020/11/6	2028/9/28	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	75.00	2020/11/5	2028/9/28	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	6,000.00	2023/6/15	2026/6/15	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	7,458.30	2023/9/27	2026/9/26	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	3,000.00	2024/1/15	2027/1/15	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	3,670.00	2024/5/17	2025/5/17	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	3,000.00	2024/1/26	2025/1/26	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	1,330.00	2024/5/21	2025/5/21	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	2,000.00	2024/1/15	2026/1/15	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	7,656.85	2024/2/29	2027/2/28	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	3,375.00	2024/3/27	2027/3/27	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	3,375.00	2024/3/27	2027/3/27	否
莆田市城厢区国有资	莆田市城厢区经济	5,000.00	2022/6/14	2027/2/27	否



担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
产投资集团有限公司	发展集团有限公司				
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	3,737.86	2022/5/27	2027/2/27	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	600.00	2023/8/8	2027/2/27	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	1,500.00	2024/4/19	2027/2/27	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	290.00	2024/2/7	2027/2/27	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	5,898.98	2023/9/22	2026/9/22	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	12,691.45	2024/2/5	2027/2/5	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	8,250.00	2024/7/24	2027/7/26	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	7,333.33	2024/8/2	2027/8/2	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	3,500.00	2024/9/20	2027/9/20	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区医院	5,000.00	2024/12/16	2027/12/16	否

(2) 本公司作为被担保方:

担保方	被担保方	担保金 额(万 元)	担保起始 日	担保到 期日	担保是否 已经履行 完毕
莆田市国有资产投资集团有限责任公司	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	8,750.00	2021/10/29	2026/10/28	否
莆田市国有资产投资集团有限责任公司	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	10,000.00	2022/9/30	2027/9/29	否
莆田市国有资产投资集团有限责任公司	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	10,000.00	2023/1/3	2027/9/29	否
莆田市国有资产投资集团有限责任公司	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	30,000.00	2023/11/29	2027/9/29	否
莆田市国有资产投资集团有限责任公司	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	17,500.00	2021/10/29	2026/10/28	否
莆田市国有资产投资集团有限责任公司	莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	15,000.00	2022/9/30	2027/9/29	否
莆田市国有资产投资	莆田市城厢区城乡建	15,000.00	2023/1/3	2027/9/29	否



担保方	被担保方	担保金 额（万 元）	担保起始 日	担保到 期日	担保是否 已经履行 完毕
集团有限责任公司	设投资集团有限公司				
莆田市国有资产投资 集团有限责任公司	莆田市城厢区城乡建 设投资集团有限公司	40,000.00	2023/11/29	2027/9/29	否
莆田市国有资产投资 集团有限责任公司	莆田市城厢区城乡建 设投资集团有限公司	7,000.00	2024/5/29	2027/9/29	否
莆田市国有资产投资 集团有限责任公司	莆田市城厢区城乡建 设投资集团有限公司	1,630.00	2024/8/14	2027/9/29	否
莆田市国有资产投资 集团有限责任公司	莆田市城厢区城乡建 设投资集团有限公司	4,000.00	2024/11/22	2027/9/29	否
莆田市城厢区经济发 展集团有限公司	莆田市城厢区建投建 设开发有限公司	4,000.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区经济发 展集团有限公司	莆田市城厢区建投建 设开发有限公司	800.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区经济发 展集团有限公司	莆田市城厢区建投建 设开发有限公司	1,900.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区经济发 展集团有限公司	莆田市城厢区建投建 设开发有限公司	2,000.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区经济发 展集团有限公司	莆田市城厢区建投建 设开发有限公司	350.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区经济发 展集团有限公司	莆田市城厢区建投建 设开发有限公司	1,400.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区经济发 展集团有限公司	莆田市城厢区建投建 设开发有限公司	700.00	2023/10/8	2043/10/7	否
湖北省融资担保集团 有限责任公司	莆田市城厢区城乡建 设投资集团有限公司	48,871.40	2023/8/11	2028/8/15	否
湖北省融资担保集团 有限责任公司	莆田市城厢区城乡建 设投资集团有限公司	5,769.52	2024/7/17	2029/7/10	否
莆田市城厢区经济发 展集团有限公司、莆田 市城厢区城乡建设投 资集团有限公司	莆田市城厢区建投建 设开发有限公司	5,285.80	2023/4/13	2026/4/12	否

