

融侨集团股份有限公司

审计报告

众环审字(2025)2200088号

目 录

	起始页码
审计报告	
财务报表	
合并资产负债表	1
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
资产负债表	7
利润表	9
现金流量表	10
股东权益变动表	11
财务报表附注	13



审计报告

众环审字（2025）2200088 号

融侨集团股份有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们审计了融侨集团股份有限公司（以下简称“融侨集团公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的融侨集团公司财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

1、与持续经营相关的重大不确定性

如财务报表附注二、2、持续经营所述，融侨集团公司 2021 至 2024 年度连续 4 年产生大额亏损，截止至 2024 年 12 月 31 日，货币资金账面余额 5.29 亿元，其中受限货币资金 2.10 亿元，金融有息负债账面余额 237.04 亿元，其中短期借款及一年内到期的非流动负债 98.30 亿元，远大于非受限货币资金账面余额。截止至审计报告出具日，融侨集团公司已陆续发生未能偿还大额到期金融负债的情形，累计逾期本金余额 16.20 亿元，并涉及多起诉讼未决事项。融侨集团公司已在财务报表附注二、2、持续经营披露了拟采取的应对措施，但应对措施的实施存在重大不确定性。

2、存货账面价值及跌价准备

截至 2024 年 12 月 31 日，融侨集团公司存货余额 229.24 亿元，计提的存货跌价准备余额为 56.68 亿元。融侨集团公司部分未售房产的跌价是按预计售价进行测试，我们无法获取充分、适当的审计证据对存货期末账面价值的准确性和存货跌价准备计提的合理性发表意见。

3、往来款函证程序受限



截至 2024 年 12 月 31 日，应付账款余额 43.1 亿元，发函金额 4.42 亿元，回函金额 2.46 亿元，回函比例 55.52%；其他应付款余额 40.69 亿元，发函金额 37.31 亿元，回函金额 19.96 亿元，回函比例 53.49%。由于回函较少，我们无法通过实施其他满意的替代程序获得充分、适当的审计证据，无法判断上述事项可能存在的错报对财务报表的影响。

4、其他应收款计提的减值准备的合理性和准确性

截至 2024 年 12 月 31 日，其他应收款余额 93 亿元，计提的坏账准备余额共计 49.39 亿元，我们无法获取充分、适当的审计证据评估融侨集团公司对其他应收款可回收性所做的估计，因此无法确定其他应收款计提的减值准备的合理性和准确性。

5、或有事项对财务报表影响

截至报告日，融侨集团公司已发生多起未决诉讼、仲裁案件，案件类型涵盖金融借款合同纠纷、建设工程施工合同纠纷、商品房销售合同纠纷等。我们从融侨集团公司取得诉讼清单共 600 多项涉案金额 36.94 亿元，通过公开网站核查，并向律师发函。由于或有事项的复杂性及其结果的不确定性，我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断相关事项披露的完整性及相关会计处理是否正确。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督融侨集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对融侨集团公司的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师执业道德守则，我们独立于融侨集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。



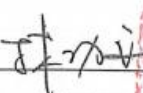
(本页无正文，为融侨集团股份有限公司众环审字（2025）2200088 号报告的签章页)



中国注册会计师：


陈彬

中国注册会计师：


林功键

中国·武汉

2025年04月28日





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024.12.31	2023.12.31
流动资产：			
货币资金	六、1	529,333,768.00	1,050,018,537.10
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	六、2	213,038,279.70	340,158,851.15
应收款项融资		-	-
预付款项	六、3	163,069,206.92	226,283,801.97
其他应收款	六、4	4,361,116,625.65	5,881,157,507.93
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	17,255,332,367.30	19,621,825,199.71
合同资产	六、6	18,899,297.99	22,384,778.19
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	六、7	982,815,384.89	1,060,805,623.90
流动资产合计		23,523,604,930.45	28,202,634,299.95
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六、8	1,855,659,102.86	2,082,699,628.15
其他权益工具投资	六、9	77,826,759.81	77,108,552.36
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	六、10	11,161,209,100.00	11,098,428,000.00
固定资产	六、11	455,924,885.56	783,786,619.54
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	六、12	1,505,093.04	1,739,324.93
无形资产	六、13	14,497,125.12	17,204,014.05
开发支出		-	-
商誉	六、14	-	-
长期待摊费用	六、15	12,241,837.62	12,987,304.26
递延所得税资产	六、16	87,256,436.15	363,546,347.00
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		13,666,120,340.16	14,437,499,790.29
资产总计		37,189,725,270.61	42,640,134,090.24

公司负责人：

修林
印宏

主管会计工作负责人：

坚兰
印乃

会计机构负责人：

坚兰
印乃





合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024.12.31	2023.12.31
流动负债：			
短期借款	六、17	65,969,675.19	150,687,725.08
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、18	4,310,309,342.79	5,335,311,672.81
预收款项	六、19	19,924,040.34	21,286,654.77
合同负债	六、20	922,756,415.27	977,582,539.59
应付职工薪酬	六、21	29,801,785.07	34,256,275.48
应交税费	六、22	2,401,496,962.24	1,848,222,384.43
其他应付款	六、23	4,343,180,661.48	4,068,916,809.21
其中：应付利息		228,067,792.92	
应付股利		46,036,650.00	19,596,150.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、24	9,764,928,062.35	2,827,951,930.45
其他流动负债	六、25	67,438,987.30	50,550,110.33
流动负债合计		21,925,805,932.03	15,314,766,102.15
非流动负债：			
长期借款	六、26	3,781,746,041.47	6,474,665,650.44
应付债券	六、27	5,903,000,098.71	7,029,266,389.03
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、28	764,954.98	1,140,317.73
长期应付款	六、29		1,132,405,276.33
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、30	40,159,298.07	4,257,225.58
递延收益			
递延所得税负债	六、16	1,046,181,219.80	1,127,437,788.96
其他非流动负债	六、31	3,960,693,245.63	4,625,031,710.91
非流动负债合计		14,732,544,858.66	20,394,204,358.98
负债合计		36,658,350,790.69	35,708,970,461.13
股东权益：			
股本	六、32	1,423,680,000.00	1,423,680,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、33	327,211,689.71	327,211,689.71
减：库存股			
其他综合收益	六、34	2,417,949,854.82	2,417,012,740.70
专项储备			
盈余公积	六、35	611,840,000.00	611,840,000.00
未分配利润	六、36	-6,902,096,815.60	-2,081,991,990.04
归属于母公司股东权益合计		-2,121,415,271.07	2,697,752,440.37
少数股东权益		2,652,789,750.99	4,233,411,188.74
股东权益合计		531,374,479.92	6,931,163,629.11
负债和股东权益总计		37,189,725,270.61	42,640,134,090.24

公司负责人：

修林
印宏

主管会计工作负责人：

坚
星
印乃

会计机构负责人：

坚
星
印乃

本报告书共137页第2页





合并利润表

2024年度

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		1,540,084,005.29	17,411,078,886.74
其中：营业收入	六、37	1,540,084,005.29	17,411,078,886.74
二、营业总成本		3,489,283,747.78	17,507,231,374.38
其中：营业成本	六、37	1,226,158,524.76	15,907,783,997.55
税金及附加	六、38	881,032,670.92	492,922,054.54
销售费用	六、39	128,833,690.16	261,904,216.17
管理费用	六、40	263,716,405.64	324,088,461.21
研发费用		-	-
财务费用	六、41	989,542,456.30	520,532,644.91
其中：利息费用		990,984,363.31	526,859,069.28
利息收入		2,069,594.10	7,400,636.08
加：其他收益	六、42	462,001.95	6,350,880.09
投资收益（损失以“-”号填列）	六、43	-159,649.21	189,178,342.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-159,649.21	225,802,252.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、44	-739,123,566.35	-2,163,877,045.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、45	-1,397,793,948.04	-1,382,843,706.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、46	-2,000,922,106.02	-1,594,518,516.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、47	99,103.21	-85,829.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-6,086,637,906.95	-5,041,948,364.20
加：营业外收入	六、48	30,863,947.60	49,522,070.62
减：营业外支出	六、49	106,652,681.42	-6,419,958.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,162,426,640.77	-4,986,006,335.12
减：所得税费用	六、50	212,029,890.48	-142,505,938.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,374,456,531.25	-4,843,500,396.63
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,374,456,531.25	-4,843,500,396.63
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）		-4,820,104,825.56	-4,151,730,975.69
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,554,351,705.69	-691,769,420.94
六、其他综合收益的税后净额		1,107,882.06	703,499.01
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		937,114.12	703,499.01
1、不能重分类进损益的其他综合收益		538,655.59	703,499.01
（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		538,655.59	703,499.01
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（5）其他		-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益		398,458.53	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
（2）其他债权投资公允价值变动		-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（4）其他债权投资信用减值准备		-	-
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
（6）自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分		398,458.53	-
（7）其他		-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		170,767.94	-
七、综合收益总额		-6,373,348,649.19	-4,842,796,897.62
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-4,819,167,711.44	-4,151,027,476.68
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,554,180,937.75	-691,769,420.94
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		-	-

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表

2024年度

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
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		1,819,526,480.48	3,915,370,546.93
收到的税费返还		61,331,041.83	156,690,808.73
收到其他与经营活动有关的现金	六、51	593,575,289.19	760,205,194.42
经营活动现金流入小计		2,474,432,811.50	4,832,266,550.08
购买商品、接受劳务支付的现金		953,222,315.45	3,320,645,406.57
支付给职工以及为职工支付的现金		263,212,986.11	304,482,716.87
支付的各项税费		335,288,038.07	429,022,487.75
支付其他与经营活动有关的现金	六、51	387,704,956.55	520,555,700.80
经营活动现金流出小计		1,939,428,296.18	4,574,706,311.99
经营活动产生的现金流量净额		535,004,515.32	257,560,238.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	4,680,000.00
取得投资收益收到的现金		-	165,831.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		357,074.97	188,158.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		32,253,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	六、51	7,465,116.00	10,540,000.00
投资活动现金流入小计		40,075,190.97	15,573,989.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		591,095,080.58	210,894,450.66
投资支付的现金		-	
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	六、51	2,123,000.00	164,556,154.40
投资活动现金流出小计		593,218,080.58	375,450,605.06
投资活动产生的现金流量净额		-553,142,889.61	-359,876,615.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	
取得借款收到的现金		896,660,282.70	891,423,236.95
发行债券收到的现金		-	
收到其他与筹资活动有关的现金	六、51	19,609,876.46	348,455,047.50
筹资活动现金流入小计		916,270,159.16	1,239,878,284.45
偿还债务支付的现金		560,909,745.45	1,573,028,505.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		581,494,325.70	697,764,275.26
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	六、51	12,456,281.08	267,707,830.61
筹资活动现金流出小计		1,154,860,352.23	2,538,500,611.49
筹资活动产生的现金流量净额		-238,590,193.07	-1,298,622,327.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		18,243.11	20,836.73
五、现金及现金等价物净增加额		-256,710,324.25	-1,400,917,868.01
加：期初现金及现金等价物余额		575,625,753.14	1,976,543,621.15
六、期末现金及现金等价物余额		318,915,428.89	575,625,753.14

公司负责人：

修林
印宏

主管会计工作负责人：

张美
印乃

会计机构负责人：

坚兰
印乃





合并股东权益变动表

2024年度

金额单位：人民币元

项 目	2024年度						
	股本	其他权益工具 优先股、永续债、其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	归属于母公司股东权益
一、上年年末余额	1,423,680,000.00		327,211,689.71		2,417,912,740.70	611,840,000.00	6,073,163,629.11
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年初余额	1,423,680,000.00		327,211,689.71		2,417,912,740.70	611,840,000.00	6,073,163,629.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额					937,114.12		937,114.12
（二）股东投入和减少资本							
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额							
4、其他							
（三）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对股东的分配							
3、其他							
（四）股东权益内部结转							
1、资本公积转增资本（或股本）							
2、盈余公积转增资本（或股本）							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	1,423,680,000.00		327,211,689.71		2,417,949,854.82	611,840,000.00	531,374,479.92

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并股东权益变动表

编制单位：盛侨集团股份有限公司 2024年度 金额单位：人民币元

项	2023年度						
	归属于母公司股东权益						
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
		优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	1,423,680,000.00		327,211,689.71		2,416,309,241.69		611,840,000.00
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年末余额	1,423,680,000.00		327,211,689.71		2,416,309,241.69		611,840,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额					703,499.01		
（二）股东投入和减少资本					703,499.01		
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额							
4、其他							
（三）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对股东的分配							
3、其他							
（四）股东权益内部结转							
1、资本公积转增资本（或股本）							
2、盈余公积转增资本（或股本）							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	1,423,680,000.00		327,211,689.71		2,417,012,740.70		611,840,000.00
少数股东权益							
小计							
未分配利润							
少数股东权益							
股东权益合计							

公司负责人：修林印 主管会计工作负责人：坚印 会计机构负责人：坚印





资产负债表

2024年12月31日

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024.12.31	2023.12.31
流动资产：			
货币资金		22,999,054.02	24,546,484.09
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	39,900,221.04	39,010,529.17
应收款项融资			
预付款项		12,034,509.47	11,090,608.72
其他应收款	十五、2	4,209,070,844.84	6,943,411,202.20
其中：应收利息			
应收股利		61,694,500.00	
存货		128,582,305.71	134,980,745.50
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		58,435,449.59	58,641,557.44
流动资产合计		4,471,022,384.67	7,211,681,127.12
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	15,864,372,796.43	18,059,357,157.88
其他权益工具投资		77,826,759.81	77,108,552.36
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,227,670,000.00	1,473,870,000.00
固定资产		163,061,712.85	171,385,404.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		5,189,770.03	8,155,352.91
无形资产		6,634,694.23	7,898,985.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		401,817.16	
递延所得税资产		1,335,713.87	147,711,592.25
其他非流动资产			
非流动资产合计		17,346,493,264.38	19,945,487,044.67
资产总计		21,817,515,649.05	27,157,168,171.79

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

	附注	2024.12.31	2023.12.31
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		708,478,792.07	879,484,432.80
预收款项		3,057,374.52	5,957,009.26
合同负债		42,849,550.75	36,031,018.94
应付职工薪酬		6,989,788.14	6,750,177.54
应交税费		621,236,974.09	134,246,417.96
其他应付款		11,110,412,028.76	11,392,210,077.31
其中：应付利息			
应付股利		19,596,150.00	19,596,150.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,868,818,309.40	106,105,732.69
其他流动负债		3,856,459.57	3,242,791.70
流动负债合计		15,365,699,277.30	12,564,027,658.20
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		5,903,000,098.71	7,029,266,389.03
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,363,900.57	5,342,855.51
长期应付款			1,132,405,276.33
长期应付职工薪酬			
预计负债		29,274,030.87	
递延收益			
递延所得税负债		186,192,026.14	186,753,870.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,120,830,056.29	8,353,768,390.87
负债合计		21,486,529,333.59	20,917,796,049.07
股东权益：			
股本		1,423,680,000.00	1,423,680,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,283,722.35	2,283,722.35
减：库存股			
其他综合收益		554,683,750.91	554,145,095.32
专项储备			
盈余公积		611,840,000.00	611,840,000.00
未分配利润		-2,261,501,157.80	3,647,423,305.05
股东权益合计		330,986,315.46	6,239,372,122.72
负债和股东权益总计		21,817,515,649.05	27,157,168,171.79

公司负责人：

修林
印宏

主管会计工作负责人：

王兰

会计机构负责人：

王兰
印

本报告书共137页第8页





利润表
2024年度

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十五、4	41,169,152.00	1,084,398,015.57
减：营业成本	十五、4	14,212,354.60	452,394,599.85
税金及附加		760,352,184.71	79,076,737.16
销售费用		924,066.86	17,149,011.31
管理费用		83,042,150.95	98,505,538.49
研发费用			
财务费用		340,830,604.86	281,952,097.00
其中：利息费用		340,443,135.65	281,417,883.85
利息收入		32,283.44	82,595.64
加：其他收益		217,234.22	297,122.24
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	67,240,521.28	848,821,980.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		28,765,891.58	28,765,891.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-246,200,000.00	-217,510,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,397,682,971.88	-1,349,577,211.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,013,508,234.25	-1,602,130,562.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）		48,732.06	-10,918.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,748,076,928.55	-2,164,789,557.11
加：营业外收入		1,729,704.75	2,227,798.02
减：营业外支出		16,942,756.39	12,832,575.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,763,289,980.19	-2,175,394,334.21
减：所得税费用		145,634,482.66	-38,529,460.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,908,924,462.85	-2,136,864,873.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,908,924,462.85	-2,136,864,873.84
（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		538,655.59	703,499.01
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		538,655.59	703,499.01
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		538,655.59	703,499.01
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-5,908,385,807.26	-2,136,161,374.83

修林
印宏

公司负责人：

修林
印宏

主管会计工作负责人：

坚兰
印乃

会计机构负责人：

坚兰
印乃





现金流量表

2024年度

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
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		22,537,310.01	42,469,519.08
收到的税费返还			40,256,271.93
收到其他与经营活动有关的现金		24,886,299.35	10,238,952.85
经营活动现金流入小计		47,423,609.36	92,964,743.86
购买商品、接受劳务支付的现金		3,243,567.32	97,073,715.15
支付给职工以及为职工支付的现金		1,356,204.54	60,991,371.93
支付的各项税费		19,654,340.98	59,267,056.56
支付其他与经营活动有关的现金		22,417,191.06	77,170,704.92
经营活动现金流出小计		46,671,303.90	294,502,848.56
经营活动产生的现金流量净额		752,305.46	-201,538,104.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			578,800.00
取得投资收益收到的现金			325,512.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,801.00	48,136,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			268,814,547.87
收到其他与投资活动有关的现金			317,854,960.36
投资活动现金流入小计		12,801.00	24,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			10,000,000.00
投资支付的现金			480,402,927.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			490,427,127.80
支付其他与投资活动有关的现金			-172,572,167.44
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		12,801.00	
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			889,037,309.62
筹资活动现金流入小计			889,037,309.62
偿还债务支付的现金		2,400,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		261,021.86	8,223,795.22
支付其他与筹资活动有关的现金			513,858,630.29
筹资活动现金流出小计		2,661,021.86	522,082,425.51
筹资活动产生的现金流量净额		-2,661,021.86	366,954,884.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-20,357.06
五、现金及现金等价物净增加额		-1,895,915.40	-7,175,745.09
加：期初现金及现金等价物余额		5,207,950.51	12,383,695.60
六、期末现金及现金等价物余额		3,312,035.11	5,207,950.51

公司负责人：

修林
印宏

主管会计工作负责人：

坚星
印乃

会计机构负责人：

坚星
印乃

本报告书共137页第10页





股东权益变动表

2024年度

项目	2024年度			2024年度			2024年度			未分配利润	股东权益合计
	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	股东权益合计		
一、上年年末余额	1,423,680,000.00		2,283,722.35		554,145,095.32		611,840,000.00	3,647,423,305.05	6,239,372,122.72		
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,423,680,000.00		2,283,722.35		554,145,095.32		611,840,000.00	3,647,423,305.05	6,239,372,122.72		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					538,655.59			-5,908,924,462.85	-5,908,385,807.26		
（一）综合收益总额					538,655.59			-5,908,924,462.85	-5,908,385,807.26		
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,423,680,000.00		2,283,722.35		554,683,750.91		611,840,000.00	-2,261,501,157.80	330,986,315.46		