（三）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
应收账款	莆田市城厢区经济发展 集团有限公司	1,356,377,046.24		1,345,965,983.90	



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
应收账款	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	1,856,200.00			
其他应收款	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	789,304,361.75		391,418,351.00	
其他应收款	莆田木兰新城投资开发有限公司	110,000,000.00		110,000,000.00	
其他应收款	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	110,000,000.00			
其他应收款	福建钟谭文化旅游投资有限公司	107,023,067.00		33,896,006.00	
其他应收款	莆田市城厢区九龙城市建设投资有限公司	51,200,000.00		50,000,000.00	
其他应收款	福建省千帆投资有限公司	18,300,000.00		16,800,000.00	
其他应收款	莆田市城厢区钟潭片区改造项目指挥部	7,000,000.00			
其他应收款	福建省莆田市国祯污水处理有限公司	6,236,600.00		6,236,600.00	
其他应收款	莆田市城厢区华太基础设施投资有限公司	461,818.00			
其他应收款	莆田市跨境通电子商务有限公司	26,000.00		26,000.00	
其他应收款	莆田市城厢区交通投资有限公司			28,816,090.44	
其他应收款	莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室	30,000,000.00		30,000,000.00	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	福建省莆田台富食品有限公司	2,838,455.57	2,842,448.93
其他应付款	莆田市城厢区博亚装饰工程有限公司	40,100,000.00	40,000,000.00
其他应付款	莆田市城厢区交通投资有限公司	14,874,364.82	10,572,871.82
其他应付款	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	80,618,594.09	40,534,392.09
其他应付款	莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室	35,000,000.00	35,000,000.00

十四、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 公司出资设立莆田市城鑫建设投资有限公司，注册资本 30,000.00 万元，公司持股占



比 100%。于 2019 年 7 月 24 日领取了统一社会信用代码为 91350302MA332M639E 的《营业执照》，注册地址：福建省莆田市城厢区霞林街道霞光路 188 号；注册资本：人民币叁亿元。截止至资产负债表日，公司已出资 17,451.00 万元。

2. 公司出资设立莆田市城厢区水利投资有限公司，注册资本 3,000.00 万元，公司持股占比 100%。于 2015 年 10 月 29 日领取了统一社会信用代码为 91350302MA2XNB4YXC 的《营业执照》，注册地址：福建省莆田市城厢区霞林街道霞光路 188 号；注册资本：人民币叁仟万元。截止至资产负债表日，公司已出资 2,230.00 万元。

3. 公司出资设立莆田市城厢区排水建设有限公司，注册资本 500.00 万元，公司持股占比 100%。于 2017 年 7 月 14 日领取了统一社会信用代码为 91350302MA2YDW2026 的《营业执照》，注册地址：福建省莆田市城厢区霞林街道霞光路 188 号；注册资本：人民币伍佰万元。截止至资产负债表日，公司已出资 200.00 万元。

4. 公司出资设立莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司，注册资本 230,000.00 万元，公司持股占比 100%。于 2012 年 11 月 23 日领取了统一社会信用代码为 9135030205840506X3 的《营业执照》，注册地址：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 B 栋 701 室；注册资本：人民币贰拾叁亿元。截止至资产负债表日，公司已出资 44,399.00 万元。

5. 公司出资设立莆田市城厢区凤凰旅游开发有限公司，注册资本 5,000.00 万元，公司持股占比 100%。于 2000 年 8 月 29 日领取了统一社会信用代码为 913503027173845748 的《营业执照》，注册地址：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 B 栋 701 室；注册资本：人民币伍仟万元。截止至资产负债表日，公司已出资 500.00 万元。

6. 公司出资设立莆田市城厢区绿盛森林资源管理有限公司，注册资本 3,000.00 万元，公司持股占比 100%。于 2017 年 12 月 7 日领取了统一社会信用代码为 91350302MA2YYK5T0E 的《营业执照》，注册地址：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 B 栋 701 室；注册资本：人民币伍拾万元。截止至资产负债表日，公司已出资 50.00 万元。

7. 公司出资设立莆田市城厢区扶贫开发有限公司，注册资本 2,000.00 万元，公司持股占比 100%。于 2016 年 6 月 20 日领取了统一社会信用代码为 91350302MA34959Q9A 的《营业执照》，注册地址：福建省莆田市城厢区凤凰山街道文献路 752 号；注册资本：人民币贰仟万元。截止至资产负债表日，公司尚未出资。

8. 公司出资设立莆田市城厢区建投建设开发有限公司，注册资本 16,000.00 万元，公司持股占比 68.75%。于 2022 年 7 月 18 日领取了统一社会信用代码为 91350302MABUA19842 的《营业执照》，注册地址：福建省莆田市城厢区霞林街道胜利南街 1899 号四层；注册资本：



人民币壹亿陆仟万元。截止至资产负债表日，公司已出资 1,000.00 万元。

9. 公司出资设立莆田市城厢区鼎诚物业管理有限公司，注册资本 3,000.00 万元，公司持股占比 100%。于 2023 年 6 月 16 日领取了统一社会信用代码为 91350302MAC8N4539D 的《营业执照》，注册地址：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区写字楼 C 栋 2201 室；注册资本：人民币叁仟万元。截止至资产负债表日，公司尚未出资。

（二）或有事项

1. 母子公司担保情况

（1）母子公司之间的担保情况：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区环境卫生服务有限公司	325.56	2024/12/12	2025/12/11	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	10,620.00	2022/9/30	2042/9/29	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	7,800.00	2022/10/8	2042/9/29	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	12,000.00	2023/1/3	2042/12/13	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	3,000.00	2023/12/27	2043/12/25	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	6,830.00	2024/4/1	2043/12/25	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	6,200.00	2024/8/16	2043/12/25	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	5,943.00	2024/10/9	2043/12/25	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	4,000.00	2024/7/29	2043/12/25	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	3,000.00	2024/6/27	2043/12/25	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	2,740.00	2024/12/2	2043/12/25	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	2,000.00	2024/5/31	2043/12/25	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	1,780.00	2024/12/26	2043/12/25	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	2,543.44	2023/8/30	2043/8/29	否



担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	3,368.00	2024/11/8	2043/8/29	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	3,180.00	2024/12/2	2043/8/29	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	3,000.00	2024/5/29	2043/8/29	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	3,000.00	2024/6/27	2043/8/29	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	2,320.00	2024/4/1	2043/8/29	否
莆田市城厢区城乡建设投资有限公司担保	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	1,772.00	2024/10/9	2043/8/29	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	2,082.60	2023/10/7	2033/9/13	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	4,020.00	2023/12/5	2033/9/13	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	4,784.00	2024/3/26	2033/9/13	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	739.12	2024/10/11	2033/9/13	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	717.78	2024/11/29	2033/9/13	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	600.00	2024/5/31	2033/9/13	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	1,180.00	2024/8/15	2033/9/13	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	1,813.34	2024/3/21	2033/9/13	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	157.00	2023/4/7	2033/1/11	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	1,301.40	2023/11/3	2033/1/11	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	1,652.16	2023/8/4	2033/1/11	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	1,884.00	2024/3/26	2033/1/11	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	2,605.88	2024/10/11	2033/1/11	否
莆田市城厢区城乡建	莆田市城厢区国有资	400.11	2024/12/25	2033/1/11	否



担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
设投资集团有限公司	产投资集团有限公司				
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	4,250.00	2024/5/31	2033/1/11	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	2,327.00	2024/12/5	2033/1/11	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	1,230.00	2024/8/15	2033/1/11	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	181.21	2024/10/23	2033/1/11	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	768.77	2024/3/21	2033/1/11	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	100.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	532.06	2023/11/30	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	135.05	2023/12/13	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	600.00	2024/2/5	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	767.00	2024/4/9	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	500.00	2024/5/22	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	265.22	2024/6/14	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	85.00	2024/8/12	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	140.00	2024/8/30	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	460.00	2024/10/28	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	560.00	2024/12/5	2043/10/7	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区水利投资有限公司	3,154.59	2022/10/1	2025/10/1	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司、莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区排水建设有限公司	7,794.60	2024/4/30	2027/4/30	否