公司负责人：修林印

主管会计工作负责人：修林印

会计机构负责人：修林印





股东权益变动表

2024年度

	2023年度				未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备
一、上年年末余额	1,423,680,000.00		2,283,722.35		553,441,596.31	611,840,000.00
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	1,423,680,000.00		2,283,722.35		553,441,596.31	611,840,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额					703,499.01	
（二）股东投入和减少资本					703,499.01	
1、股东投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入股东权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对股东的分配						
3、其他						
（四）股东权益内部结转						
1、资本公积转增资本（或股本）						
2、盈余公积转增资本（或股本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
三、本年年末余额	1,423,680,000.00		2,283,722.35		554,145,095.32	611,840,000.00

公司负责人：

修林印宏

主管会计工作负责人：

修林印宏

会计机构负责人：

修林印宏

金额单位：人民币元

本报告书经注册会计师审计



融侨集团股份有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)



一、公司基本情况

(一) 公司概况

融侨集团股份有限公司(以下简称“本公司”)经福建省对外经济贸易委员会“闽外经贸资字[1998]115 号”文批准, 于 1998 年 10 月正式成立。领取了福建省市场监督管理局 913500006110099603 号统一社会信用代码。截至 2024 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为人民币 142,368.00 万元, 实收资本为人民币 142,368.00 万元, 股本情况详见附注六、32。本公司组织形式: 股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市); 本公司注册地址: 福州市闽江大道 167 号; 本集团总部办公地址: 福建省福州市台江区江滨西大道融侨江滨广场 100-2 号融侨中心。

(二) 公司的业务性质和主要经营活动

1、本公司的业务性质

本公司所属行业为房地产业, 主要经营房地产开发业务。

2、公司经营范围:

从事住宅开发及相关的物业管理。出售和出租自建商品房; 物业管理; 信息咨询服务。

3、本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发。

(三) 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为融侨实业发展有限公司, 本集团最终控制人为林宏修。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表经本公司董事会于 2025 年 4 月 28 日批准报出。

截至 2024 年 12 月 31 日, 本集团纳入合并范围的子公司共 84 户, 详见本附注八、1。本集团本期合并范围比上期增加 4 家, 本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注七、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相



关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》（2023 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本集团公司 2021 至 2024 年度连续 4 年产生大额亏损，截止至 2024 年 12 月 31 日，本集团货币资金账面余额 5.29 亿元，其中受限货币资金 2.10 亿元，金融有息负债账面余额 237.04 亿元，其中短期借款及一年内到期的非流动负债 98.30 亿元，远大于非受限货币资金账面余额。截止至审计报告出具日，本集团公司已陆续发生未能偿还大额到期金融负债的情形，累计逾期本金余额 16.20 亿元，并涉及多起诉讼未决事项。上述情况表明存在可能导致对本集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。持续经营情况说明如下：

1、有息负债方面。（1）公开市场方面：目前本集团一直在积极与监管机构、受托管理人等各方就债券、购房尾款资产支持专项计划展期事宜进行积极的沟通，就目前沟通的情况来看，各方均对公开市场债务展期表示理解与支持。其中，原定拟于 2025 年 5 月 31 日到期的购房尾款资产支持专项计划（规模 12.2 亿元），根据 2025 年 4 月 14 日《关于华融证券-融侨集团 2021 年购房尾款资产支持专项计划 2025 年第 1 次资产支持证券持有人会议结果的公告》，本专项计划的本金兑付时间调整为以下两个日期孰早者：不迟于 2026 年 5 月 31 日；自 2025 年 5 月 1 日起，融侨集团未偿公司债券首个本金实际兑付日。除此之外，六只债券及购房尾款资产支持专项计划均有绑定对应的增信资产，本集团也在积极推动对各增信物的去化变现，通过出售资产、加速重点项目的销售推进工作改善现金流。

（2）其他有息负债（主要为银行、信托等金融机构贷款）：截至 2024 年末，本集团除公司债及购房尾款资产支持专项计划外的其他有息负债本金余额约为 140.88 亿元，相关贷款均有对应开发项目，尚有部分存量可售货值。除此之外，本集团亦持有部分优质自持资产，本集团合并口径投资性房地产估值约为 111.61 亿元（按 2024 年末评估价），规模最大的上海融侨中心拟于 2025 年竣工，该项目债权人-工行/中行银团，2025 年一季度也在持续对该项目建设提供放款支持，后续项目建成投入运营也能产生现金流入。其他项目大部分金融机构也在积极配合公司进行债务展期，调整还本付息计划。

2、对于本集团目前存在的诉讼情况，本集团也在积极争取协商和解。



3、截至报告期末，本集团已售项目基本确保交付。除此之外，因落实保交付工作使公司可售货值中目前有较多的现房货值，现房销售相较于以往的期房销售存在一定的优势，且可通过现房进行工抵房用于消化部分未付的工程款。

因此，本集团管理层认为采用持续经营基础编制本集团财务报表是恰当的，本集团自审计报告日起 12 个月内具有持续经营能力。尽管如此，本集团管理层能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定因素。如本集团未能持续经营，则须将本集团资产的账面价值调整为其可回收金额，该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团及本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 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。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本集团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。本集团以 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。

3、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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



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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、五“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参



考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。



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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、14“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排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。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅



对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14“长期股权投资”（2）

②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价），折算为记账本位币金额，但集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除下述几项之外，均计入当期损益：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，



折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

9、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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



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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金



融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益,且终止确认该负债时,计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的,本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产,予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②该金融资产已转移,且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;③该金融资产已转移,虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定



该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（7）权益工具



权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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



（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方资金往来、押金、备用金、保证金、代收代付款等；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1 账龄组合	已单独测试计提减值准备及低风险组合的应收账款，本集团根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计的组合。
组合 2 低风险组合	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为应收本



项 目	确定组合的依据
	集团关联方、应收政府款项，此类款项发生信用损失的可能性极小。

单项评估信用风险的应收账款：“单项金额大于 100 万”或具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

③其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1 账龄组合	已单独测试计提减值准备及低风险组合的其他应收款外，本集团根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计的组合。
组合 2 低风险组合	本集团将应收关联方资金往来、押金、备用金、保证金、代收代付款项确认为低风险组合。

单项评估信用风险的其他应收款：“单项金额大于 1000 万”或具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

本集团基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	5.00	5.00
1 至 2 年	10.00	10.00
2 至 3 年	30.00	30.00
3 至 4 年	50.00	50.00
4 至 5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

11、存货

（1）存货的分类

本集团存货主要包括库存材料、开发产品、在建开发产品、已完工开发产品和意图出



售而暂时出租的开发产品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、金融资产减值。

13、持有待售资产和处置组

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，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。处置组所属的



资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别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）可收回金额。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。



（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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



投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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



营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，



并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

15、投资性房地产

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

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

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。



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

③本集团投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

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

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

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

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

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-40	5-10	2.25-4.75
装修及改良支出	年限平均法	5	5-10	18.00-19.00
机器设备	年限平均法	10	5-10	9.00-9.50



类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	年限平均法	4-5	5-10	18.00-23.75
电子设备	年限平均法	3-5	5-10	18.00-31.67
其他设备	年限平均法	5	5-10	18.00-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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

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

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

17、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

18、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超



过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

19、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法,参见本附注四、31“租赁”。

20、无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法:

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值值”。

21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项



费用。本集团的长期待摊费用主要包括租入固定资产改良支出、装修支出、其他递延支出。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、合同负债

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



24、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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

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

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

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

25、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、31“租赁”。

26、预计负债

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

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

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合



同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

27、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转



移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团的收入包括房地产销售收入、提供劳务收入和使用费收入。

（1）房地产销售收入

本集团按照《企业会计准则第 14 号——收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现；

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③建造合同

本集团在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

（2）提供劳务收入

本集团提供的劳务收入主要为物业管理收入，本集团在物业管理服务已提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

28、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入



当期损益。

29、政府补助

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

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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



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

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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



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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

31、租赁

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

（1）本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋。

①初始计量

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

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、16“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租



赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

（2）本集团作为出租人

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

①经营租赁

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

②融资租赁

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

32、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；



②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、13“持有待售资产和处置组”相关描述。

33、会计政策变更

（1）会计政策变更

①《企业会计准则解释第17号》

财政部于2023年11月9日发布《企业会计准则解释第17号》（以下简称“解释17号”），自2024年1月1日起实施。本集团自2024年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第17号》的规定。执行解释17号的相关规定对本报告期内财务报表无影响。

②《企业会计准则解释第18号》

财政部于2024年12月31日发布《企业会计准则解释第18号》（以下简称“解释18号”），自发布之日起实施。本集团选择自发布年度（2024年度）提前执行该解释。执行解释18号的相关规定对本报告期内财务报表无影响。

（2）会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更。

34、重大会计判断和估计

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

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

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

（1）收入确认

如本附注四、27、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同



中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

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

（2）租赁

①租赁的识别

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

②租赁的分类

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

③租赁负债

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

（3）金融资产减值

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

（4）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值



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

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

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

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

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

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

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

（7）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费



用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(8) 递延所得税资产

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

(9) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 6%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%、5% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%、20% 计缴。
土地增值税	土地增值税按转让房地产所取得的增值额按超率累进税率 30%-60% 计缴。

2、税收优惠及批文

(1) 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额未超过扣除项目金额之和20%的，免缴土地增值税。

(2) 根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022年第13号），自2022年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本集团子公司福州融侨幼儿园、福州融侨杰座幼儿园、福州融侨兰邑幼儿园、福州高新区融侨旗山幼儿园、福州融侨外滩幼儿园均享受税收优惠。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2023 年 12 月 31 日，“本年”



指 2024 年度，“上年”指 2023 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	3,406,044.93	4,148,659.73
银行存款	485,565,430.35	1,011,511,661.63
其他货币资金	40,362,292.72	34,358,215.74
合 计	529,333,768.00	1,050,018,537.10

注：截止 2024 年 12 月 31 日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币 210,418,339.11 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 474,392,783.96 元），其中：银行存款所有权受到限制的资金 189,676,204.18 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 462,424,830.83 元），系本集团司法冻结、银行业务冻结、楼款监管资金；其他货币资金所有权受到限制的资金 20,742,134.93 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 11,967,953.13 元），系按揭保证金、工程质量保证金等。参见附注六、53 所有权或使用权受到限制的资产。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	38,591,516.52	278,026,357.51
1 至 2 年	133,350,047.68	63,951,746.30
2 至 3 年	52,295,207.98	1,261,390.38
3 至 4 年	782,465.16	1,640,220.66
4 至 5 年	923,701.66	2,192,466.10
5 年以上	6,801,060.89	6,523,772.14
小 计	232,743,999.89	353,595,953.09
减：坏账准备	19,705,720.19	13,437,101.94
合 计	213,038,279.70	340,158,851.15

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	



类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	232,743,999.89	100.00	19,705,720.19	8.47	213,038,279.70
其中:					
低风险组合	89,233,901.40	38.34	-		89,233,901.40
账龄组合	143,510,098.49	61.66	19,705,720.19	13.73	123,804,378.30
合 计	232,743,999.89	——	19,705,720.19	——	213,038,279.70

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	353,595,953.09	100.00	13,437,101.94	13.63	340,158,851.15
其中:					
低风险组合	255,011,702.80	72.12			255,011,702.80
账龄组合	98,584,250.29	27.88	13,437,101.94	13.63	85,147,148.35
合 计	353,595,953.09	——	13,437,101.94	——	340,158,851.15

①按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2024 年 1 月 1 日余额		13,437,101.94		13,437,101.94



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)	
2024 年 1 月 1 日余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提		6,268,618.25		6,268,618.25
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额		19,705,720.19		19,705,720.19

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年增减变动				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	13,437,101.94	6,268,618.25				19,705,720.19
合 计	13,437,101.94	6,268,618.25				19,705,720.19

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	30,559,979.47	18.74	107,618,230.00	47.56
1 至 2 年	38,460,557.40	23.59	81,761,186.77	36.13
2 至 3 年	63,256,711.52	38.79	13,731,307.50	6.07
3 年以上	30,791,958.53	18.88	23,173,077.70	10.24



账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合 计	163,069,206.92	100.00	226,283,801.97	100.00

4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收股利		
其他应收款	4,361,116,625.65	5,881,157,507.93
合 计	4,361,116,625.65	5,881,157,507.93

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	447,872,800.25	2,916,128,823.49
1 年至 2 年（含 2 年）	2,545,468,457.93	1,236,418,376.02
2 年至 3 年（含 3 年）	1,122,970,002.63	2,075,977,798.57
3 年至 4 年（含 4 年）	2,053,014,876.08	1,300,641,929.03
4 年至 5 年（含 5 年）	1,231,177,858.94	553,963,961.36
5 年以上	1,899,117,465.43	1,345,284,982.42
小 计	9,299,621,461.26	9,428,415,870.89
减：坏账准备	4,938,504,835.61	3,547,258,362.96
合 计	4,361,116,625.65	5,881,157,507.93

②按其他应收款按业务内容类别披露

业务内容	年末余额	年初余额
备用金、押金、保证金	418,193,259.87	454,231,975.73
应收关联方往来款	7,324,794,587.22	7,232,140,821.98
代收代付款	170,110,108.80	191,471,683.15
其他	1,386,523,505.37	1,550,571,390.03
合计	9,299,621,461.26	9,428,415,870.89



③坏账准备变动情况

项目	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	整个存续期信用损失（未发生信用减值—组合评估）	整个存续期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	434,949,871.98		3,112,308,490.98	3,547,258,362.96
2024 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提数	165,362,000.64		1,226,163,329.15	1,391,525,329.79
本期转回				
本期转销				
本期核销	278,857.14			278,857.14
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	600,033,015.48		4,338,471,820.13	4,938,504,835.61

④按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
天津融津置业有限公司	应收关联方往来款	2,783,814,166.61	5 年以内 2,600,205,042.96 元；5 年以上 183,609,123.65 元	29.93	2,731,889,141.51
保利江苏房地产发展有限公司	应收关联方往来款	1,158,694,690.24	5 年以内 652,046,670.68 元；5 年以上 506,648,019.56 元	12.46	
福州嵩霖投资有限公司	应收关联方往来款	811,775,932.64	1 至 3 年	8.73	811,775,932.64



单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他 应收款 年末余 额合计 数的比 例(%)	坏账准备年末余额
三明市碧桂园房地产开发有限公司	应收关联方往来款	735,247,221.30	1 年以上	7.91	538,404,608.67
福州世和投资咨询有限公司	应收关联方往来款	502,000,000.00	2 至 3 年	5.40	-
合计		5,991,532,010.79		64.43	4,082,069,682.82

5、存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
已完工开发产品	10,040,936,134.47	3,144,750,222.57	6,896,185,911.90
在建开发产品	12,882,481,284.67	2,523,743,229.49	10,358,738,055.18
库存商品	408,400.22		408,400.22
周转材料			
合 计	22,923,825,819.36	5,668,493,452.06	17,255,332,367.30

项 目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
已完工开发产品	11,436,036,621.73	2,777,248,763.67	8,658,787,858.06
在建开发产品	12,171,944,324.93	1,209,359,775.00	10,962,584,549.93
库存商品	450,815.79		450,815.79
周转材料	1,975.93		1,975.93
合 计	23,608,433,738.38	3,986,608,538.67	19,621,825,199.71

(2) 具体明细如下：

①已完工开发产品

地区	项目名称	最近一批竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	期末跌价准备
福州	江南水都5D5E	2014 年	2,256,238.10	-	-	2,256,238.10	
福州	江南水都6B	2013 年	1,173,928.93	-	-	1,173,928.93	
福州	江南水都6C	2013 年	5,525,812.77	-	-	5,525,812.77	
福州	江南水都5F6	2013 年	32,130,000.00	-	-	32,130,000.00	22,928,800.04
福州	奥体项目	2019 年	93,288,010.12	-3,950,956.90	2,372,589.39	86,964,463.83	



地区	项目名称	最近一批竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	期末跌价准备
福清	融侨新城-法郡	2018 年	9,892,104.28	-	1,512,381.25	8,379,723.03	7,017,306.19
合肥	天骏	2013 年	7,379,137.33	188,121.10	754,795.24	6,812,463.19	
合肥	美域	2015 年	3,615,487.50	-	179,886.88	3,435,600.62	
合肥	观邸	2014 年	4,368,360.88	-	-	4,368,360.88	
淮安	融侨华府一期	2016 年	39,349,690.30	1,755,489.00	1,755,489.00	39,349,690.30	
淮安	融侨华府二期	2021 年	2,151,858.43	-20,998,492.09	-18,846,633.66	-0.00	
淮安	融侨华府三期	2021 年	157,328,787.69	-50,985,513.97	-39,970,757.47	146,314,031.19	61,478,415.89
无锡	观邸 A 区	2012 年	1,992,986.00	-	-	1,992,986.00	813,054.57
无锡	观邸 B 区	2016 年	36,556,176.08	-	6,897,391.71	29,658,784.37	25,052,246.11
合肥	悦城	2018 年	71,000,336.29	1,540,683.64	11,126,739.76	61,414,280.17	47,143,933.31
福清	融侨新城-洺郡	2018 年	11,062,613.61	-2,144,815.47	-688,079.55	9,605,877.69	7,769,089.99
福清	融侨观邸	2020 年	73,178,791.40	17,305.93	2,031,373.91	71,164,723.42	18,421,673.20
福清	融侨锦江一期	2017 年	29,599,423.38	67,728.27	2,965,642.40	26,701,509.25	4,981,448.89
福清	悦府小区	2020 年	13,077,468.09	-547,503.09	160,515.61	12,369,449.39	311,789.99
福清	锦江二期	2020 年	46,218,563.17	45.47	1,708,646.25	44,509,962.39	8,334,733.44
福清	锦江三期	2022 年	33,945,283.44	-	4,298,729.38	29,646,554.06	14,655,553.26
福清	融侨望云	2023 年	286,591,204.50	-3,959,005.00	95,648,983.80	186,983,215.70	
南京	融侨悦城	2019 年	53,582,697.34	-	-	53,582,697.34	20,443,038.64
南京	观澜项目	2020 年	43,273,479.50	-	-	43,273,479.50	16,773,905.61
福州	奥体新天地花园	2020 年	204,389,413.85	-6,929.58	31,745,259.95	172,637,224.32	85,633,818.60
合肥	融侨观澜	2020 年	34,178,097.82	8,464,271.11	4,848,915.55	37,793,453.38	29,599,349.40
无锡	融侨悦府	2019 年	27,158,138.38	-	5,048,224.47	22,109,913.91	5,512,587.61
无锡	无锡溪悦华府	2020 年	175,620,938.91		142,902,725.25	32,718,213.66	
合肥	合肥长丰北城地块	2023 年	363,122,963.86	2,477,784.93	30,447,932.94	335,152,815.85	195,348,355.98
重庆	首玺项目	2020 年	90,194,022.47	-	-	90,194,022.47	25,960,699.26
重庆	弹子石新项目	2021 年	39,075,903.58	-	1,439,353.00	37,636,550.58	13,504,176.30
南京	南京 G05 项目	2023 年	89,572,655.15	-	6,409,431.43	83,163,223.72	11,549,720.87
合肥	瑶海 E1905 地块	2022 年	16,054,379.04	-4,001,823.43	3,384,252.81	8,668,302.80	
三明	融侨观邸	2023 年	121,087,754.71	-	12,567,565.18	108,520,189.53	
福州	融侨悦府花园	2014 年	42,798,279.86	61,643.00		42,859,922.86	
福州	融侨悦成	2019 年	73,368,482.35	-	11,261,825.80	62,106,656.55	
福州	融侨观湖	2020 年	46,278,138.88		3,364,454.78	42,913,684.10	
福州	融侨誉江	2021 年	33,120,096.07		646,638.32	32,473,457.75	
武汉	融侨华府	2011 年	2,765,774.96			2,765,774.96	
武汉	融侨锦城	2009 年	1,550,954.05			1,550,954.05	