担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司、莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区排水建设有限公司	7,794.60	2024/4/30	2027/4/30	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区排水建设有限公司	9,995.53	2024/11/14	2027/11/14	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	15,195.07	2023/10/23	2027/10/23	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	9,477.10	2024/1/31	2027/1/31	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	12,849.58	2024/4/26	2027/4/26	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	21,178.31	2024/1/2	2027/12/12	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	1,939.76	2024/9/12	2027/9/20	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	3,000.00	2024/12/31	2027/12/30	否
莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	2,206.01	2024/12/17	2027/12/12	否

(2) 子公司之间的担保情况：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区水利投资有限公司	12,697.00	2020/9/29	2035/9/28	否
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	1,899.06	2022/4/25	2027/4/25	否
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	376.00	2022/6/14	2027/6/14	否
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	251.98	2022/8/24	2027/8/24	否
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	271.03	2022/7/21	2027/7/21	否
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	736.32	2022/8/24	2027/8/24	否
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	360.69	2022/10/28	2027/9/28	否



担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	575.49	2022/11/30	2027/9/30	否
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	2,550.80	2023/2/24	2027/9/24	否
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	718.63	2023/1/4	2027/9/4	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区国信产业投资有限公司	112.25	2024/3/21	2043/12/21	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区国信产业投资有限公司	666.66	2024/9/13	2043/12/21	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区国信产业投资有限公司	804.42	2024/10/12	2043/12/21	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区国信产业投资有限公司	4,056.25	2024/11/28	2043/12/21	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	6,800.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	2,100.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	2,500.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	4,000.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	775.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	750.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	2,600.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	4,000.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	2,000.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	1,000.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	2,000.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建设开发有限公司	1,400.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资产	莆田市城厢区建投建	4,500.00	2023/10/8	2043/10/7	否



担保方	被担保方	担保金 额（万 元）	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
产投资集团有限公司	设开发有限公司				
莆田市城厢区国有资 产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建 设开发有限公司	2,200.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资 产投资集团有限公司	莆田市城厢区建投建 设开发有限公司	800.00	2023/10/8	2043/10/7	否
莆田市城厢区国有资 产投资集团有限公司	莆田市城厢区宏达安 装工程有限公司	9,083.64	2024/1/8	2027/1/8	否

十五、资产负债表日后事项

本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

本公司本期不存在需要披露的其他重要事项。

十七、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	914,307,697.14	780,017,068.28
1 至 2 年	780,017,068.28	105,828,975.40
2 至 3 年	105,828,975.40	292,556,140.08
3 至 4 年	292,556,140.08	179,343,697.54
4 至 5 年	29,343,697.54	922,425.70
5 年以上	1,209,598.60	287,172.90
小 计	2,123,263,177.04	1,358,955,479.90
减：坏账准备	178,795.36	66,542.80
合 计	2,123,084,381.68	1,358,888,937.10

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
按单项计提坏账准备的应 收账款					



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的应收账款	2,123,263,177.04	100.00	178,795.36	0.01	2,123,084,381.68
其中：政府及关联方组合	2,121,018,125.84	99.89			2,121,018,125.84
其他客户组合	2,245,051.20	0.011	178,795.36	7.96	2,066,255.84
合 计	2,123,263,177.04	100.00	178,795.36	0.01	2,123,084,381.68

续表

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 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,358,955,479.90	100.00	66,542.80	0.01	1,358,888,937.10
其中：政府及关联方组合	1,356,710,428.70	99.83			1,356,710,428.70
其他客户组合	2,245,051.20	0.17	66,542.80	2.96	2,178,508.40
合 计	1,358,955,479.90	100.00	66,542.80	0.01	1,358,888,937.10

按单项计提坏账准备的说明：详见附注三、（十二）应收票据及应收账款

（1）按组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
政府及关联方组合	2,121,018,125.84		
其他客户组合	2,245,051.20	178,795.36	7.96
合 计	2,123,263,177.04	178,795.36	0.01