地区	项目名称	最近一批竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	期末跌价准备
武汉	锦江	2014 年	85,337,887.53			85,337,887.53	
武汉	融侨城	2017 年	14,975,785.62		2,793,356.88	12,182,428.74	
武汉	融侨悦府	2017 年	68,472,778.96		24,406,624.13	44,066,154.83	
武汉	星域	2022 年	791,722,744.08			791,722,744.08	90,380,880.88
武汉	天域	2022 年	575,981,611.03	-20,068,388.39	59,762,129.97	496,151,092.67	356,558,708.83
武汉	美域	2023 年	963,755,250.77	5,722,326.27	284,684,048.67	684,793,528.37	444,374,747.93
武汉	融侨方圆	2021 年	445,149,137.88		51,422,565.98	393,726,571.90	273,976,828.10
郑州	融侨城二期	2019 年	2,472,505.46			2,472,505.46	
郑州	融侨城一期	2017 年	10,543,042.78			10,543,042.78	
郑州	融侨城四期	2023 年	338,213,262.71	5,549,774.59	32,735,870.74	311,027,166.56	77,801,589.98
郑州	代寨社区项目	2023 年	246,137,895.72			246,137,895.72	55,086,202.40
郑州	融侨悠乐商业中心 167 地块	2021 年	174,102,946.46	-	-2,340,024.79	176,442,971.25	31,434,597.94
郑州	融侨悦澜庭南院 164 地块	2021 年	34,964,042.97	-	5,065,645.53	29,898,397.44	13,151,649.20
郑州	融侨悦澜庭北院 162 地块	2021 年	99,723,565.44	-	-1,702,823.99	101,426,389.43	31,098,466.05
郑州	融侨·雅筑	2021 年	129,653,550.76		26,355,569.79	103,297,980.97	72,332,226.82
太仓	融侨悦江南花苑	2021 年	57,015,925.30	-24,521,574.66	16,035,882.25	16,458,468.39	
成都	成都悦蓉城	2021 年	255,883,819.71	4,826,556.90	22,749,345.19	237,961,031.42	
成都	成都融侨望云	2023 年	604,464,191.88	1,124,645.77	182,396,126.71	423,192,710.94	43,695,566.16
上海	上海融侨星誉	2023 年	139,274,752.01			139,274,752.01	
福州	融侨望云	2023 年	350,057,140.25	-3,625,414.42	123,442,692.22	222,989,033.61	
福州	云台雅筑	2023 年	51,619,595.22		2,891,556.91	48,728,038.31	
郑州	融侨中晟悦城东苑	2023 年	1,136,922,143.66	21,875,387.03	-10,741,325.15	1,169,538,855.84	251,948,513.44
福州	悦江南	2021 年	31,834,461.42	-	4,037,478.33	27,796,983.09	
福州	悦公馆	2021 年	15,802,881.88	-	498,249.10	15,304,632.78	
福州	瀚林郡	2022 年	122,739,849.91	-9,769,749.81	2,539,822.16	110,430,277.94	
福州	旗山文城	2015 年	88,523,827.50	-	-	88,523,827.50	
龙岩	融侨悦府	2021 年	111,483,244.06	-	17,866,195.82	93,617,048.24	9,273,555.18
龙岩	融侨观邸	2020 年	36,017,727.79	-	23,712,819.16	12,304,908.63	8,948,974.24
莆田	铂玥府	2021 年	28,168,184.32	-	35,343.17	28,132,841.15	
厦门	融侨观澜	2020 年	83,649,109.02	-	4,001,104.32	79,648,004.70	54,911,338.81
厦门	融侨观邸	2019 年	194,694,508.69	-1,294,188.14	4,846,766.36	188,553,554.19	149,663,147.23
厦门	融侨铂樾府	2021 年	611,091,279.78	246,392.18	244,840,432.90	366,497,239.06	217,580,428.14
龙岩	上杭融侨观邸	2021 年	242,296,035.79	-	70,068,053.18	172,227,982.61	



地区	项目名称	最近一批竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	期末跌价准备
天津	融侨观邸	2014 年	598,144,965.39	-	-	598,144,965.39	117,102,332.03
天津	汀涵苑（皓玥）	2021 年	252,811,874.78	368,034,355.25	152,800,863.83	468,045,366.20	222,196,772.06
福州	其他项目		23,460,662.13	-	-	23,460,662.13	
	合计		11,436,036,621.73	276,078,155.49	1,671,178,642.75	10,040,936,134.47	3,144,750,222.57

②在建开发产品

项目名称	地区	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	年初余额	年末余额	期末跌价准备
福州奥体新天地花园	福州	前期规划	——	854,800.00	555,552,765.56	555,552,765.56	191,591,089.78
福州双龙一期	福州	前期规划	——	899,000.00	275,678,790.83	80,270,271.91	
福州兴城花园	福州	前期规划	——	84,000.00	334,853,616.32	367,139,728.18	
桃花源	福州	44013	——	200,000.00	533,628,792.81	563,723,518.78	327,873,553.42
江与城花园	连江	2019 年 5 月	——	85,668.00	268,050,043.59	268,050,043.59	
汀涵苑（皓玥）	天津	2018 年 4 月	2025 年 1 月	360,000.00	127,608,776.49	128,528,110.45	
融侨闽台文创产业新城 21 号地	郑州	前期规划		71,449.00	268,951,207.58	268,951,207.58	
柴林头综合	武汉	前期规划		692,463.90	3,359,096,015.71	3,476,846,313.23	
k4	武汉	2017 年 9 月	2025 年 6 月	500,000.00	1,592,208,114.69	1,612,276,503.08	
k5	武汉	2019 年 4 月	2025 年 6 月	331,889.37	490,772,352.07	487,567,003.34	
k6	武汉	2022 年 3 月	2025 年 6 月	473,297.52	2,148,456,244.71	2,818,552,269.42	986,509,901.07
蒙阳闽台文创产业新城	郑州	前期规划		111,029.00	763,666,241.36	765,274,771.35	525,174,509.47
融侨中晟悦城西苑	郑州	2020 年 6 月	停工	170,000.00	1,209,028,095.30	1,240,193,675.39	492,594,175.75
郑州融侨城西苑四期	郑州	2019 年 9 月	2026 年 6 月	95,333.00	51,769,162.27	56,827,157.90	
蒙阳闽台文创产业新城 19 号地	郑州	前期规划		49,964.00	167,437,333.46	167,437,333.46	
成都悦蓉城	成都	2018 年 8 月	2025 年 5 月	144,100.00	25,186,772.18	25,290,611.45	
合计					12,171,944,324.93	12,882,481,284.67	2,523,743,229.49

(3) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本年增加金额		本年减少金额			年末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
在建开发产品	1,209,359,775.00	1,314,383,454.49					2,523,743,229.49
已完工开发产品	2,777,248,763.67	772,795,072.35	41,121,601.10	86,256,420.82	360,158,793.73		3,144,750,222.57
合计	3,986,608,538.67	2,087,178,526.84	41,121,601.10	86,256,420.82	360,158,793.73		5,668,493,452.06

(4) 存货跌价准备明细

地区	项目	类型	年末余额	年初余额
无锡	已完工开发产品	观邸 A 区	813,054.57	1,894,658.38
无锡	已完工开发产品	观邸 B 区	25,052,246.11	28,739,422.29
无锡	已完工开发产品	无锡融侨悦府	5,512,587.61	784,206.26



地区	项目	类型	年末余额	年初余额
天津	已完工开发产品	皓玥	222,196,772.06	121,888,356.81
武汉	已完工开发产品	融侨方圆	273,976,828.10	284,084,948.23
郑州	已完工开发产品	代寨社区项目	55,086,202.40	55,086,202.40
郑州	已完工开发产品	融侨·雅筑	72,332,226.82	72,138,707.43
合肥	已完工开发产品	合肥长丰北城地块	195,348,355.98	183,810,109.38
福清	已完工开发产品	融侨新城-浣郡	7,769,089.99	8,918,302.31
福清	已完工开发产品	融侨观邸	18,421,673.20	14,741,162.28
福清	已完工开发产品	锦江项目	19,637,002.15	1,331,960.77
福清	已完工开发产品	悦府小区	311789.99	
福清	已完工开发产品	锦江二期	8,334,733.44	1,988,780.45
福清	已完工开发产品	融侨新城-法郡	7,017,306.19	8,090,364.97
南京	已完工开发产品	融侨悦城	20,443,038.64	17,294,874.30
南京	已完工开发产品	观澜项目	16,773,905.61	15,423,231.33
合肥	已完工开发产品	悦城	47,143,933.31	44,007,164.45
合肥	已完工开发产品	融侨观澜	29,599,349.40	21,961,853.40
重庆	已完工开发产品	首玺项目	25,960,699.26	25,968,351.07
重庆	已完工开发产品	弹子石新项目	13,504,176.30	13,844,632.00
厦门	已完工开发产品	融侨观澜	54,911,338.81	61,416,407.67
武汉	已完工开发产品	星域	90,380,880.88	99,132,894.01
武汉	已完工开发产品	美域	444,374,747.93	391,525,896.27
武汉	已完工开发产品	天域	356,558,708.83	292,226,159.39
郑州	已完工开发产品	融侨悠乐商业中心 167 地块	31,434,597.94	46,301,550.39
郑州	已完工开发产品	融侨悦澜庭北院 162 地块	31,098,466.05	51,525,249.24
郑州	已完工开发产品	融侨悦澜庭南院 164 地块	13,151,649.20	23,021,245.04
厦门	已完工开发产品	融侨观邸	149,663,147.23	164,459,673.31
厦门	已完工开发产品	融侨铂樾府	217,580,428.14	318,584,356.33
福州	已完工开发产品	外滩 5F6A	22,928,800.04	22,853,906.56
淮安	已完工开发产品	融侨观邸		191,069.68
淮安	已完工开发产品	融侨悦城	61,478,415.89	74,299,991.81
南京	已完工开发产品	南京 G05 项目	11,549,720.87	10,477,292.62
成都	已完工开发产品	融侨望云	43,695,566.16	38,751,240.09
郑州	已完工开发产品	融侨中晟悦城	251,948,513.44	260,484,542.75



地区	项目	类型	年末余额	年初余额
郑州	已完工开发产品	融侨城四期	77,801,589.98	
龙岩	已完工开发产品	融侨悦府	9,273,555.18	
龙岩	已完工开发产品	融侨观邸	8,948,974.24	
天津	已完工开发产品	融侨观邸	117,102,332.03	
福州	已完工开发产品	奥体新天地花园	85,633,818.60	
郑州	在建开发产品	荥阳闽台文创产业新城	525,174,509.47	525,174,509.47
郑州	在建开发产品	融侨中晟悦城西苑	492,594,175.75	492,594,175.75
福州	在建开发产品	奥体新天地花园	191,591,089.78	191,591,089.78
福州	在建开发产品	桃花源	327,873,553.42	
武汉	在建开发产品	k6	986,509,901.07	
	合计		5,668,493,452.06	3,986,608,538.67

(5) 存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货年末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 2,379,572,146.47 元。

(6) 年末用于债务担保的存货余额为 7,597,000,316.05 元，详见附注六、53、所有权或使用权受到限制的资产。

(7) 子公司郑州融侨房地产开发有限公司与新郑市龙湖镇人民政府 2014 年签订龙湖镇棚户区改造项目框架协议，建设龙湖镇代寨社区安置房 7.16 万平方米，截至 2024 年 12 月 31 日累计发生建安成本 2.46 亿在存货已完工开发产品核算，该项目已移交政府。因土地招拍挂手续未办暂无土地成本，回购金额不确定，无法确认收入。

(8) 融侨集团公司与贾峪镇政府 2016 年签订荥阳融侨闽台文创小镇建设项目合作协议，由子公司郑州新华博置业有限公司代建片区内安置房及配套设施建设，并负责垫付项目区内征收补偿等相关费用，截至 2024 年 12 月 31 日累计支付代垫征迁费 3.08 亿元账在其他应收款核算及代垫代建成本 0.89 亿元在存货开发成本核算。

6、合同资产

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算工程款	18,899,297.99		18,899,297.99	22,384,778.19		22,384,778.19
合 计	18,899,297.99		18,899,297.99	22,384,778.19		22,384,778.19

7、其他流动资产



项 目	年末余额	年初余额
待认证进项税额	10,333.45	3,402,278.05
增值税留抵税额	157,075,866.59	192,352,502.64
合同取得成本	42,683,042.12	45,911,227.28
理财产品	3,000,000.00	3,000,000.00
预缴税费	780,046,142.73	816,139,615.93
合 计	982,815,384.89	1,060,805,623.90



8、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	年末减值准备
		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										
小 计										
二、联营企业										
福州融城房地产开发有限公司	344,948,911.04			-1,783,823.70			221,793,592.52		121,371,494.82	
福州首开榕泰置业有限公司	195,395,431.91			-1,933,730.27					193,461,701.64	
南京锐源房地产开发有限公司	189,490,287.01			40,733.30					189,531,020.31	
连江兆融投资有限公司	135,924,724.85			-628,662.91					135,296,061.94	
太仓华瑞房地产开发有限公司	8,996,351.56			-2,100,053.35					6,896,298.21	
福州首开纵成置业有限公司	147,022,458.49			7,776,576.17			18,703,449.44		136,095,585.22	
上海融邸房地产开发有限公司	84,724,704.50			1,327,883.91					86,052,588.41	
福州融侨和众房地产开发有限公司	71,728,722.81			3,356,603.43					75,085,326.24	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	年末减值准备
		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		
深圳市创钧投资管理有限公司	9,054,839.13			4,675,571.90					13,730,411.03	
镇江亿腾房地产开发有限公司	11,037,203.92			-1,332,549.69					9,704,654.23	
重庆星界置业有限公司	334,619,522.15			13,191,069.34					347,810,591.49	
合肥盛卓房地产开发有限公司	106,677,052.64	13,616,165.88		887,471.94					121,180,690.46	
闽侯融光房地产开发有限公司	55,540,621.96			-509,505.30					55,031,116.66	
福州景睦企业管理有限公司	387,538,796.18			-23,127,233.98					364,411,562.20	
小 计	2,082,699,628.15	13,616,165.88		-159,649.21			240,497,041.96		1,855,659,102.86	
合 计	2,082,699,628.15	13,616,165.88		-159,649.21			240,497,041.96		1,855,659,102.86	

(2) 年末用于债务担保的长期股权投资账面价值为 135,296,061.94 元, 详见附注六、53 所有权或使用权受到限制的资产。



9、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
非交易性权益工具投资	77,826,759.81	77,108,552.36
合 计	77,826,759.81	77,108,552.36

(2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	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
福建江阴国际集装箱码头有限公司		1,713,723.68			以非交易目的持有的公司股权	
合 计		1,713,723.68				

注:上述其他权益工具投资系集团出于战略目的而计划长期持有的投资,本集团对上述被投资单位既不控制、共同控制,也不构成重大影响,根据新金融工具准则相关规定,将该部分非交易性权益工具投资指定为以公允计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

10、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	在建工程	合 计
一、年初余额	4,281,779,000.00	6,816,649,000.00	11,098,428,000.00
二、本年变动	-190,372,900.00	253,154,000.00	62,781,100.00
加: 外购			
存货\固定资产\在建工程转入	180,091,166.58	621,054,531.14	801,145,697.72
企业合并增加			
减: 处置			
其他转出			
公允价值变动	-370,464,066.58	-367,900,531.14	-738,364,597.72
三、年末余额	4,091,406,100.00	7,069,803,000.00	11,161,209,100.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因



项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
长宁区 71 街坊 8/3 丘	7,212,267,200.00	尚未竣工

（3）年末用于债务担保的投资性房地产账面价值为 11,061,224,200.00 元，详见附注六、53 所有权或使用权受到限制的资产。

11、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	455,924,885.56	783,786,619.54
合 计	455,924,885.56	783,786,619.54

（1）固定资产



①固定资产情况

项 目	房屋	机器设备	运输设备	电子设备	装修费及改良支出	其他设备	合 计
一、账面原值							
1、年初余额	945,672,291.27	10,900,513.58	29,193,594.45	25,665,209.53	109,453,113.43	35,590,804.76	1,156,475,527.02
2、本年增加金额	29,158,086.03	36,613.67	-	233,865.29	78,380.12	254,539.78	29,761,484.89
(1) 购置	29,158,086.03	36,613.67	-	233,865.29	78,380.12	254,539.78	29,761,484.89
(2) 其他转入							
3、本年减少金额	408,162,493.85	606,944.21	1,192,343.84	1,006,084.40	73,088.96	1,347,875.95	412,388,831.21
(1) 处置或报废		606,944.21	1,192,343.84	1,006,084.40	73,088.96	1,347,875.95	4,226,337.36
(2) 转入存货	408,162,493.85						408,162,493.85
4、年末余额	566,667,883.45	10,330,183.04	28,001,250.61	24,892,990.42	109,458,404.59	34,497,468.59	773,848,180.70
二、累计折旧							
1、年初余额	202,213,596.01	9,032,422.62	26,585,299.73	22,298,553.58	40,201,137.40	31,236,297.04	331,567,306.38
2、本年增加金额	33,722,281.00	306,829.82	242,182.31	1,024,435.42	2,546,044.14	791,777.71	38,633,550.40
(1) 计提	33,722,281.00	306,829.82	242,182.31	1,024,435.42	2,546,044.14	791,777.71	38,633,550.40
3、本年减少金额	48,425,156.16	541,334.70	804,334.01	1,219,557.68	69,434.52	1,217,744.57	52,277,561.64



项 目	房屋	机器设备	运输设备	电子设备	装修费及改良支出	其他设备	合 计
(1) 处置或报废	-	541,334.70	804,334.01	1,219,557.68	69,434.52	1,217,744.57	3,852,405.48
(2) 转入存货	48,425,156.16						48,425,156.16
4、年末余额	187,510,720.85	8,797,917.74	26,023,148.03	22,103,431.32	42,677,747.02	30,810,330.18	317,923,295.14
三、减值准备							
1、年初余额	41,121,601.10						41,121,601.10
2、本年增加金额							
(1) 计提							
3、本年减少金额	41,121,601.10						41,121,601.10
(1) 处置或报废							
(2) 转入存货	41,121,601.10						41,121,601.10
4、年末余额							
四、账面价值							
1、年末账面价值	379,157,162.60	1,532,265.30	1,978,102.58	2,789,559.10	66,780,657.57	3,687,138.41	455,924,885.56
2、年初账面价值	702,337,094.16	1,868,090.96	2,608,294.72	3,366,655.95	69,251,976.03	4,354,507.72	783,786,619.54



②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	年末账面价值	未办妥产权证书的原因
武汉华府会所	7,768,028.42	老项目，与业主共有产权，无法办理
武汉锦江幼儿园	4,821,091.22	老项目，与业主共有产权，无法办理
武汉锦城幼儿园	1,373,711.42	老项目，与业主共有产权，无法办理
武汉锦城会所	2,037,828.98	老项目，与业主共有产权，无法办理
武汉华府幼儿园	6,001,250.81	老项目，与业主共有产权，无法办理
中心园房产	3,849,460.48	学校建筑物无法取得产权证

(2) 期末用于债务担保的固定资产余额为 269,652,357.48 元，详见附注六、53 所有权或使用权受到限制的资产。

12、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	3,608,105.65	3,608,105.65
2、本年增加	628,130.58	628,130.58
(1) 新增租赁	628,130.58	628,130.58
3、本年减少	953,421.34	953,421.34
(1) 处置	540,509.77	540,509.77
(2) 其他减少	412,911.57	412,911.57
4、年末余额	3,282,814.89	3,282,814.89
二、累计折旧		
1、年初余额	1,868,780.72	1,868,780.72
2、本年增加	911,916.66	911,916.66
(1) 计提	911,916.66	911,916.66
3、本年减少	1,002,975.53	1,002,975.53
(1) 处置	590,063.94	590,063.94
(2) 其他减少	412,911.59	412,911.59
4、年末余额	1,777,721.85	1,777,721.85



项 目	房屋及建筑物	合 计
三、减值准备		
四、账面价值		
1、年末账面价值	1,505,093.04	1,505,093.04
2、年初账面价值	1,739,324.93	1,739,324.93

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	32,276,739.71	12,858,555.51	45,135,295.22
2、本年增加金额			
(1) 购置			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4、年末余额	32,276,739.71	12,858,555.51	45,135,295.22
二、累计摊销			
1、年初余额	18,407,734.09	9,523,547.08	27,931,281.17
2、本年增加金额	1,238,797.97	1,468,090.96	2,706,888.93
(1) 计提	1,238,797.97	1,468,090.96	2,706,888.93
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4、年末余额	19,646,532.06	10,991,638.04	30,638,170.10
三、减值准备			
四、账面价值			
1、年末余额	12,630,207.65	1,866,917.47	14,497,125.12
2、年初余额	13,869,005.62	3,335,008.43	17,204,014.05

期末用于债务担保的无形资产余额为 7,058,573.83 元，详见附注六、53 所有权或使用权



受到限制的资产。

14、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安徽融侨置业有限公司合并商誉（注 1）	164,363,468.37			164,363,468.37
天津融侨置业有限公司合并商誉（注 2）	148,979,369.13			148,979,369.13
龙岩市中奥房地产开发有限公司合并商誉（注 3）	135,930,882.39			135,930,882.39
合 计	449,273,719.89			449,273,719.89

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
安徽融侨置业有限公司合并商誉	164,363,468.37					164,363,468.37
天津融侨置业有限公司合并商誉	148,979,369.13					148,979,369.13
龙岩市中奥房地产开发有限公司合并商誉	135,930,882.39					135,930,882.39
合计	449,273,719.89					449,273,719.89

(3) 商誉的减值测试过程

注 1：安徽融侨置业有限公司（下以简称安徽融侨置业）商誉系本集团于 2010 年收购安徽融侨置业 100%股权时形成的，该商誉与安徽融侨置业地产业务资产组以及酒店业务资产组构成资产组组合。

注 2：天津融侨置业有限公司（下以简称天津融侨置业）商誉系本集团于 2010 年收购天津融侨置业 100%股权时形成的，该商誉与天津融侨置业业务资产组以及酒店业务资产组构成资产组组合。

注 3：龙岩市中奥房地产开发有限公司（下以简称龙岩中奥）商誉系本集团于 2014 年收购龙岩中奥 90%股权时形成的，该商誉与龙岩中奥业务构成资产组。

15、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年变动			年末余额
		增加金额	摊销金额	其他减少金额	



项 目	年初余额	本年变动			年末余额
		增加金额	摊销金额	其他减少金额	
租入固定资产改良支出	97,496.78		97,496.78		
装修支出	10,492,459.18	32,027.97	1,283,242.46		9,241,244.69
其他递延支出	2,397,348.30	1,721,968.43	1,118,723.80		3,000,592.93
合 计	12,987,304.26	1,753,996.40	2,499,463.04		12,241,837.62

16、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明细

项 目	年末余额		年初余额	
	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	82,928,386.84	20,732,096.71	507,086,136.43	126,771,534.11
可抵扣亏损	6,769,693.60	1,692,423.40	434,138,080.44	108,534,520.11
租赁负债	1,584,213.80	396,053.44	1,793,669.31	448,417.32
预提土地增值税	257,743,450.40	64,435,862.60	511,167,501.84	127,791,875.46
合 计	349,025,744.64	87,256,436.15	1,454,185,388.02	363,546,347.00

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	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
非同一控制下企业合并资产评估增值	54,653,234.40	13,663,308.60	54,653,234.40	13,663,308.60
投资性房地产公允价值变动	813,216,315.36	203,304,078.84	1,126,141,119.52	281,535,279.88
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值转换差额	3,252,042,508.24	813,010,627.06	3,251,283,539.60	812,820,884.90
内部交易未实现利润	17,254,756.12	4,313,689.03	27,370,987.68	6,842,746.92
合同取得成本	42,683,042.20	10,670,760.55	45,911,227.28	11,477,806.83
使用权资产	1,505,093.08	376,273.27	1,739,324.93	434,831.24
其他权益工具投资公允价值变动	3,369,929.80	842,482.45	2,651,722.35	662,930.59



项 目	年末余额		年初余额	
	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
合 计	4,184,724,879.20	1,046,181,219.80	4,509,751,155.76	1,127,437,788.96

17、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	65,860,000.00	71,000,000.00
保证借款		78,999,999.94
短期借款应付利息	109,675.19	687,725.14
合 计	65,969,675.19	150,687,725.08

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、53 所有权或使用权受限制的资产。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

2024 年末无已逾期未偿还的短期借款。

18、应付账款

①应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
应付地价款	100,000.00	100,000.00
应付及预提工程款	4,244,793,075.07	5,153,529,930.79
应付材料采购款	13,048,874.80	59,505,866.50
其他	52,367,392.92	122,175,875.52
合 计	4,310,309,342.79	5,335,311,672.81

19、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
预收租金	19,924,040.34	20,466,516.45
其他		820,138.32
合 计	19,924,040.34	21,286,654.77

(2) 截至期末未有超过 1 年的重要预收款项

20、合同负债



(1) 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
预售房款	885,131,880.49	948,818,210.26
物业预收款	5,272,707.59	13,062.46
已结算未完工	29,341,734.33	20,818,027.92
其他	3,010,092.86	7,933,238.95
合 计	922,756,415.27	977,582,539.59

合同负债前五大项目

项目名称	年末余额	尚未结转原因
武汉融侨公园观邸-一期	182,715,152.38	未达到收入确认条件
融侨望云	155,368,923.85	未达到收入确认条件
郑州融侨中晟悦城	137,624,929.18	未达到收入确认条件
茉香云居	137,348,410.90	未达到收入确认条件
融侨城·代寨社区项目	118,534,115.13	未达到收入确认条件
合 计	731,591,531.44	——

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年变动		年末余额
		增加	减少	
一、短期薪酬	33,023,819.40	220,757,828.80	227,120,813.83	26,660,834.37
二、离职后福利-设定提存计划	24.38	11,661,801.90	11,661,801.90	24.38
三、辞退福利	1,232,431.70	25,739,025.70	23,830,531.08	3,140,926.32
四、一年内到期的其他福利				
合 计	34,256,275.48	258,158,656.40	262,613,146.81	29,801,785.07

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年变动	年末余额
----	------	------	------



		增加	减少	
1、工资、奖金、津贴和补贴	32,706,429.37	201,546,288.82	208,072,904.12	26,179,814.07
2、职工福利费	8,364.25	1,221,693.77	971,546.77	258,511.25
3、社会保险费	5,195.78	6,768,621.13	6,770,264.17	3,552.74
其中：医疗保险费	1,643.04	5,923,068.08	5,924,711.12	
工伤保险费	110.68	289,153.06	289,153.06	110.68
生育保险费	3,442.06	492,724.94	492,724.94	3,442.06
其他社会保险		63,675.05	63,675.05	
4、住房公积金	101,360.00	10,164,293.00	10,167,531.00	98,122.00
5、工会经费和职工教育经费	202,470.00	1,031,025.27	1,112,660.96	120,834.31
6、其他短期薪酬		25,906.81	25,906.81	
合 计	33,023,819.40	220,757,828.80	227,120,813.83	26,660,834.37

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年变动		年末余额
		增加	减少	
1、基本养老保险		11,249,411.99	11,249,411.99	
2、失业保险费	24.38	394,989.97	394,989.97	24.38
3、企业年金缴费		17,399.94	17,399.94	
合 计	24.38	11,661,801.90	11,661,801.90	24.38

22、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
企业所得税	926,305,199.36	937,513,433.84
个人所得税	1,639,739.13	2,239,738.11
增值税	179,709,595.12	196,653,678.61
房产税	3,894,067.19	3,487,402.67
土地增值税	1,269,286,960.56	685,778,484.10
土地使用税	478,766.73	403,782.39
教育费附加	5,462,755.09	5,588,541.91
城市维护建设税	10,447,729.14	12,219,403.71
地方教育附加	3,999,500.62	4,068,998.97



项 目	年末余额	年初余额
防洪费	67,233.19	64,495.89
环境保护税	108,203.72	108,203.72
其他	97,212.39	96,220.51
合 计	2,401,496,962.24	1,848,222,384.43

23、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	228,067,792.92	
应付股利	46,036,650.00	19,596,150.00
其他应付款	4,069,076,218.56	4,049,320,659.21
合 计	4,343,180,661.48	4,068,916,809.21

(1) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
长期借款利息	228,067,792.92	
合 计	228,067,792.92	

(2) 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	46,036,650.00	19,596,150.00
合 计	46,036,650.00	19,596,150.00

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
押金、保证金	121,109,937.46	155,721,033.34
应付关联方往来款	3,297,873,474.87	3,198,304,676.41
资金往来款	443,261,753.50	407,769,748.49
代收代付款	52,153,332.06	71,272,439.73
购房意向金	23,452,641.18	27,401,061.46
其他	131,225,079.49	188,851,699.78
合 计	4,069,076,218.56	4,049,320,659.21



24、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、26）	4,226,482,118.88	1,744,616,652.96
1 年内到期的应付债券（附注六、27）	1,568,750,787.10	10,896,775.23
1 年内到期的租赁负债（附注六、28）	819,258.78	653,351.58
1 年内到期的长期应付款（附注六、29）	1,297,088,567.36	80,000,000.00
1 年内到期的其他非流动负债（附注六、31）	2,671,787,330.23	979,368,876.20
1 年内到期的长期应付款罚息		12,416,274.48
合 计	9,764,928,062.35	2,827,951,930.45

25、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	67,438,987.30	50,550,110.33
合 计	67,438,987.30	50,550,110.33

26、长期借款

（1）长期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	7,754,616,714.91	7,993,194,041.30
保证借款	128,572,682.24	153,492,483.15
长期借款应付利息	125,038,763.20	72,595,778.95
减：一年内到期的长期借款（附注六、24）	4,226,482,118.88	1,744,616,652.96
合 计	3,781,746,041.47	6,474,665,650.44

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、53 所有权或使用权受限制的资产。

（2）已逾期未偿还的长期借款情况

2024 年末已逾期未偿还的长期借款总额为 719,932,773.11 元，其中重要的已逾期未偿还的长期借款情况如下：

年份	贷款单位	借款年末金额	逾期金额	逾期时间	利率
2024	中建投信托股份有限公司	438,420,090.87	438,420,090.87	2022/7/18	9.50%
2024	恒丰银行股份有限公司福州晋安支行	128,572,682.24	128,572,682.24	2022/7 （注）	4.90%



年份	贷款单位	借款年末金额	逾期金额	逾期时间	利率
2024	中国农业银行股份有限公司合肥蜀山区支行	152,940,000.00	152,940,000.00	2024-9-25	4.05%
——	合 计	719,932,773.11	719,932,773.11	——	——

由于借款违约纠纷,本集团之子公司福建融侨居业有限公司向中建投信托股份有限公司借款人民币 438,420,090.87 元本金已逾期未还、本集团之子公司福州融心置业有限公司向恒丰银行股份有限公司福州晋安支行借款人民币 128,572,682.24 元本金已逾期未还、本集团之子公司合肥融欣房地产开发有限公司向中国农业银行股份有限公司合肥蜀山区支行借款人民币 152,940,000.00 元本金已逾期未还。截止本财务报表报出日,本集团仍在与中建投信托股份有限公司、恒丰银行股份有限公司福州晋安支行、中国农业银行股份有限公司合肥蜀山区支行协商和解事宜。

注:该时间系恒丰银行股份有限公司以福州融心置业有限公司违约为由,要求公司提前偿还剩余贷款并向公司寄送相关函件的时间。

27、应付债券

(1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
2019 年向合格投资者公开发行公司债券第一期(注 1)	2,329,762,637.74	2,205,197,668.19
2019 年非公开发行公司债第一期(注 2)	369,830,726.79	346,909,344.01
2020 年非公开发行公司债第一期(注 3)	232,540,201.46	219,048,410.48
2020 年向合格投资者公开发行公司债券第一期(注 4)	2,333,694,782.89	2,198,295,733.58
2020 年向合格投资者公开发行公司债第二期(品种一)(注 5)	956,991,491.79	899,187,258.44
2021 年向合格投资者公开发行公司债券第一期(注 6)	1,248,931,045.14	1,171,524,749.56
小计	7,471,750,885.81	7,040,163,164.26
减:一年内到期部分期末余额(附注六、24)	1,568,750,787.10	10,896,775.23
合 计	5,903,000,098.71	7,029,266,389.03



(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）

① 本年增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2019年向合格投资者公开发行公司债券第一期(注1)	2,000,000,000.00	2019/5/31	3+2年	1,994,650,000.00	2,205,197,668.19		140,129,324.51	135,459,051.01	10,894,081.46	2,329,762,637.74
2019年非公开发行公司债券第一期(注2)	1,000,000,000.00	2019/6/5	2+1年	995,000,000.00	346,909,344.01		23,771,232.88	22,921,382.78		369,830,726.79
2020年非公开发行公司债券第一期(注3)	1,230,000,000.00	2020/3/26	2+1年	1,228,770,000.00	219,048,410.48		13,957,280.82	13,491,790.98		232,540,201.46
2020年向合格投资者公开发行公司债券第一期(注4)	2,000,000,000.00	2020/6/22	3+2年	1,998,000,000.00	2,198,295,733.58		140,070,547.95	135,399,049.31		2,333,694,782.89
2020年向合格投资者公开发行公司债券第二期(品种一)(注5)	800,000,000.00	2020/11/18	2+2年	799,200,000.00	899,187,258.44		59,887,991.23	57,804,233.35		956,991,491.79
2021年向合格投资者公开发行公司债券第一期(注6)	1,060,000,000.00	2021/6/29	2+1+1年	1,058,940,000.00	1,171,524,749.56		80,276,268.49	77,406,295.58		1,248,931,045.14
小计	8,090,000,000.00			8,074,560,000.00	7,040,163,164.26		458,092,645.88	442,481,803.01	10,894,081.46	7,471,750,885.81
减：一年内到期部分年末余额(附注六、26)					10,896,775.23					1,568,750,787.10
合计	8,090,000,000.00			8,074,560,000.00	7,029,266,389.03		458,092,645.88	442,481,803.01	10,894,081.46	5,903,000,098.71



注 1：经中国证监会证监许可[2019]444 号文件核准，本公司获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。本公司于 2019 年 5 月 31 日向合格投资者公开发行债券，发行金额 20 亿元，期限 5 年（附第 3 期末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 6.5%，按年付息，到期日为 2024 年 6 月 3 日。

注 2：经上海证券交易所批准，本公司于 2019 年 6 月 5 日非公开发行 2019 年度第一期公司债券，发行金额 10 亿元，期限 3 年（附第 2 期末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7%，每年付息一次，本期债券回售日为 2021 年 6 月 5 日，投资人行使回售权后，债券剩余本金 3.125 亿元。债券到期日为 2022 年 6 月 5 日。

注 3：经上海证券交易所批准，本公司于 2020 年 3 月 26 日非公开发行 2020 年度第一期公司债券，发行金额 12.30 亿元，期限 3 年（附第 2 期末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 6.5%，每年付息一次，本期债券回售日为 2022 年 3 月 26 日，投资人行使回售选择权后，债券剩余本金 2.00 亿元。债券的到期日为 2023 年 3 月 26 日

注 4：经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]456 号文核准，本公司获准向合格投资者公开发行面值不超过人民币 35 亿元的公司债券。本公司于 2020 年 6 月 22 日向合格投资者公开发行债券，发行金额 20 亿元，期限 5 年（附第 3 期末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 6.5%，按年付息，到期日为 2025 年 6 月 22 日。

注 5：经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]456 号文核准，本公司获准向合格投资者公开发行面值不超过人民币 35 亿元的公司债券。本公司于 2020 年 11 月 18 日向合格投资者公开发行债券，发行金额 8 亿元，期限 4 年（附第 2 期末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 6.8%，按年付息，到日期为 2024 年 11 月 18 日。

注 6：经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]85 号文核准，本公司获准向合格投资者公开发行面值不超过人民币 69.4 亿元（含 69.4 亿元）的公司债券。本公司 2021 年 6 月 29 日向合格投资者公开发行债券，发行金额 10.6 亿元，期限 4 年（附第 2 期末、第 3 期末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率 7%，按年付息，到日期为 2025 年 6 月 30 日。



2019 年向合格投资者公开发行人公司债券第一期的债券管理人为中国国际金融股份有限公司，其余五只债券管理人为华泰联合证券有限责任公司。截止报出日，债券中长期期限展期，债务重组详见十四、其他重要事项（2）。

28、租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	1,659,570.24	1,912,995.72
未确认融资费用	-75,356.48	-119,326.41
减：一年内到期的租赁负债（附注六、24）	819,258.78	653,351.58
合计	764,954.98	1,140,317.73

29、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款	0.00	1,132,405,276.33
合 计	0.00	1,132,405,276.33

（1）长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
融侨集团 2021 年购房尾款资产支持专项计划	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
长期应付款利息	147,088,567.36	62,405,276.33
小 计	1,297,088,567.36	1,212,405,276.33
减：一年内到期部分（附注六、24）	1,297,088,567.36	80,000,000.00
合 计	0.00	1,132,405,276.33

注 1：本公司于 2021 年 5 月 31 日设立华融证券-融侨集团应收账款资产支持专项计划，专项计划以华融证券股份有限公司（现已更名为：国新证券股份有限公司）作为计划管理人向境内合格投资者发行，发行总规模为 12.20 亿，专项计划分多个优先层级及次级，利率区间为 6.00%至 7.30%，各层级计划证券分批到期，原预计到期时间为 2023 年 5 月 31 日。本专项计划已于 2023 年 2 月 17 日召开 2023 年第一次有控制权的资产支持证券持有人大会，经 2023 年持有人大会审议通过本专项计划全部资产支持证券持有人的本金兑付时间调整为自 2023 年 5 月 31 日起的 24 个月内，即不迟于 2025 年 5 月 31 日，2023 年 5 月 31 日将不再兑付本金及预期收益。兑付调整期间维持本专项计划原有预期收益率不变，新增预期收益随本金偿付金额支付。当前，本专项计划于 2025 年 4 月 10 日至 11 日召开 2025 年第 1 次资产支持证券持有人会议，审议通过相关议案，同意本专项计划全部资产支持证券持有人的本