按组合计提坏账准备的确认标准及说明：详见附注三、（十二）应收票据及应收账款

①政府及关联方组合

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	914,307,697.14		
1 至 2 年	779,102,873.08		



账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
2 至 3 年	104,498,119.40		
3 至 4 年	292,556,140.08		
4 至 5 年	29,343,697.54		
5 年以上	1,209,598.60		
合 计	2,121,018,125.84		

续表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	779,102,873.08		
1 至 2 年	104,498,119.40		
2 至 3 年	292,556,140.08		
3 至 4 年	179,343,697.54		
4 至 5 年	922,425.70		
5 年以上	287,172.90		
合 计	1,356,710,428.70		

②其他客户组合

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内			
1 至 2 年	914,195.20	45,709.76	5.00
2 至 3 年	1,330,856.00	133,085.60	10.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	2,245,051.20	178,795.36	7.96

续表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	914,195.20		
1 至 2 年	1,330,856.00	66,542.80	5.00



账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	2,245,051.20	66,542.80	2.96

3. 应收账款坏账准备本期计提及变动情况

类 别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
其他客户组合	66,542.80	112,252.56			178,795.36
合 计	66,542.80	112,252.56			178,795.36

4. 本公司本期不存在实际核销的应收账款情况。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	1,353,795,762.57		1,353,795,762.57	63.76	
龙德井片区危旧房改造项目指挥部	437,585,676.49		437,585,676.49	20.61	
莆田市城厢区住房和城乡建设局	314,840,869.85		314,840,869.85	14.83	
莆田市城厢区财政局	10,170,898.93		10,170,898.93	0.48	
莆田市自然资源储备中心	4,624,918.00		4,624,918.00	0.22	
合计	2,521,018,125.84		2,521,018,125.84	99.90	

6. 本公司本期不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7. 本公司本期不存在转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债情况。

(二) 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	3,205,138,376.59	1,602,929,739.90
合 计	3,205,138,376.59	1,602,929,739.90

1. 其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,976,447,442.94	774,103,339.93
1 至 2 年	528,335,840.74	627,172,828.96
2 至 3 年	501,072,090.59	5,801,869.76
3 至 4 年	5,798,474.40	4,531,382.10
4 至 5 年	4,531,382.10	167,459,118.76
5 年以上	205,667,773.76	38,208,655.00
小 计	3,221,853,004.53	1,617,277,194.51
减：减值准备	16,714,627.94	14,347,454.61
合 计	3,205,138,376.59	1,602,929,739.90

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来	2,910,532,060.42	1,327,142,015.78
合并范围外关联方往来	257,009,187.00	241,552,690.44
应收政府往来款	36,358,079.88	30,000,000.00
其他	17,949,481.87	18,578,292.93
内部代收代付款	3,395.36	3,395.36
押金保证金	800.00	800.00
小 计	3,221,853,004.53	1,617,277,194.51
减：减值准备	16,714,627.94	14,347,454.61
合 计	3,205,138,376.59	1,602,929,739.90

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
按单项计提坏账准备的 其他应收款					



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的其他应收款	3,221,853,004.53	100.00	16,714,627.94	0.59	3,205,138,376.59
其中：组合 1	3,203,903,522.66	99.44			3,203,903,522.66
组合 2	17,949,481.87	0.56	16,714,627.94	93.12	1,234,853.93
合 计	3,221,853,004.53	100.00	16,714,627.94	0.52	3,205,138,376.59

续表

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 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,617,277,194.51	100.00	14,347,454.61	0.89	1,602,929,739.90
其中：组合 1	1,599,498,901.58	98.90			1,599,498,901.58
组合 2	17,778,292.93	1.10	14,347,454.61	80.70	3,430,838.32
合 计	1,617,277,194.51	100.00	14,347,454.61	0.89	1,602,929,739.90

①按组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	3,203,903,522.66		
组合 2	17,949,481.87	16,714,627.94	93.12
合 计	3,221,853,004.53	16,714,627.94	0.52

按组合计提坏账准备的确认标准及说明：详见附注三、（十四）其他应收款

A. 组合 1：应收政府及关联方往来、押金、保证金、职工借款

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,976,171,747.93		
1 至 2 年	528,335,840.74		
2 至 3 年	501,072,090.59		