金兑付时间调整为以下两款时间中孰早者：（1）自 2023 年 5 月 31 日起的 36 个月内，即不迟于 2026 年 5 月 31 日；（2）自 2025 年 5 月 1 日起，融侨集团未偿公司债券首个本金实际兑付日。自 2023 年 5 月 31 日起至本专项计划首个本金实际兑付日简称为“兑付调整期间”。兑付调整期间维持本专项计划原有预期收益率不变，本专项计划优先级资产支持证券的全部未付预期收益（包括利息、资本化利息及其孳息（如有）等）随本金偿付金额支付。管理人已在交易所指定网站公告上述会议通知及决议。

30、预计负债

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	40,159,298.07	4,257,225.58	
合 计	40,159,298.07	4,257,225.58	

31、其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
中国中信金融资产管理股份有限公司福建省分公司（注 1）	105,861,252.02	121,174,153.99
中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行（注 2）	3,860,187,934.95	3,149,163,933.13
中国东方资产管理股份有限公司湖北省分公司（注 3）	2,666,431,388.89	2,334,062,499.99
减：1 年内到期的其他非流动负债（附注六、24）	2,671,787,330.23	979,368,876.20
合 计	3,960,693,245.63	4,625,031,710.91

注 1：2020 年 11 月 13 日，本集团与融侨华翔(武汉)置业有限公司（以下简称“华翔置业”）的另一股东湖北三峡华翔集团有限公司及大业信托有限责任公司签署《合作协议》，拟设立“大业信托享业 2 号股权投资集合资金信托计划”，共募集 4 亿元。其中以 750 万元受让本集团持有华翔置业 15%股权，750 万元受让华翔集团持有华翔置业 15%股权，并以不超过 38500 万元向华翔置业进行投资。根据《合作协议》约定华翔置业每年支付大业信托 10.3%的收益。2021 年 5 月，由于华翔置业触发了工程建设进度考核节点，应由融侨集团指定的第三方武汉融侨置业有限公司（以下简称“武汉置业”），按照 10.3%的业绩补偿收益率及投资本金 4 亿元受让大业信托持有华翔置业 30%的股权。2021 年 8 月，大业信托将债权金额共计 402,369,452.27 元转让给中国华融资产管理股份有限公司（以下简称“华融资管”），由于武汉置业和华翔置业无法如期向华融资管偿还债务，该笔款项已展期至 2026 年 8 月 31 日。

注 2：上海宝钢长宁置业有限公司（以下简称“宝钢长宁”）与中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行等（以下简称“贷款银团”）于 2019 年 12 月签订金额为 458000 万元



的《银团贷款合同》，贷款用途为项目开发及建设支出。由上海宝钢置业提供其名下项目土地使用权及在建工程（以下简称“上海融侨中心”）为银团贷款设立抵押担保，由融侨集团持有的上海宝钢置业 100%股权为银团贷款设立质押担保。

应贷款银团诉求，为延续贷款银团对宝钢长宁股权的合法优先受偿权利的主要目的，融侨集团于 2023 年底将宝钢长宁及全资子公司上海融岱企业管理有限公司（以下简称“上海融岱”）股权转移至大业信托有限责任公司作为信托标的资产。完成前述变更后，工商架构上宝钢置业体现为上海融岱之全资子公司，上海融岱将宝钢长宁 100%股权继续质押给贷款银团。

根据《信托合同》约定，上海融岱及宝钢长宁的日常经营管理、宝钢长宁名下项目的开发建设仍由融侨集团或其指定主体负责。上述信托项下信托财产扣除应由信托财产承担的对第三人负债（如有）和信托费用、A 类信托利益（贷款银团为 A 类受益人）后，剩余的信托财产均属于 B 类信托利益（融侨集团为 B 类受益人）。宝钢长宁实质上继续作为融侨集团子公司纳入融侨集团合并报表范围。

注 3：本集团之子公司武汉融侨置业有限公司（以下简称“武汉融侨置业”）于 2021 年 6 月与平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）签订《信托贷款合同》，平安信托累计向武汉融侨置业发放贷款 190,000 万元。2022 年下半年，本集团、武汉融侨置业、平安信托、中国东方资产管理股份有限公司湖北省分公司（以下简称“东方资产”）、湖北三峡华翔集团有限公司（以下简称“三峡华翔”，原持有武汉融侨置业 35%股权）等各方友好协商，就上述债务偿付达成一致安排。其中，东方资产以 98,000 万元的对价取得平安信托对武汉融侨置业 189,900 万元债权本金（截至重组日前债务余额）中的 120,000 万元及相关权利/权益，本集团与三峡华翔承诺各自将分别持有的武汉融侨置业 65%、35%股权转让至东方资产指定机构杭州光曜致新仁渊股权投资有限公司（以下简称“杭州光曜致新仁渊”）名下作为此部分债务偿付的保障措施。同时，根据各方协议约定，待武汉融侨置业结清对东方资产的所有债务后 15 个工作日内，杭州光曜致新仁渊将其持有的武汉融侨置业股权重新转让至本集团及三峡华翔。本公司于 2024 年 9 月收悉东方资产发出的两封债务催收函，涉及未清偿债务本金合计人民币玖亿元整。根据相关监管规定，本公司已于 2024 年 9 月 18 日通过法定信息披露渠道履行公告义务，就上述债务逾期事项进行公开披露。

32、股本

投资者名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	持股比例%
融侨实业发展有限公司	1,295,548,800.00			1,295,548,800.00	91.00
福州世和投资咨询有限公司	128,131,200.00			128,131,200.00	9.00



投资者名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	持股比例%
合 计	1,423,680,000.00			1,423,680,000.00	100.00

33、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	327,211,689.71			327,211,689.71
合 计	327,211,689.71			327,211,689.71

34、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,988,791.77	718,207.45			179,551.86	538,655.59	2,527,447.36
其中：其他权益工具投资公允价值变动	1,988,791.77	718,207.45			179,551.86	538,655.59	2,527,447.36
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,415,023,948.93	758,968.63			189,742.16	398,458.53	170,767.94
其中：自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	2,415,023,948.93	758,968.63			189,742.16	398,458.53	170,767.94
其他综合收益合计	2,417,012,740.70	1,477,176.08			369,294.02	937,114.12	170,767.94

35、盈余公积



项 目	年初余额	本年增减变动		年末余额
		增加	减少	
法定盈余公积	611,840,000.00			611,840,000.00
合 计	611,840,000.00			611,840,000.00

36、未分配利润

项 目	年末余额	年初余额
调整前上年末未分配利润	-2,081,991,990.04	2,069,738,985.65
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-2,081,991,990.04	2,069,738,985.65
加：本年归属于母公司股东的净利润	-4,820,104,825.56	-4,151,730,975.69
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
年末未分配利润	-6,902,096,815.60	-2,081,991,990.04

37、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本明细列示**

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,532,182,375.47	1,222,764,328.41	17,379,920,920.43	15,877,810,737.01
其他业务	7,901,629.82	3,394,196.35	31,157,966.31	29,973,260.54
合 计	1,540,084,005.29	1,226,158,524.76	17,411,078,886.74	15,907,783,997.55

(2) 主营业务（分行业）

项目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	1,276,333,124.84	1,153,653,493.06	17,072,589,607.78	15,795,701,960.63
工程施工	7,660,454.44	2,538,832.01	17,523,723.63	14,776,108.55



项目	本年发生额		上年发生额	
酒店餐饮	45,862,306.12	27,494,104.84	51,148,310.48	28,906,948.18
物业及租赁服务	186,328,459.27	20,722,437.51	223,012,315.48	20,534,101.03
其他业务	15,998,030.80	18,355,460.99	15,646,963.06	17,891,618.62
合计	1,532,182,375.47	1,222,764,328.41	17,379,920,920.43	15,877,810,737.01

38、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	3,032,824.44	34,372,221.88
教育费附加	1,357,432.83	15,873,488.74
地方教育附加	907,082.54	9,578,551.27
土地增值税	839,407,420.40	388,764,140.35
堤防费	570,749.16	1,551,195.28
房产税	28,591,195.74	29,093,540.96
土地使用税	5,108,282.65	6,886,743.79
印花税	1,788,783.25	4,916,292.85
环境保护税		469,187.52
其他	268,899.91	1,416,691.90
合 计	881,032,670.92	492,922,054.54

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

39、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费用	669,298.53	3,768,718.74
财产摊销费用	633,501.59	8,592,055.15
差旅费	55,203.95	233,631.20
广告及设计策划费	4,283,024.31	9,783,671.38
业务招待费	126,832.21	252,068.88
品牌建设费	1,242,024.57	181,939.09
推广活动费	5,492,424.63	11,554,538.83
物业公司服务费	18,907,296.07	38,136,321.69
销售代理费及佣金	37,613,009.79	141,128,207.57
薪酬	57,738,694.40	45,675,104.92
其他	2,072,380.11	2,597,958.72
合 计	128,833,690.16	261,904,216.17



40、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费用	4,271,896.01	9,114,418.43
财产摊销费用	30,790,086.36	45,196,464.21
差旅费	3,140,042.59	3,298,540.40
中介机构费用	15,343,530.46	36,253,722.68
会议费		14,527.00
业务招待费	15,968,284.19	27,402,960.44
税费	180,984.42	425,392.86
薪酬	180,174,033.62	185,414,026.21
租金水电物业费	5,413,957.36	6,920,409.14
其他	8,433,590.63	10,047,999.84
合 计	263,716,405.64	324,088,461.21

41、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	990,984,363.31	526,859,069.28
减：利息收入	2,069,594.10	7,400,636.08
汇兑净损失	-18,243.11	-20,836.73
手续费及其他支出	145,913.10	849,000.65
租赁利息支出	500,017.10	246,047.79
合 计	989,542,456.30	520,532,644.91

42、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
与日常活动相关的政府补助	25,178.64	5,603,474.12
代扣个人所得税手续费返回	371,043.33	598,117.99
增值税加计抵减		144,569.37
其他	65,779.98	4,718.61
合 计	462,001.95	6,350,880.09

注：计入其他收益的政府补助的具体情况，请参阅附注六、48“营业外收入”。

43、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------



项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-159,649.21	225,802,252.35
处置长期股权投资产生的投资收益		-36,789,741.28
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		165,831.01
其他		
合 计	-159,649.21	189,178,342.08

44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-739,123,566.35	-2,163,877,045.62
合 计	-739,123,566.35	-2,163,877,045.62

45、信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-6,268,618.25	-874,369.89
其他应收款坏账损失	-1,391,525,329.79	-1,381,969,336.66
合 计	-1,397,793,948.04	-1,382,843,706.55

上表中，损失以“－”号填列，收益以“＋”号填列。

46、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,000,922,106.02	-1,553,396,915.49
固定资产减值损失		-41,121,601.10
合 计	-2,000,922,106.02	-1,594,518,516.59

上表中，损失以“－”号填列，收益以“＋”号填列。

47、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益金额
固定资产	125,604.47	-20,186.80	125,604.47
使用权资产	-26,501.26	-65,643.17	-26,501.26
合 计	99,103.21	-85,829.97	99,103.21

48、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
债务重组利得	12,581,911.17		12,581,911.17
违约金收入	1,794,744.15	13,146,980.68	1,794,744.15
与企业日常活动无关的政府补助	9,584,735.75	7,190,368.65	9,584,735.75
其他	6,902,556.53	29,184,721.29	6,902,556.53
合 计	30,863,947.60	49,522,070.62	30,863,947.60

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额			与资产/收益相关
	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用	
失业保险稳岗补贴	25,178.64			与收益相关
退役军人增值税减免		4,500.00		与收益相关
学校定额补助资金		9,580,235.75		与收益相关
合 计	25,178.64	9,584,735.75		

49、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入非经常性损益金额
捐赠支出		10,000.00	
非流动资产毁损报废损失	142,461.38	286,456.81	142,461.38
赔偿金、违约金及滞纳金	100,243,438.37	-13,635,974.15	100,243,438.37
其他	6,266,781.67	6,919,558.88	6,266,781.67
合 计	106,652,681.42	-6,419,958.46	106,652,681.42

50、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	17,365,842.81	84,414,093.63
递延所得税费用	194,664,047.67	-226,920,032.12
合 计	212,029,890.48	-142,505,938.49

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------



项 目	本年发生额	上年发生额
利润总额	-6,162,426,640.77	-4,986,006,335.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,540,606,660.19	-1,246,501,583.82
子公司适用不同税率的影响	651,046.61	
调整以前期间所得税的影响	49,014.82	-110,264,422.15
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	476,053,281.77	97,405,449.21
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-26,750,670.83	-143,149,371.85
年度内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	1,302,633,878.30	1,260,003,990.12
其他		
所得税费用	212,029,890.48	-142,505,938.49

51、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
资金往来等收到的现金	314,840,823.92	336,948,208.38
银行存款利息收入	2,069,594.10	7,400,636.08
营业外收入收到的现金	18,282,036.43	25,925,542.84
使用受限资金本期减少	258,382,834.74	389,930,807.12
合 计	593,575,289.19	760,205,194.42

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
资金往来等支付的现金	250,113,824.27	292,513,129.52
销售费用及管理费用支付的现金	119,804,610.25	218,019,023.91
营业外支出支付的现金	17,786,522.03	10,023,547.37
合 计	387,704,956.55	520,555,700.80

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
资金往来	7,465,116.00	10,540,000.00



项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	7,465,116.00	10,540,000.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
资金往来	2,123,000.00	164,556,154.40
合 计	2,123,000.00	164,556,154.40

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
资金往来	14,018,266.35	348,455,047.50
使用受限资金本期减少	5,591,610.11	
合 计	19,609,876.46	348,455,047.50

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
租赁负债本金及利息支出	1,337,603.23	5,245,836.62
资金往来	11,118,677.85	255,870,383.88
使用受限资金本期增加	-	6,591,610.11
合 计	12,456,281.08	267,707,830.61

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-6,374,456,531.25	-4,843,500,396.63
加：资产减值准备	2,000,922,106.02	1,594,518,516.59
信用减值损失	1,397,793,948.04	1,382,843,706.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,633,550.40	44,826,174.14
使用权资产折旧	911,916.66	4,716,676.48
无形资产摊销	2,706,888.93	3,040,575.09
长期待摊费用摊销	2,499,463.04	8,782,313.58
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）	-99,103.21	85,829.97



补充资料	本年发生额	上年发生额
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	142,461.38	286,456.81
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	739,123,566.35	2,163,877,045.62
财务费用（收益以“—”号填列）	991,484,380.41	527,105,117.07
投资损失（收益以“—”号填列）	159,649.21	-189,178,342.08
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	276,289,910.85	113,819,205.40
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-81,436,121.02	-340,684,452.66
存货的减少（增加以“—”号填列）	1,744,355,442.47	14,521,315,146.93
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	394,057,819.95	691,714,147.93
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-598,084,832.91	-15,426,007,482.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	535,004,515.32	257,560,238.09
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	318,915,428.89	575,625,753.14
减：现金的年初余额	575,625,753.14	1,976,543,621.15
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-256,710,324.25	-1,400,917,868.01
（2）现金及现金等价物的构成		
项 目	本年发生额	上年发生额
一、现金	318,915,428.89	575,625,753.14
其中：库存现金	3,406,044.93	4,148,659.73
可随时用于支付的银行存款	295,889,226.17	549,086,830.80
可随时用于支付的其他货币资金	19,620,157.79	22,390,262.61
二、现金等价物		



项 目	本年发生额	上年发生额
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	318,915,428.89	575,625,753.14
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		

53、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末余额账面价值	受限原因
货币资金	210,418,339.11	司法冻结资金、楼款监管资金、按揭保证金、工程质保金等
其他应收款	14,526,021.14	工程款保证金保函、借款专用账户、司法划扣
存货	7,597,000,316.05	借款抵押、司法冻结、代建安置房
固定资产	269,652,357.48	借款抵押
无形资产	7,058,573.83	借款抵押
投资性房地产	11,061,224,200.00	借款抵押
长期股权投资	135,296,061.94	股权质押
合 计	19,295,175,869.55	

54、外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	166,211.14	7.1884	1,194,792.16
港币	57,822.19	0.92604	53,545.66



七、合并范围的变更

1、本期新增子公司情况

公司名称	股权取得方式	股权取得时间	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
郑州樞刊工程管理有限公司	设立	2024-04-02	190.00	100.00
福州融至瑞企业管理有限公司	设立	2024-12-20	100.00	100.00
成都融悦锦顺企业管理有限公司	设立	2024-12-20	100.00	100.00
合肥融启企业管理有限公司	设立	2024-12-20	100.00	100.00



2、处置子公司

无

3、其他原因的合并范围变动

无

八、在其他主体中的权益**1、在子公司中的权益****(1) 本集团的构成**

序号	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	
1	武汉融侨房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	54.75		设立
2	福建融侨装修工程有限公司	福州	福州	装饰装修	99	1	设立
3	闽侯融侨置业有限公司	闽侯	闽侯	房地产开发	99	1	非同一控制下企业合并
4	无锡融侨置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	99	1	非同一控制下企业合并
5	淮安融侨房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发	74.07		非同一控制下企业合并
6	安徽融侨置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	99	1	非同一控制下企业合并
7	天津融侨置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
8	福州融侨房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	100		设立
9	融侨新城（福清）房地产有限公司	福清	福清	房地产开发	99	1	设立
10	福州融侨水乡酒店有限公司	福州	福州	酒店经营	100		设立
11	福州融侨新港大酒店有限公司	福清	福清	酒店经营	100		设立
12	福建融侨置业有限公司	福州	福州	房地产开发	100		设立
13	福清融侨置业有限公司	福清	福清	房地产开发	100		设立
14	武汉融侨置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	65		设立
15	福州融侨幼儿园	福州	福州	幼儿教育	100		设立
16	福建融侨双龙置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100	设立
17	融侨集团合肥置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	70		设立
18	福建恒成房地产发展有限公司	福州	福州	房地产开发	99	1	非同一控制下企业合并
19	福州融侨温矿泉开发有限公司(注 1)	福州	福州	温泉开发	90	10	设立



20	福建融侨居业有限公司	福州	福州	房地产开发	99	1	设立
21	龙岩市中奥房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	99	1	非同一控制下企业合并
22	郑州融侨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	75		设立
23	福州融侨杰座幼儿园	福州	福州	幼儿教育	100		设立
24	福州融侨兰邑幼儿园	福州	福州	幼儿教育	100		设立
25	福州高新区融侨旗山幼儿园	福州	福州	幼儿教育	100		设立
26	厦门融侨置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		设立
27	厦门融乡置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	49	51	同一控制下企业合并
28	福建兴诚房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	73.33		非同一控制下企业合并
29	福州融侨外滩幼儿园	福州	福州	幼儿教育	100		设立
30	福州融锦欣泰房地产开发有限公司 (注 2)	福州	福州	房地产开发	50		设立
31	福州融侨商业管理有限公司	福州	福州	物业服务	100		设立
32	南京融新房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	99	1	设立
33	天津融尚企业管理有限公司(注 4)	天津	天津	房地产开发		100	设立
34	上海宝钢长宁置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
35	安徽融和房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	设立
36	无锡融悦房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100	设立
37	河南融侨实业有限公司	郑州	郑州	工程施工	100		设立
38	郑州新华博置业有限公司	荥阳	荥阳	房地产开发		60	设立
39	福州融侨置地房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	99	1	设立
40	郑州融坚置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	100		设立
41	无锡融利房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		51	设立
42	郑州融贯置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	99	1	设立
43	龙岩融侨置业有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	60.77	39.23	设立
44	厦门融家置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		设立
45	天津融锦欣盛房地产开发有限公司(注 2)	天津	天津	房地产开发		50	设立
46	连江融建房地产开发有限公司(注 3)	连江	连江	房地产开发	35		设立
47	莆田融碧房地产开发有限公司(注 2)	莆田	莆田	房地产开发		50	设立



48	融侨华翔(武汉)置业有限公司（注2）	武汉	武汉	房地产开发	50		设立
49	重庆融侨房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	99	1	设立
50	合肥融欣房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	100		设立
51	成都友星园林有限公司	成都	成都	房地产开发	100		收购
52	河南长启置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	收购
53	河南卓奥置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	收购
54	福州大疆营销咨询有限公司	福州	福州	专业咨询		100	设立
55	四川融侨房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	99	1	设立
56	蓝城融樱投资发展(永泰)有限公司	福州	福州	房地产开发	62.8		设立
57	太仓融冠房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	70		设立
58	太仓融骏企业管理咨询有限公司	太仓	太仓	商务服务业	99	1	设立
59	合肥融锦房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	设立
60	上海融凯房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100	设立
61	南京融杰房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	99	1	设立
62	三明融侨置业有限公司	三明	三明	房地产开发	99	1	设立
63	成都融欣锦华置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	设立
64	上杭融侨置业有限公司	上杭	上杭	房地产开发	100		设立
65	福州融心置业有限公司	福州	福州	房地产开发		70	设立
66	福州融境置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100	设立
67	郑州融洪置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	设立
68	四川融锦鸿泰置业有限公司	四川	四川	商务服务业	99	1	设立
69	郑州闽融置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	设立
70	福州融其悦企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
71	福州融多拓企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
72	福州锐茂拓企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
73	福州融多鑫企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业	100		设立
74	福州融赛泽企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
75	福州融卓盛企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业	100		设立



76	上海融岱企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100		设立
77	福州融颐企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
78	福州融多盛企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业	100		设立
79	福州融其多企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
80	福州融衡企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
81	福州融煜企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
82	郑州楷刊工程管理有限公司	郑州	郑州	专业技术服务业		100	设立
83	福州融至瑞企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
84	成都融悦锦顺企业管理有限公司	成都	成都	商务服务业		100	设立
85	合肥融启企业管理有限公司	合肥	合肥	商务服务业		100	设立

注1：2010年8月31日，福州融侨温矿泉开发有限公司与福州蓝宇水务有限公司(现更名为福建蓝宇环境投资集团有限公司)签订承包经营合同，将福州融侨温矿泉开发有限公司管理权、收益权及经营决策权全部转移给承包方，承包期至2051年5月31日止。因此在报告期内，本集团未能控制福州融侨温矿泉开发有限公司，因而不纳入合并报表范围。

注2、本集团持有福州融锦欣泰房地产开发有限公司、天津融锦欣盛房地产开发有限公司、莆田融碧房地产开发有限公司、融侨华翔(武汉)置业有限公司50%股权，本集团将上述公司纳入合并范围系由于本集团在上述公司董事会中占多数席位，进而可以控制上述公司。

注3、本集团持有连江融建房地产开发有限公司35%股权，本集团将上述公司纳入合并范围系由于本集团在上述公司董事会中占多数席位，进而可以控制上述公司。

注4、天津融尚企业管理有限公司，曾用名“天津融尚房地产开发有限公司”，于2022年8月15日名称变更。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
武汉融侨置业有限公司	35.00	-575,786,709.87		385,431,758.02
融侨集团合肥置业有限公司	30.00	-16,072,390.63		18,125,382.80
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	50.00	-83,111,382.80		1,207,897,687.93
郑州融侨房地产开发有限公司	25.00	-75,758,558.64		38,772,281.24



子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
融侨华翔(武汉)置业有限公司	50.00	-16,346,471.43		-271,755,113.47
无锡融利房地产开发有限公司	49.00	-50,428,030.30		1,145,398,314.60
连江融建房地产开发有限公司	65.00	-2,772,885.12		261,934,034.53
莆田融碧房地产开发有限公司	50.00	-528,776,870.76		285,047,144.36

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息 (单位: 万元)

子公司名称	年末余额					
	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
武汉融侨置业有限公司	920,335.67	19,676.93	940,012.60	533,562.85	296,326.39	829,889.24
融侨集团合肥置业有限公司	15,569.19	14,380.50	29,949.69	23,511.14	396.77	23,907.91
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	316,386.31	4,379.71	320,766.02	79,186.48	-	79,186.48
郑州融侨房地产开发有限公司	114,707.81	36.86	114,744.67	99,125.52	110.23	99,235.75
融侨华翔(武汉)置业有限公司	13,318.73	2.02	13,320.75	57,171.77	10,500.00	67,671.77
无锡融利房地产开发有限公司	247,805.92	5.59	247,811.51	14,056.75	-	14,056.75
连江融建房地产开发有限公司	40,809.21	-	40,809.21	511.67	-	511.67
莆田融碧房地产开发有限公司	57,464.58	0.41	57,464.99	455.56	-	455.56

(续)

子公司名称	年初余额					
	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
武汉融侨置业有限公司	1,006,784.84	25,090.59	1,031,875.43	337,337.09	419,904.49	757,241.58
融侨集团合肥置业有限公司	7,819.39	14,963.48	22,782.87	10,845.34	538.27	11,383.61
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	397,311.37	4,066.41	401,377.78	143,175.97	-	143,175.97
郑州融侨房地产开发有限公司	148,464.79	27.97	148,492.76	68,567.22	34,113.20	102,680.42
融侨华翔(武汉)置业有限公司	17,269.38	6.44	17,275.82	68,357.52	0.02	68,357.54
无锡融利房地产开发有限公司	258,733.20	16.83	258,750.03	14,703.84	-	14,703.84
连江融建房地产开发有限公司	40,814.79	421.02	41,235.81	511.67	-	511.67



子公司名称	年初余额					
	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
莆田融碧房地产开发有限公司	163,165.13	0.97	163,166.10	401.30	-	401.30

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
武汉融侨置业有限公司	24,928.50	-164,510.49	-164,510.49	2,576.13	288,010.05	-125,067.10	-125,067.10	-76,371.41
融侨集团合肥置业有限公司	1,335.70	-5,357.46	-5,357.46	3,576.07	3,420.00	-1,690.99	-1,690.99	-276.69
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	4,582.46	-16,622.28	-16,622.28	0.55	433.08	-20,057.20	-20,057.20	-656.09
郑州融侨房地产开发有限公司	7,124.49	-30,303.42	-30,303.42	-1,990.56	59,825.06	-9,199.46	-9,199.46	-571.67
融侨华翔(武汉)置业有限公司	2,223.40	-3,269.29	-3,269.29	2,732.76	7,094.67	-18,891.26	-18,891.26	4,790.44
无锡融利房地产开发有限公司	4,394.69	-10,291.43	-10,291.43	4,078.56	14,214.13	-453.92	-453.92	9,739.90
连江融建房地产开发有限公司	-	-426.60	-426.60	-5.58	-	-6.07	-6.07	-6.61
莆田融碧房地产开发有限公司	6.42	-105,755.37	-105,755.37	-465.16	686.96	52.99	52.99	-8,000.73

2、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	
福州首开榕泰置业有限公司	福州	福州	房地产开发	49		权益法
福州融城房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	49		权益法
南京锐灏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	20		权益法
合肥盛卓房地产开发有限公司(注1)	合肥	合肥	房地产开发		19	权益法
镇江亿腾房地产开发有限公司(注2)	镇江	镇江	房地产开发		18	权益法
连江兆融投资有限公司	连江	连江	房地产投资	35		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
深圳市创钧投资管理有限公司(注3)	深圳	深圳	投资管理		7.75	权益法
上海融邸房地产开发有限公司	上海	上海	房地产投资	37		权益法
重庆星界置业有限公司	重庆	重庆	房地产投资		32	权益法
太仓华瑞房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	33.3		权益法
福州首开纵成置业有限公司	福州	福州	房地产开发	33		权益法
天津融津置业有限公司	天津	天津	房地产开发		49	权益法
闽侯融光房地产开发有限公司	闽侯	闽侯	房地产开发	50		权益法
福州景睦企业管理有限公司(注4)	福州	福州	商务服务业	33		权益法
福州融侨和众房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	33		权益法
福州蓝城融樱建设管理有限公司	福州	福州	房地产开发	36.4		权益法
太仓业璟企业管理有限公司	太仓	太仓	商务服务业	33.33		权益法
福州融光纬企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		50	权益法

注1：本集团持有合肥盛卓房地产开发有限公司19%的股权，对合肥盛卓房地产开发有限公司的表决权比例亦为19%。虽然该比例低于20%，但由于本集团在合肥盛卓房地产开发有限公司董事会中派有代表并参与对合肥盛卓房地产开发有限公司财务和经营政策的决策，所以本集团能够对合肥盛卓房地产开发有限公司施加重大影响。

注2：本集团持有镇江亿腾房地产开发有限公司18%的股权，对镇江亿腾房地产开发有限公司的表决权比例亦为18%。虽然该比例低于20%，但由于本集团在镇江亿腾房地产开发有限公司董事会中派有代表并参与对镇江亿腾房地产开发有限公司财务和经营政策的决策，所以本集团能够对镇江亿腾房地产开发有限公司施加重大影响。

注3：本集团持有深圳市创钧投资管理有限公司7.75%的股权，对深圳市创钧投资管理有限公司的表决权比例亦为7.75%。虽然该比例低于20%，但由于本集团在深圳市创钧投资管理有限公司董事会中派有代表并参与对深圳市创钧投资管理有限公司财务和经营政策的决策，所以本集团能够对深圳市创钧投资管理有限公司施加重大影响。

注4：本集团持有福州景睦企业管理有限公司33.00%的股权，对福州景睦企业管理有限公司的表决权比例为24.50%。

(2) 重要的联营企业的主要财务信息



项目	年末余额/本年度发生额				
	镇江亿腾房地产开发有限公司	福州首开榕泰置业有限公司	重庆星界置业有限公司	南京锐瀚房地产开发有限公司	合肥盛卓房地产开发有限公司
流动资产	108,533,306.48	413,347,210.88	1,012,299,127.07	958,300,834.22	578,389,213.20
非流动资产		36,688.95		114,828.06	6,812.43
资产合计	108,533,306.48	413,383,899.83	1,012,299,127.07	958,415,662.28	578,396,025.63
流动负债	54,618,560.70	18,564,100.57	465,644,257.64	10,760,560.74	12,266,948.90
非流动负债					
负债合计	54,618,560.70	18,564,100.57	465,644,257.64	10,760,560.74	12,266,948.90
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	53,914,745.78	394,819,799.26	546,654,869.43	947,655,101.54	566,129,076.73
按持股比例计算的净资产份额	9,704,654.24	193,461,701.64	174,929,558.22	189,531,020.31	107,564,524.58
对联营企业权益投资的账面价值	9,704,654.24	193,461,701.64	347,810,591.49	189,531,020.31	107,564,524.58
营业收入	12,900,184.40	1,110,608.55	10,725,812.37	533,761.45	133,394.50
净利润	-7,403,053.79	-3,946,388.27	-7,448,585.79	203,666.51	459,001.04
综合收益总额	-7,403,053.79	-3,946,388.27	-7,448,585.79	203,666.51	459,001.04

(续)

项目	年初余额/上年度发生额				
	镇江亿腾房地产开发有限公司	福州首开榕泰置业有限公司	重庆星界置业有限公司	南京锐瀚房地产开发有限公司	合肥盛卓房地产开发有限公司
流动资产	136,353,476.32	422,897,270.75	1,078,161,373.30	973,187,924.31	595,893,346.75
非流动资产		40,525.78	419.26	133,203.14	6,812.43
资产合计	136,353,476.32	422,937,796.53	1,078,161,792.56	973,321,127.45	595,900,159.18
流动负债	75,035,676.75	24,171,609.00	572,729,014.82	25,869,692.42	34,441,987.38
非流动负债					
负债合计	75,035,676.75	24,171,609.00	572,729,014.82	25,869,692.42	34,441,987.38
少数股东权益					



项目	年初余额/上年度发生额				
	镇江亿腾房地产开发有限公司	福州首开榕泰置业有限公司	重庆星界置业有限公司	南京锐源房地产开发有限公司	合肥盛卓房地产开发有限公司
归属于母公司股东权益	61,317,799.57	398,766,187.53	505,432,777.74	947,451,435.03	561,458,171.80
按持股比例计算的净资产份额	11,037,203.92	195,395,431.89	161,738,488.88	189,490,287.01	106,677,052.64
对联营企业权益投资的账面价值	11,037,203.92	195,395,431.89	161,738,488.88	189,490,287.01	106,677,052.64
营业收入	16,033,420.19	16,981,065.83	1,011,824,110.59	3,868,035.77	813,855.01
净利润	-10,757,989.47	3,457,581.15	250,740,027.12	839,044.95	725,569.84
综合收益总额	-10,757,989.47	3,457,581.15	250,740,027.12	839,044.95	725,569.84

(3) 不重要的联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	993,970,444.73	1,244,341,202.55
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-15,353,833.61	-237,680,083.91
其他综合收益		
综合收益总额	-15,353,833.61	-237,680,083.91

九、金融工具及其风险

(一) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本集团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，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。



本集团采用敏感性分析技术分析市场风险相关变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（1）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团主要业务活动以人民币计价结算，承受的外汇风险主要与美元、港币有关。

本集团密切关注汇率变动对本集团汇率风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避汇率风险。

（2）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。

（3）其他价格风险

其他价格风险 是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。

2、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团的信用风险主要来自于本集团确认的金融资产以及本集团承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团因应收账款、其他应收款和合同资产产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，参见附注六、2 和附注六、4 的披露。

3、流动性风险

流动性风险 是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。



管理流动性风险时，本集团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，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团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。本集团的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值			
	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				
（一）交易性金融资产				
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）银行理财产品（非保本保息）				
2、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				
（二）应收款项融资				
（三）其他债权投资				
（四）其他权益工具投资			77,826,759.81	77,826,759.81
（五）其他非流动金融资产				
（六）投资性房地产		11,161,209,100.00		11,161,209,100.00
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物		4,091,406,100.00		4,091,406,100.00
3、在建工程		7,069,803,000.00		7,069,803,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		11,161,209,100.00	77,826,759.81	11,239,035,859.81

十一、关联方及关联交易



1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
融侨实业发展有限公司	香港	投资	625 万港币	91.00	91.00

注：本公司的最终控制方是林宏修。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
郑州市大恒贸易有限公司	少数股东关联
郑州融博实业有限公司	少数股东关联
阳光城集团股份有限公司	少数股东关联
堆龙德庆区碧创企业管理有限公司	少数股东关联
堆龙德庆区碧辉企业管理有限公司	少数股东关联
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	少数股东关联
福建宏辉房地产开发有限公司	少数股东关联
福建洪宽市政工程有限公司	其他关联方
福建洪宽台湾农业科技有限公司	实际控制人担任董监高的企业
福建济霖医院管理咨询有限公司	关联自然人控制的企业
福建江阴国际集装箱码头有限公司	参股
福建蓝城小镇建设有限公司	少数股东关联
固原市丰霖盛肉制品加工有限公司	关联自然人控制的企业
福建省林文镜慈善基金会	高管关联
福建嵩霖集团有限公司	关联自然人控制的企业
福建永泰樱花泉旅游置业发展有限公司	少数股东关联
福清洪金机械有限公司	其他关联方
厦门益悦置业有限公司	少数股东关联
三明市碧桂园房地产开发有限公司	少数股东关联
福州安景房地产有限公司	联营企业的子公司
福州博高投资咨询有限公司	受同一控制人控制
福州丰霖企业管理有限公司	关联自然人控制的企业
福州汉霖企业管理咨询有限公司	关联自然人控制的企业
福州汉霖实业有限公司	关联自然人控制的企业



其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
林开启	实际控制人的直系亲属
林开杰	实际控制人的直系亲属
林宏修	实际控制人
林宏新	实际控制人关系密切的家庭成员
连江兆瑞房地产开发有限公司	联营企业的子公司
福州恒霖贸易有限公司	关联自然人控制的企业
福州济霖实业有限公司	关联自然人控制的企业
福州济霖医疗科技有限公司	关联自然人控制的企业
福州融柠置业有限公司	联营企业的子公司
福州珍霖餐饮管理有限公司	关联自然人控制的企业
福州世和投资咨询有限公司	少数股东
福州市仓山区嵩霖培训学校有限公司	关联自然人控制的企业
福州市长乐区赛德文初级中学	关联自然人控制的企业
福州市长乐区赛德文小学	关联自然人控制的企业
福州首开福泰投资有限公司	少数股东关联
福州融侨酒店管理有限公司天津酒店分公司	关联自然人控制的企业
福州融侨酒店管理有限公司台江分公司	关联自然人控制的企业
福州融侨酒店管理有限公司合肥融侨酒店分公司	关联自然人控制的企业
福州融侨酒店管理有限公司	关联自然人控制的企业
福州嵩霖教育发展有限公司	关联自然人控制的企业
福州嵩霖商业管理有限公司	关联自然人控制的企业
福州嵩霖商业管理有限公司天津分公司	关联自然人控制的企业
福州嵩霖投资有限公司	子公司重要股东
福州泰霖企业管理有限公司	关联自然人控制的企业
福州中泓盛实业有限公司	少数股东关联
固原市丰霖源牧业有限公司	关联自然人控制的企业
湖北三峡华翔集团有限公司	少数股东关联
汇成世纪集团有限公司	少数股东关联
福清洪宽园艺有限公司	其他关联方
福清洪宽工业村开发有限公司	其他关联方
福建元洪房地产有限公司	关联自然人担任董事、高级管理人员的其他企业
金光置业（成都）有限公司	少数股东关联
连江兆昌投资有限公司	少数股东关联
福建融侨大明母婴服务有限公司	关联自然人控制的企业
平潭碧桂共赢投资合伙企业（有限合伙）	少数股东关联



其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
侨联（福州）钢铁有限公司	实际控制人担任董监高的企业
上海榕域房地产开发有限公司	联营企业的子公司
北京首都开发股份有限公司	少数股东关联
保利江苏房地产发展有限公司	少数股东关联
保利发展控股集团股份有限公司	少数股东关联
上海嵩霖商业管理有限公司	关联自然人控制的企业
福州嵩霖建设有限公司	关联自然人控制的企业
福州市仓山区嵩霖托儿所服务有限公司	关联自然人控制的企业

5、关联方交易情况

（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

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
福州融城房地产开发有限公司	装修工程		115,008.26
福清洪金机械有限公司	装修工程		421,045.87
天津融津置业有限公司	装修工程	6,029,980.31	9,138,236.68
闽侯融光房地产开发有限公司	装修工程		3,861,133.93
福州融侨和众房地产开发有限公司	装修工程		1,458,715.59
福州首开榕泰置业有限公司	装修工程	52,775.79	-64,297.25
福州首开纵成置业有限公司	装修工程		165,344.04
福州中泓盛实业有限公司	装修工程		2,201,834.86
福州丰霖企业管理有限公司	装修工程		89,709.17
合计		6,082,756.10	17,386,731.15

②采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
福清洪宽园艺有限公司	接受劳务	39,143,437.33	165,111,625.79
福建洪宽市政工程有限公司	接受劳务	90,396,419.21	18,749,632.40
合计		129,539,856.54	183,861,258.19

（2）关联租赁情况

①本集团作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
福州融侨酒店管理有限公司台江分公司	场地租金	16,238,095.18	14,354,429.04