账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
3 至 4 年	5,692,389.40		
4 至 5 年	800.00		
5 年以上	192,630,654.00		
合 计	3,203,903,522.66		

续表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	774,001,398.82		
1 至 2 年	627,170,264.00		
2 至 3 年	5,695,784.76		
3 至 4 年	800.00		
4 至 5 年	162,630,654.00		
5 年以上	30,000,000.00		
合 计	1,599,498,901.58		

B. 组合 2: 应收其他款项

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	275,695.01		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年	106,085.00	53,042.50	50.00
4 至 5 年	4,530,582.10	3,624,465.68	80.00
5 年以上	13,037,119.76	13,037,119.76	100.00
合 计	17,949,481.87	16,714,627.94	93.12

续表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	101,941.11		
1 至 2 年	2,564.96	128.25	5.00
2 至 3 年	106,085.00	10,608.50	10.00



账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
3 至 4 年	4,530,582.10	2,265,291.05	50.00
4 至 5 年	4,828,464.76	3,862,771.81	80.00
5 年以上	8,208,655.00	8,208,655.00	100.00
合 计	17,778,292.93	14,347,454.61	80.70

(4) 坏账准备本期计提及变动情况

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)	
期初余额		14,347,454.61		14,347,454.61
期初余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		2,367,173.33		2,367,173.33
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		16,714,627.94		16,714,627.94

各阶段划分依据：详见本附注三、(十四) 其他应收款

(5) 本公司本期不存在实际核销的其他应收款。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例(%)	坏账准 备期末 余额
莆田市城厢区 国有资产投资 集团有限公司	合并范围 内关联方 往来	2,263,062,489.59	1 年 以 内 1,700,000,000.00 元； 1 至 2 年 45,000,000.00 元； 2 至 3 年 488,062,489.59 元；	70.24	



莆田市城厢区建建设开发有限公司	合并范围内关联方往来	475,853,859.50	1-2 年	14.77	
莆田市城厢区经济发展集团有限公司	合并范围外关联方往来	248,310,769.00	1 年以内	7.71	
莆田市城鑫建设投资有限公司	合并范围内关联方往来	164,004,350.24	1 年以内 3,781,293.24 元；1-2 年 983,781.00 元；2-3 年 3,645,222.00 元；5 年以上 155,594,054.00 元；	5.09	
莆田市城厢区国有资产管理委员会办公室	应收政府往来款	30,000,000.00	5 年以上	0.93	
合 计	--	3,181,231,468.33	--	98.74	

- (7) 本公司期末不存在涉及政府补助的其他应收款。
- (8) 本公司期末不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。
- (9) 本公司本期不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债情况。



(三) 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	2,562,110,877.77		2,562,110,877.77	2,510,110,877.77		2,510,110,877.77
对联营、合营企业投资	7,004,803.75		7,004,803.75	11,164,832.24		11,164,832.24
合 计	2,569,115,681.52		2,569,115,681.52	2,521,275,710.01		2,521,275,710.01

1. 对子公司投资

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
莆田市城鑫建设投资有限公司	174,510,000.00			174,510,000.00		
莆田市城厢区八达市政建设投资有限公司	140,295,400.57			140,295,400.57		
莆田市城厢区水利投资有限公司	22,582,636.88			22,582,636.88		
莆田市城厢区排水建设有限公司	2,901,082.32			2,901,082.32		
莆田市城厢区环境卫生服务有限公司	2,927,617.94			2,927,617.94		
莆田市城厢区国有资产投资集团有限公司	2,141,004,198.74	52,000,000.00		2,193,004,198.74		
莆田市城厢区建设建设开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
莆田市城厢区高科建材贸易有限公司	15,889,941.32			15,889,941.32		
合 计	2,510,110,877.77	52,000,000.00		2,562,110,877.77		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动
-------	------	--------



		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
一、联营企业					
福建省莆田市国祯污水处理有限公司		11,164,832.24		-4,736,607.89	
福建省人力资源发展集团莆田人力资源有限公司				-23,420.60	
小 计		11,164,832.24		-4,760,028.49	
合 计		11,164,832.24		-4,760,028.49	
续表					
被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	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	
一、联营企业					
福建省莆田市国祯污水处理有限公司				6,428,224.35	
福建省人力资源发展集团莆田人力资源有限公司				600,000.00	576,579.40
小 计				600,000.00	7,004,803.75
合 计				600,000.00	7,004,803.75

3. 本公司期末长期股权投资不存在减值迹象，故未计提减值准备。



(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,087,398,857.92	2,723,326,329.61	950,829,646.05	843,147,790.40
其他业务	221,415,693.37	212,607,543.53	14,607,588.42	12,422,005.76
合 计	3,308,814,551.29	2,935,933,873.14	965,437,234.47	855,569,796.16

2. 按收入类别名称披露

产品或劳务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1.主营业务小计	3,087,398,857.92	2,723,326,329.61	950,829,646.05	843,147,790.40
拆迁项目收入	127,221,897.07	118,052,751.34	186,089,808.36	172,677,930.27
项目建设收入	576,238,425.97	524,748,192.79	759,537,536.40	670,469,860.13
安置房出售收入	2,382,565,021.10	2,080,525,385.48		
代建管理费收入	1,373,513.78		5,202,301.29	
2.其他业务小计	221,415,693.37	212,607,543.53	14,607,588.42	12,422,005.76
房租收入	3,108,648.15	473,281.53	1,755,563.12	675,119.80
投资性房地产销售收入	218,307,045.22	212,134,262.00	12,852,025.30	11,746,885.96
合 计	3,308,814,551.29	2,935,933,873.14	965,437,234.47	855,569,796.16

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,760,028.49	-263,802.03
处置长期股权投资产生的投资收益		-18,147,848.30
合 计	-4,760,028.49	-18,411,650.33

莆田市城厢区城乡建设投资集团有限公司

二〇二五年四月三十

35030210024262





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

福建华成厦门分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年2月8日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

希格玛厦门分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年2月8日

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

希格玛厦门分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年11月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审华厦门分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年11月30日

福建省注册会计师协会
任职资格检查专用章
任职资格审查合格至2016年4月31日有效

2017.2.25

福建省注册会计师协会
2015.4.30
2016-2017

证书编号:
No. of Certificate

350200141394

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2004年07月06日

福建省注册会计师协会
任职资格审查
年度检验登记
Annual Renewal Registration



林清荣 350200141394

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

年检合格



验证证书真实有效

姓名: 林清荣

注册编号: 350200141394

有效



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 陈颖洁 性别: 女

出生日期: 1977年03月01日

工作单位: 福建会计师事务所(普通合伙)

注册号: 35040219/35040346

执业证书编号: 1030336487



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

转出单位: 希格玛厦门分所 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年11月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入单位: 中审华厦会计师事务所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年11月30日

10

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

转出单位: 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入单位: 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

11

福建省注册会计师协会
任职资格检查专用章
任职资格检查合格至2020年4月30日有效

2019.3.20

证书编号: 350200140761
No. of Certificate

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

发证日期: 1999年12月31日
Date of Issuance

换证日期: 2011年03月16日

4

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.

福建省注册会计师协会 任职资格检查专用章



验证证书真实有效

姓名: 陈颖洁

注册编号: 350200140761



陈颖洁 350200140761

5



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201166638390414 (10-1)



扫描二维码
登录系统
多登记、多信息

名称 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

黄庆林;沈彤;方文森;龙晖;史进利;阴兆银;王建国;王勤;成志城;姚运海;刘文俊;梁雪萍;王桂林

出资额 贰仟壹佰叁拾万元人民币

成立日期 二〇〇〇年九月十九日

主要经营场所

天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室(存在多址信息)

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。(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)

此件仅用于出具报告使用

登记机关

2024年12月16日



会计师事务所 执业证书

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄庆林

主任会计师：

经营场所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010011

批准执业文号：津财会（2007）27号

批准执业日期：二〇〇七年十二月二十七日

此件仅用于报告出具及投标使用

证书序号：0000492

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：天津市财政局

二〇二一年十二月三十日

中华人民共和国财政部制