承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
福州融侨酒店管理有限公司合肥融侨酒店分公司	酒店租金	3,416,868.57	15,091,169.52
福州融侨酒店管理有限公司天津酒店分公司	场地租金	9,717,771.48	6,573,171.42
天津融津置业有限公司	写字楼租金	653,660.80	653,660.76
福州嵩霖商业管理有限公司天津分公司	写字楼租金	517,911.32	732,160.83
福州济霖医疗科技有限公司	写字楼租金		-61,460.01
福州融城房地产开发有限公司	写字楼租金	230,171.40	565,416.00
福州首开纵成置业有限公司	写字楼租金		276,583.88
福州首开榕泰置业有限公司	写字楼租金	230,171.40	
上海嵩霖商业管理有限公司	写字楼租金	642,201.83	
福州嵩霖教育发展有限公司	商铺租金	272,311.93	272,311.93
福建融侨大明母婴服务有限公司	商铺租金	1,589,054.65	
福州嵩霖商业管理有限公司	场地租金	29,919,809.52	
合计		63,428,028.08	38,457,443.37

②本集团作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费用	上年确认的租赁费用
福清洪宽工业村开发有限公司	写字楼租金	599,720.72	599,720.72
合计		599,720.72	599,720.72

(3) 关联担保情况

①本集团作为担保方

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
福州融侨房地产有限公司	167,400.00	2019-4-18	2037-4-18	否
福建融侨居业有限公司	3,648.23	2021-3-31	2024-6-30	否，目前已到期但未还款
福建融侨居业有限公司	9,680.00	2021-4-2	2024-7-2	否，目前已到期但未还款
福建融侨居业有限公司	10,000.00	2021-4-7	2024-7-7	否，目前已到期但未还款
福建融侨居业有限公司	5,510.00	2021-4-9	2024-7-9	否，目前已到期但未还款
福州融心置业有限公司	12,857.27	2021-6-10	2024-6-10	否，目前已到期但未还款
上杭融侨置业有限公司	1,655.00	2021-4-29	2027-7-18	否
上杭融侨置业有限公司	6,500.00	2021-6-29	2027-7-18	否
福清融侨置业有限公司	2,525.65	2021-9-30	2025-9-24	否



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
福清融侨置业有限公司	4,100.00	2021-10-28	2025-9-24	否
福清融侨置业有限公司	1,300.00	2021-12-31	2025-9-24	否
福清融侨置业有限公司	2,800.00	2022-1-28	2025-9-24	否
福清融侨置业有限公司	1,633.00	2022-3-30	2025-9-24	否
武汉融侨置业有限公司	32,000.00	2019-5-30	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	18,000.00	2019-6-17	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	100,000.00	2020-1-22	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	35,900.00	2022-9-29	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	17,900.00	2022-11-7	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	28,000.00	2022-12-29	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	15,200.00	2023-1-17	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	1,700.00	2023-3-16	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	27,000.00	2023-6-1	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	4,900.00	2023-11-7	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	3,675.00	2023-12-27	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	11,800.00	2024-1-31	2029-11-5	否
武汉融侨置业有限公司	80,000.00	2021-9-17	2025-9-16	否
武汉融侨置业有限公司	40,000.00	2021-12-7	2026-12-7	否
武汉融侨置业有限公司	98,000.00	2022-9-2	2025-9-1	否
融侨华翔（武汉）置业有限公司	10,329.34	2021-8-31	2026-8-30	否
安徽融侨置业有限公司	39,584.00	2019-10-17	2029-10-17	否
合肥融欣房地产开发有限公司	15,294.00	2020-1-4	2024-12-25	否，目前已到期但未还款
上海宝钢长宁置业有限公司	35,380.00	2020-2-12	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	563.00	2020-3-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,822.77	2020-6-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	5,165.00	2020-12-1	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,170.00	2021-6-17	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	10,000.00	2021-11-8	2034-12-16	否



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
上海宝钢长宁置业有限公司	2,701.00	2021-12-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,096.27	2022-1-28	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,833.20	2022-2-15	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,241.73	2022-8-17	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,357.79	2022-12-16	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	748.80	2022-12-19	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	760.70	2023-3-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	785.00	2023-6-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	4,640.20	2023-6-30	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,434.74	2023-9-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	852.00	2023-12-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	7,309.00	2024-2-7	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,158.03	2024-3-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	90.00	2024-5-10	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	4,380.14	2024-6-19	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,340.00	2024-8-26	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,100.00	2024-9-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	631.00	2024-10-16	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,365.16	2024-11-22	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,244.00	2024-11-29	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	8,700.00	2020-2-12	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,270.00	2020-12-1	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,400.00	2021-11-8	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	586.00	2022-1-28	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,576.52	2022-8-17	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,225.47	2022-12-19	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	228.00	2022-12-19	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	188.00	2023-3-21	2034-12-16	否



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
上海宝钢长宁置业有限公司	192.40	2023-6-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	293.88	2023-6-30	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	198.26	2023-9-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	198.00	2023-12-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	34,800.00	2020-2-13	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	5,845.00	2020-9-16	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,086.00	2021-3-19	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,172.00	2021-9-18	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	21,600.00	2021-9-29	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	805.00	2022-12-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,246.00	2023-3-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	913.00	2023-6-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	4,563.00	2023-6-30	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	621.60	2023-9-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	830.00	2023-12-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	5,770.05	2024-2-8	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,522.00	2024-3-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,928.65	2024-6-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,047.70	2024-8-30	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,816.60	2024-9-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,003.40	2024-11-27	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,601.00	2024-12-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	42,920.00	2020-2-14	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	8,277.00	2020-12-18	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	7,650.00	2021-11-10	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	6,650.00	2021-11-10	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,970.00	2022-3-17	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,015.30	2022-6-20	2034-12-16	否



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
上海宝钢长宁置业有限公司	4,324.95	2022-8-25	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,130.30	2022-9-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	4,862.74	2022-12-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	923.00	2023-3-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	953.00	2023-6-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	5,624.16	2023-6-30	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	769.90	2023-9-27	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,023.00	2023-12-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,688.18	2024-2-7	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,427.60	2024-2-7	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,127.00	2024-3-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	90.00	2024-5-13	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,448.30	2024-6-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,818.54	2024-7-9	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,303.72	2024-9-6	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,355.00	2024-9-20	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	663.00	2024-10-8	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	515.80	2024-10-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,406.14	2024-11-29	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,205.00	2024-11-29	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	23,200.00	2020-2-17	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	7,800.00	2020-9-15	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	14,400.00	2021-10-8	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	537.00	2022-12-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	375.00	2023-6-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,040.47	2023-6-30	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	414.40	2023-9-21	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	552.60	2023-12-21	2034-12-16	否



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
上海宝钢长宁置业有限公司	3,848.29	2024-2-8	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	120.00	2024-6-7	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,839.36	2024-7-3	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	705.88	2024-9-13	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,265.76	2024-10-11	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	600.00	2024-11-5	2034-12-16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,345.71	2024-12-10	2034-12-16	否
郑州融贯置业有限公司	16,500.00	2021-11-26	2026-11-26	否
河南融侨实业有限公司	6,586.00	2024-6-6	2025-6-3	否
河南长启置业有限公司	25,539.00	2019-4-9	2025-7-22	否
河南长启置业有限公司	2,000.00	2019-5-21	2025-7-22	否
河南长启置业有限公司	6,338.06	2019-7-17	2025-7-22	否
郑州融侨房地产开发有限公司	28,050.00	2020-2-18	2025-7-4	否
郑州融侨房地产开发有限公司	4,800.00	2020-3-12	2025-6-24	否
郑州融侨房地产开发有限公司	860.00	2020-5-26	2025-5-16	否
郑州融侨房地产开发有限公司	9,997.00	2021-4-16	2028-7-3	否
河南卓奥置业有限公司	12,000.00	2021-4-26	2025-4-26	否
河南卓奥置业有限公司	12,000.00	2021-4-26	2025-4-26	否
河南卓奥置业有限公司	12,000.00	2021-4-26	2025-10-21	否
河南卓奥置业有限公司	12,000.00	2021-4-26	2025-1-26	否
天津融侨置业有限公司	34,371.64	2020-8-28	2030-8-2	否
福建融侨装修工程有限公司	3,720.00	2021-12-1	2025-11-30	否
福建融侨装修工程有限公司	4,000.00	2021-12-24	2025-12-23	否
福建融侨装修工程有限公司	4,000.00	2022-1-17	2026-1-16	否
天津融津置业有限公司	55,123.43	2020-1-15	2025-2-28	否
福州汉霖实业有限公司	2,450.00	2018-11-19	2028-11-19	否
福州汉霖实业有限公司	29,000.00	2018-11-19	2028-11-19	否
福州汉霖实业有限公司	4,000.00	2018-12-25	2028-11-19	否



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
福州汉霖实业有限公司	6,900.00	2019-2-1	2029-2-1	否
福州汉霖实业有限公司	1,800.00	2019-4-3	2029-2-1	否
福州汉霖实业有限公司	37,213.00	2020-3-27	2029-12-21	否
福州汉霖实业有限公司	21,277.00	2020-9-18	2027-9-14	否
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2023-5-9	2024-5-9	否, 目前已到期但未还款
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2023-5-9	2024-5-9	否, 目前已到期但未还款
福州世和投资咨询有限公司	2,000.00	2023-5-10	2024-5-10	否, 目前已到期但未还款
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2023-5-10	2024-5-10	否, 目前已到期但未还款
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2023-5-10	2024-5-10	否, 目前已到期但未还款
福州世和投资咨询有限公司	2,000.00	2023-5-11	2024-5-11	否, 目前已到期但未还款
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2023-5-11	2024-5-11	否, 目前已到期但未还款
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2023-5-11	2024-5-11	否, 目前已到期但未还款
福清洪宽园艺有限公司	2,830.00	2021-12-1	2025-11-30	否
福清洪宽园艺有限公司	1,000.00	2021-12-29	2025-12-28	否
福清洪宽园艺有限公司	8,000.00	2022-1-29	2026-1-28	否
福清洪宽园艺有限公司	6,700.00	2024-5-30	2026-4-16	否
固原市丰霖源牧业有限公司	2,235.00	2020-7-15	2032-7-14	否
固原市丰霖源牧业有限公司	3,053.07	2020-11-13	2025-5-13	否
固原市丰霖源牧业有限公司	247.92	2021-1-6	2025-5-13	否
固原市丰霖源牧业有限公司	1,041.02	2021-1-29	2025-5-13	否
固原市丰霖源牧业有限公司	865.00	2021-7-1	2025-5-13	否
固原市丰霖源牧业有限公司	939.89	2021-8-1	2025-5-13	否
固原市丰霖源牧业有限公司	1,532.36	2021-9-1	2025-5-13	否
固原市丰霖源牧业有限公司	188.73	2021-10-1	2025-5-13	否
固原市丰霖源牧业有限公司	1,832.02	2021-11-1	2025-5-13	否
固原市丰霖源牧业有限公司	999.60	2022-1-1	2025-5-13	否
固原市丰霖源牧业有限公司	2,000.40	2022-3-1	2025-5-13	否
固原市丰霖盛肉制品有限公司	131.58	2022-5-18	2028-12-20	否



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
固原市丰霖盛肉制品有限公司	500.00	2022-6-2	2028-12-20	否
固原市丰霖盛肉制品有限公司	533.40	2022-6-15	2028-12-20	否
固原市丰霖盛肉制品有限公司	806.81	2022-7-20	2028-12-20	否

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	拆借年末余额	起始日	到期日	说明
拆入：					
重庆星界置业有限公司	-21,092,015.00	288,919,867.92			关联资 金拆 借，无 固定期 限
南京锐灏房地产开发有 限公司	1,000,000.00	175,000,000.00			
福州首开榕泰置业有限 公司	-37,397,998.46				
福建嵩霖集团有限公司	-28,862,700.00	47,312,538.42			
闽侯融光房地产开发有 限公司	4,045,000.00	47,499,980.12			
福建融侨大明母婴服务 有限公司		7,000,000.00			
福州融侨和众房地产开 发有限公司		48,665,100.00			
湖北三峡华翔集团有限 公司	62,156,431.24	447,355,864.86			
福州融城房地产开发有 限公司	-221,793,592.52	106,506,407.48			
福清洪金机械有限公司	43,862,366.15	64,830,603.73			
福清洪宽工业村开发有 限公司		8,000,000.00			
拆出：					
保利江苏房地产发展有 限公司	22,050,000.00	1,063,571,508.62			关联资 金拆 借，无
三明市碧桂园房地产开 发有限公司		735,247,221.30			
厦门益悦置业有限公司		89,365,250.00			
金光置业（成都）有限公 司		62,996,548.00			
福州嵩霖投资有限公司		811,775,932.64			
太仓华瑞房地产开发有 限公司	-9,041,149.81	8,648,889.19			
福清洪宽园艺有限公司	18,291,700.00	28,774,332.75			
福建宏辉房地产开发有	39,202,084.38	377,285,327.90			



关联方	拆借金额	拆借年末余额	起始日	到期日	说明
限公司					固定期限
福州汉霖实业有限公司		49,821,503.39			
福州嵩霖商业管理有限公司	1,870,000.00	27,980,000.00			
上海嵩霖商业管理有限公司		2,780,000.00			
福清洪宽工业村开发有限公司	957,777.85	10,787,278.22			
福清洪金机械有限公司	73,911,339.40	112,511,740.29			

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额	年初余额
应收账款：		
福建济霖医院管理咨询有限公司	801.50	1,418.00
福建融侨大明母婴服务有限公司	102,865.35	102,865.35
福建嵩霖集团有限公司	266,606.35	455,457.85
福清洪金机械有限公司	0.55	76,490.55
福州丰霖企业管理有限公司	101,080.87	101,080.87
福州济霖实业有限公司	81,575.72	81,575.72
福州济霖医疗科技有限公司	20,115.71	20,115.65
福州融城房地产开发有限公司	2,755,661.00	1,093,938.60
福州融侨和众房地产开发有限公司		1,132,376.00
福州融侨酒店管理有限公司	10,336.60	
福州市长乐区融侨赛德伯小学	51,428.00	51,428.00
福州首开榕泰置业有限公司	811,786.28	1,410,733.80
福州首开纵成置业有限公司	114,363.12	114,363.12
福州嵩霖教育发展有限公司	26,138.00	26,138.00
福州嵩霖商业管理有限公司天津分公司	57,770.83	109,364.66
福州中泓盛实业有限公司	924,335.00	2,400,000.00
闽侯融光房地产开发有限公司		1,690.00
天津融津置业有限公司	1,661,935.00	1,316,687.76
小计	6,986,799.88	8,495,723.93
其他应收款：		
保利江苏房地产发展有限公司	1,158,694,690.24	1,136,644,690.24



项目名称	年末余额	年初余额
堆龙德庆区碧创企业管理有限公司	11,947,500.00	11,947,500.00
堆龙德庆区碧辉企业管理有限公司	3,982,500.00	3,982,500.00
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	23,895,000.00	23,895,000.00
福建宏辉房地产开发有限公司	377,285,327.90	338,083,243.52
福建洪宽市政工程有限公司	1,300,000.00	300,000.00
福建融侨大明母婴服务有限公司	596,235.20	5,956,673.40
福建嵩霖集团有限公司	2,023,183.89	2,023,183.89
福建万好实业有限公司		16,002,532.46
福清洪金机械有限公司	107,326,710.29	38,600,400.89
福清洪宽工业村开发有限公司	10,855,813.54	10,089,500.37
福清洪宽园艺有限公司	35,303,372.54	18,341,403.54
福州丰霖企业管理有限公司	13,490.80	13,490.80
福州汉霖实业有限公司	49,821,503.39	49,821,503.39
福州济霖实业有限公司	1,561.05	1,561.05
福州济霖医疗科技有限公司	1,561.05	1,561.05
福州蓝城融樱建设管理有限公司	3,865,606.28	3,865,606.28
福州融城房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00
福州融柠置业有限公司	19,600.00	
福州融侨和众房地产开发有限公司		1,957.07
福州融侨酒店管理有限公司	15,108,132.88	15,108,132.88
福州融侨酒店管理有限公司合肥融侨酒店分公司	26,907,906.47	26,656,098.47
福州融侨酒店管理有限公司台江分公司	205,776.28	9,325,559.43
福州融侨酒店管理有限公司天津酒店分公司	23,884,833.00	17,106,423.00
福州融侨物业管理有限公司		16,230,115.99
福州融侨物业管理有限公司合肥分公司		17,184.98
福州融侨物业管理有限公司河南分公司		8,220,956.64
福州融侨物业管理有限公司龙岩分公司		212,753.02
福州融侨物业管理有限公司武汉分公司		9,454,182.05
福州融侨怡居社区服务有限公司		117,480.18
福州世和投资咨询有限公司	502,000,000.00	502,000,000.00
福州市仓山区嵩霖培训学校有限公司	75,658.55	75,658.55
福州市长乐区融侨赛德文初级中学	23,233,148.43	13,317,000.00
福州市长乐区融侨赛德文小学	26,070,000.00	26,070,000.00



项目名称	年末余额	年初余额
福州首开纵成置业有限公司	50,000.00	2,746.58
福州嵩霖教育发展有限公司		296,820.00
福州嵩霖商业管理有限公司	36,216,142.99	36,057,856.44
福州嵩霖投资有限公司	811,775,932.64	811,775,932.64
福州中泓盛实业有限公司		203,313.00
金光置业（成都）有限公司	62,996,548.00	61,376,341.00
连江兆融投资有限公司	21,000.00	21,000.00
连江兆瑞房地产开发有限公司	87,392,287.50	81,722,287.50
林开启	634,035.00	634,035.00
南京锐灏房地产开发有限公司	3,772,142.47	3,772,142.47
平潭碧桂共赢投资合伙企业（有限合伙）	5,338,920.50	5,338,920.50
三明市碧桂园房地产开发有限公司	735,247,221.30	735,247,221.30
厦门益悦置业有限公司	89,365,250.00	89,365,250.00
上海嵩霖商业管理有限公司	2,780,000.00	2,780,000.00
深圳市创钧投资管理有限公司	193,517,500.00	193,517,500.00
太仓华瑞房地产开发有限公司	8,648,889.19	17,690,039.00
天津融津置业有限公司	2,783,814,166.61	2,790,073,575.60
镇江亿腾房地产开发有限公司	11,142,939.24	11,119,487.81
郑州市大恒贸易有限公司	87,612,500.00	87,612,500.00
小计	7,324,794,587.22	7,232,140,821.98
预付款项：		
福清洪宽园艺有限公司	1,397,268.79	1,728,411.13
福建洪宽市政工程有限公司	8,016,258.19	48,452,510.98
小计	9,413,526.98	50,180,922.11
合计	7,341,194,914.08	7,290,817,468.02

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
保利发展控股集团股份有限公司	30,812.31	30,812.31
成都效宏旅游开发有限公司		106,626.58
重庆星界置业有限公司	286,369,087.35	308,379,430.32
福建洪宽市政工程有限公司	8,025,363.05	49,047,786.77



项目名称	年末余额	年初余额
福建济霖医院管理咨询有限公司		641.89
福建融侨大明母婴服务有限公司	2,032,596.06	8,625,303.82
福建省林文镜慈善基金会		134.69
福建嵩霖集团有限公司	19,262,333.47	48,125,033.47
福建元洪房地产有限公司	270,000.00	270,000.00
福清洪金机械有限公司	88,041,143.73	48,209,537.58
福清洪宽工业村开发有限公司	9,927,582.78	9,836,600.00
福清洪宽园艺有限公司	237,055.70	1,038,552.25
福州博高投资咨询有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
福州丰霖企业管理有限公司		709.32
福州汉霖实业有限公司		502.49
福州济霖实业有限公司	1,200.00	1,200.00
福州济霖医疗科技有限公司	66,932,304.62	14,304.62
福州景睦企业管理有限公司	345,164,622.00	345,164,622.00
福州融城房地产开发有限公司	106,693,119.64	328,056,260.33
福州融柠置业有限公司	15,266,145.18	15,296,707.00
福州融侨和众房地产开发有限公司	36,630,154.08	36,630,154.08
福州融侨皇冠假日酒店		4,745.29
福州融侨酒店管理有限公司	495,887.75	1,744,523.53
福州融侨酒店管理有限公司台江分公司	12,893.35	5,499,702.55
福州融侨温矿泉开发有限公司		14,393.49
福州融侨物业管理有限公司		5,895,113.40
福州融侨物业管理有限公司合肥分公司		279,609.68
福州融侨物业管理有限公司河南分公司		3,398,711.15
福州融侨物业管理有限公司江苏分公司		25,872.14
福州融侨物业管理有限公司龙岩分公司		1,411,214.65
福州融侨物业管理有限公司三明分公司		137,292.43
福州融侨物业管理有限公司厦门分公司		3,023,057.23
福州融侨物业管理有限公司无锡分公司		401,255.95
福州融侨物业管理有限公司武汉分公司		26,022,486.30
福州融侨物业管理有限公司郑州分公司		8,604.61
福州世和投资咨询有限公司	515,762,067.81	513,445,567.81
福州市时代城房地产开发有限公司		67,620.00
福州首开榕泰置业有限公司	37,240,050.00	37,240,620.81
福州首开纵成置业有限公司	117,058,296.88	135,761,746.32
福州嵩霖教育发展有限公司	4,950,000.00	2,050,000.00
福州怡侨房产经纪有限公司		1,600,925.31
福州中泓盛实业有限公司	10,000.00	10,000.00
合肥盛卓房地产开发有限公司	89,300,000.00	85,500,000.00
湖北三峡华翔集团有限公司	1,134,687,841.44	786,149,388.17
金光置业（成都）有限公司	1,620,207.00	
连江兆昌投资有限公司	128,814,500.00	123,144,500.00
林宏新	1,922,320.00	1,605,400.00
林宏修	6,681,455.20	7,517,817.40
闽侯融光房地产开发有限公司	52,351,554.63	36,475,707.83



项目名称	年末余额	年初余额
南京锐灏房地产开发有限公司	175,000,000.00	174,000,000.00
侨联（福州）钢铁有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00
融侨实业发展有限公司	14,660,082.07	14,660,082.07
厦门益悦置业有限公司	3,599,703.27	3,599,703.27
郑州融博实业有限公司	13,223,095.50	13,174,095.50
小计	3,297,873,474.87	3,198,304,676.41
应付账款：		
福清洪宽园艺有限公司	79,062,814.02	81,619,523.67
福清洪宽工业村开发有限公司	24,675,332.00	24,675,332.00
福建洪宽市政工程有限公司	1,230,078.53	
小计	104,968,224.55	106,294,855.67
合计	3,402,841,699.42	3,304,599,532.08

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

（一）重大承诺事项

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，到商品房承购人所购住房的产权证书办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

（二）或有事项

1、重大未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

由于公司流动性出现阶段性紧张及债务风险，部分金融机构及合作方向公司提起了诉讼或仲裁。截至报告日，单项涉案金额超过 1,000 万元的诉讼或仲裁涉案金额合计 318,674.77 万元，涉及借款类、工程类合同；另单项涉案金额 1,000 万元以下的其他零星各类诉讼或仲裁涉案金额合计 5.07 亿元。重大的诉讼或仲裁案件列示如下：

序号	原告	被告	案由	诉讼仲裁进展	涉案金额 (万元)
1	郑州市中原区莲湖街道赵仙洞村民委员会	子公司	合同纠纷	尚未正式立案，诉前调解中	65,840.76
2	中建投信托股份有限公司	本公司及子公司	金融借款合同纠纷	一审已判决，原告已申请执行	45,933.02
3	交通银行股份有限公司福建省分行	本公司及子公司	金融借款合同纠纷	一审进行中	37,241.55
4	中国中信金融资产管理股份有限公司福建省分公司	本公司及子公司	金融借款合同纠纷	一审进行中	23,713.31



序号	原告	被告	案由	诉讼仲裁进展	涉案金额 (万元)
5	恒丰银行股份有限公司福州分行	本公司及子公司	金融借款合同及保证合同纠纷	原告已申请执行	18,311.50
6	中国农业银行股份有限公司合肥蜀山区支行	本公司及子公司	金融借款合同及保证合同纠纷	一审进行中	15,349.46
7	连江兆昌投资有限公司	本公司	民间借贷合同纠纷	二审已判决, 原告已申请执行	15,221.47
8	陕西建工第十一建设集团有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审进行中	13,304.68
9	金灿华	子公司	建设工程施工合同纠纷	二审进行中	10,140.99
10	中建海峡建设发展有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审进行中	9,800.00
11	中建二局第四建筑工程有限公司	本公司及子公司	建设工程施工合同纠纷	一审判决已出, 二审上诉中	7,247.58
12	中国建筑一局(集团)有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审已判决	5,219.41
13	陕西建工集团股份有限公司	子公司	建设工程纠纷	二审已判决, 已进入执行阶段	4,708.64
14	陕西建工集团股份有限公司	子公司	建设工程纠纷	二审已判决, 已进入执行阶段	4,472.34
15	中建海峡建设发展有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审进行中	4,078.00
16	南通四建集团有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	诉讼材料未送达, 企业通过查询冻结信息获悉	3,600.00
17	中国建筑第七工程局有限公司	本公司及子公司	建设工程施工合同纠纷	一审已判决, 二审中	3,361.00
18	陕西建工集团股份有限公司	本公司及子公司	建设工程施工合同纠纷	一审进行中	2,961.19
19	陕西建工集团股份有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审进行中	2,844.86
20	中国建筑第二工程局有限公司	本公司及子公司	建设工程施工合同纠纷	二审已判决	2,810.07
21	陕西建工集团股份有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审进行中	2,489.75
22	福建省岩田基建工程技术有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审已判决	2,443.74
23	中国核工业华兴建设有限公司	本公司及子公司	建设工程施工合同纠纷	二审已判决	2,405.29
24	中建海峡建设发展有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审进行中	2,048.68
25	陕西建工第十一建设集团有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	二审已判决, 已进入执行阶段	1,861.62
26	湖北圆方高新技术开发有限公司	子公司	建设工程合同纠纷	一审进行中	1,825.08



序号	原告	被告	案由	诉讼仲裁进展	涉案金额 (万元)
27	江苏鸿基节能新技术股份有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	二审已判决	1,567.39
28	福建宏杰土石方工程有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审进行中	1,507.98
29	中建海峡建设发展有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	二审已判决	1,451.70
30	陕西建工第十一建设集团有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	二审已判决，已进入执行阶段	1,335.94
31	福建宏杰土石方工程有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审已判决，进入执行	1,300.70
32	中建二局第四建筑工程有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审进行中	1,159.00
33	中建二局第四建筑工程有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	一审进行中	1,118.07

注：上述案件以原告起诉书上载明的金额（不含未确定的利息、罚息等）作为“涉案金额”。

十三、资产负债表日后事项

1、截至报告日，部分重大的诉讼或仲裁案件已结案，列示如下：

序号	原告	被告	案由	诉讼仲裁进展	涉案金额 (万元)
1	福建豪山资产管理有限公司	本公司	债权债务纠纷	已结案	8,508.08
2	龙岩腾辉土石方工程有限公司	子公司	建设工程施工合同纠纷	已结案	1,281.55

注：上述案件以原告起诉书上载明的金额（不含未确定的利息、罚息等）作为“涉案金额”。

2、根据《关于召开民生-鼎程融侨 2019 年度第一期应收账款债权融资计划 2025 年第一次持有人会议的公告》及《关于召开民生-鼎程融侨 2019 年度第一期应收账款债权融资计划 2025 年第一次持有人会议表决结果的公告》，本应于 2025 年 1 月 18 日偿还的 3.24 亿元本金调整至 2025 年 4 月 18 日，调整后该笔债权融资计划余额 16.74 亿元全部于 2025 年 4 月 18 日到期。截至本公司财务报表批准报出日前，本公司之子公司福州融侨房地产有限公司尚未兑付该笔债务，根据信息披露要求，本公司已于 2025 年 4 月 21 日通过法定信息披露渠道履行公告义务，就上述债务逾期事项进行公开披露。

3、本公司之子公司郑州融侨于 2020 年 1 月 17 日至 2022 年 9 月 28 日期间与中国民生银行股份有限公司郑州分行（以下简称“民生银行郑州分行”）签订了《固定资产贷款借款合同》及其项下相关《借款变更协议》等协议，并后续签署了《借款展期协议》及其



项下相关《借款变更协议》（上述协议以下统称“《借款合同》”）。基于前述《借款合同》，民生银行郑州分行累计向郑州融侨发放贷款 57,800 万元用于“融侨城西苑四期”开发建设，并将上述贷款余额展期至 2028 年 7 月 3 日，贷款展期金额为 43,707 万元。

2025 年 1 月，民生银行郑州分行以郑州融侨违反《借款合同》中“若本项目贷款展期期间及乙方贷款存续期间，甲方涉及大额诉讼或者账户、财产被查封冻结等影响乙方贷款安全的重大风险，乙方有权宣布贷款立即到期”等合同条款为由，宣布本笔贷款于 2025 年 1 月 13 日提前到期。截至本公司财务报表批准报出日前，上述贷款尚未清偿。根据相关监管规定，本公司已于 2025 年 1 月 15 日通过法定信息披露渠道履行公告义务，就上述债务逾期事项进行公开披露。

十四、其他重要事项

（1）截至本财务报表报出日，股权质押尚未解除情况如下：

出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额	股权出质设立登记日期
四川融侨房地产开发有限公司	成都融欣锦华置业有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	10000 万元	2023-7-18
融侨集团股份有限公司	成都友星园林有限公司	中国国际金融股份有限公司	12000 万元	2022-7-13
融侨集团股份有限公司	福建融侨置业有限公司	中国国际金融股份有限公司	30000 万元	2022-7-21
融侨集团股份有限公司	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	国新证券股份有限公司	5000 万元	2022-8-11
融侨集团股份有限公司	福州融侨房地产有限公司	中铁信托有限责任公司	10000 万元	2019-4-2
福州大疆营销咨询有限公司	福州融心置业有限公司	中建投信托股份有限公司	7000 万元	2021-6-22
融侨集团股份有限公司	合肥融欣房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司合肥蜀山区支行	5000 万元	2023-5-22
融侨集团股份有限公司	河南融侨实业有限公司	中国民生银行股份有限公司郑州分行	1000 万元	2019-3-21
河南融侨实业有限公司	河南长启置业有限公司	中国民生银行股份有限公司郑州分行营业部	100 万元	2020-5-29
河南融侨实业有限公司	河南长启置业有限公司	中国民生银行股份有限公司郑州分行营业部	900 万元	2019-3-21
河南融侨实业有限公司	河南卓奥置业有限公司	恒丰银行股份有限公司郑州分行	19900 万元	2021-4-21
融侨集团股份有限公司	淮安融侨房地产有限公司	中国国际金融股份有限公司	10000 万元	2022-7-15



出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额	股权出质设立 登记日期
融侨集团股份有限公司	蓝城融樱投资 发展（永泰）有 限公司	潍坊银行股份有限公司	3140 万元	2022-6-16
融侨集团股份有限公司	连江兆融投资 有限公司	连江兆昌投资有限公司	21000 万元	2022-7-27
龙岩市中奥房 地产开发有限 公司	龙岩融侨置业 有限公司	中国国际金融股份有限 公司	2550 万元	2022-7-14
融侨集团股份 有限公司	龙岩融侨置业 有限公司	中国国际金融股份有限 公司	3950 万元	2022-7-20
融侨集团股份 有限公司	融侨华翔（武 汉）置业有限公 司	中国华融资产管理股份 有限公司福建省分公司	2500 万元	2021-10-25
融侨集团股份 有限公司	厦门融家置业 有限公司	国新证券股份有限公司	5000 万元	2023-3-20
融侨集团股份 有限公司	厦门融侨置业 有限公司	中国国际金融股份有限 公司	10000 万元	2022-7-13
融侨集团股份 有限公司	上海融凯房地 产开发有限公 司	中国国际金融股份有限 公司	25000 万元	2022-7-13
融侨集团股份 有限公司	天津融侨置业 有限公司	大连银行股份有限公司 天津分行	30000 万元	2020-8-18
河南融侨实业 有限公司	郑州闽融置业 有限公司	中原银行股份有限公司 郑州分行	1800 万元	2024-6-6
融侨集团股份 有限公司	郑州融贯置业 有限公司	中国东方资产管理股份 有限公司湖北省分公司	2970 万元	2022-1-24
河南融侨实业 有限公司	郑州融洪置业 有限公司	中国东方资产管理股份 有限公司湖北省分公司	1800 万元	2022-1-14
融侨集团股份 有限公司	郑州融侨房地 产开发有限公 司	中国民生银行股份有限公司 郑州分行	3750 万元	2020-1-21
河南融侨实业 有限公司	郑州新华博置 业有限公司	中国东方资产管理股份 有限公司湖北省分公司	6000 万元	2022-1-20



(2)截至本财务报表报出日，重要债务重组如下：

发行人	债券代码	债券名称	债券类型	余额(亿元)	原定到期日	展期后最晚到期日	展期方案概述	展期兑付时间	展期兑付类型	展期兑付金额(万元)
融侨集团股份有限公司	155448	2019年向合格投资者公开发行公司债券第一期	公募	20.000	2024/6/3	2026/11/30	1.2022年6月首次展期时增加上海融侨中心项目处置收益权为本期债券增信保障措施，实控人林宏修先生提供不可撤销的个人连带保证责任，同时增加六家子公司股权质押担保（淮安融侨房地产有限公司74.07%、福建融侨置业有限公司100%、厦门融侨置业有限公司100%、成都友星园林有限公司100%、龙岩融侨置业有限公司100%、上海融凯房地产开发有限公司100%）	2024/1/23	分期还本+付息	266.10
								2024/4/23	分期还本+付息	270.31
								2024/7/23	分期还本+付息	274.51
								2024/10/23	分期还本+付息	278.76
								2025/8/31	分期还本+付息	11,042.83
								2025/11/30	分期还本+付息	37,172.04
								2026/2/28	分期还本+付息	50,255.65
								2026/5/31	分期还本+付息	50,963.98
								2026/8/31	分期还本+付息	51,672.31
								2026/11/30	分期还本+付息	52,372.93
	151672	2019年非公开发行公司债券第一期	私募	3.125	2022/6/5	2026/11/30	1.2022年6月首次展期时增加上海融侨中心项目处置收益权为本期债券增信保障措施，实控人林宏修先生提供不可撤销的个人连带保证责任，同时增加蓝城融耀投资发展（永泰）有限公司62.8%股权质押担保	2025/8/31	分期还本+付息	1,935.98
								2025/11/30	分期还本+付息	5,896.85
								2026/2/28	分期还本+付息	7,979.69
								2026/5/31	分期还本+付息	8,099.52
								2026/8/31	分期还本+付息	8,219.36



发行人	债券代码	债券名称	债券类型	余额(亿元)	原定到期日	展期后最晚到期日	展期方案概述	展期兑付时间	展期兑付类型	展期兑付金额(万元)
	166419	2020年非公开发行公司债券第一期	私募	2.000	2023/3/24	2026/11/30	1.截至2023年8月31日的债券应计未付利息资本化; 2.本金兑付金额自2025/8/31至2026/11/30期间分6期兑付,比例分别为5%、15%、20%、20%、20%、20%,利随本清; 3.增加天津张家窝项目、天津酒店及写字楼,福州融侨中心、上海融侨中心四个项目剩余/处置收益权为本期债券增信保障措施	2026/11/30	分期还本+付息	8,337.89
							2023年中长期展期时: 1.截至2023年8月31日的债券应计未付利息资本化; 2.本金兑付金额自2025/8/31至2026/11/30期间分6期兑付,比例分别为5%、15%、20%、20%、20%、20%,利随本清; 3.增加天津张家窝项目、天津酒店及写字楼,福州融侨中心、上海融侨中心四个项目剩余/处置收益权为本期债券增信保障措施	2025/8/31	分期还本+付息	1,213.40
								2025/11/30	分期还本+付息	3,692.40
								2026/2/28	分期还本+付息	4,992.03
								2026/5/31	分期还本+付息	5,062.39
								2026/8/31	分期还本+付息	5,132.75
								2026/11/30	分期还本+付息	5,202.34
							2023年中长期展期时 1.截至2023年8月31日的债券应计未付利息资本化; 2.本金兑付金额自2025/8/31至2026/11/30期间分6期兑付,比例分别为5%、15%、20%、20%、20%、20%,利随本清; 3.增加天津张家窝项目、天津酒店及写字楼,福州融侨中心、上海融侨中心四个项目剩余/处置收益权为本期债券增信保障措施	2025/8/31	分期还本+付息	12,177.28
								2025/11/30	分期还本+付息	37,055.67
								2026/2/28	分期还本+付息	50,098.32
								2026/5/31	分期还本+付息	50,804.43
								2026/8/31	分期还本+付息	51,510.54
								2026/11/30	分期还本+付息	52,208.97
	163659	2020年向合格投资者公开发行公司债券第一期	公募	20.000	2023/6/22	2026/11/30	1.截至2023年8月31日的债券应计未付利息资本化; 2.本金兑付金额自2025/8/31至2026/11/30期间分6期兑付,比例分别为5%、15%、20%、20%、20%、20%,利随本清; 3.增加天津张家窝项目、天津酒店及写字楼,福州融侨中心、上海融侨中心四个项目剩余/处置收益权为本期债券增信保障措施			



发行人	债券代码	债券名称	债券类型	余额(亿元)	原定到期日	展期后最晚到期日	展期方案概述	展期兑付时间	展期兑付类型	展期兑付金额(万元)
							措施			
	175354	2020年向合格投资者公开发行公司债券第二期(品种一)	公募	8.000	2022/11/18	2026/11/30	2023年中长期限展期时 1.截至2023年8月31日的债券应计未付利息资本化; 2.本金兑付金额自2025/8/31至2026/11/30期间分6期兑付,比例分别为5%、15%、20%、20%、20%、20%,利随本清; 3.增加天津张家窝项目、天津酒店及写字楼,福州融侨中心、上海融侨中心四个项目剩余/处置收益权为本期债券增信保障措施	2025/8/31 2025/11/30 2026/2/28 2026/5/31 2026/8/31 2026/11/30	分期还本+付息 分期还本+付息 分期还本+付息 分期还本+付息 分期还本+付息 分期还本+付息	5,003.23 15,233.65 20,606.87 20,908.77 21,210.68 21,509.30
	188318	2021年向合格投资者公开发行公司债券第一期	公募	10.600	2023/6/30	2026/11/30	2023年中长期限展期时 1.截至2023年8月31日的债券应计未付利息资本化; 2.本金兑付金额自2025/8/31至2026/11/30期间分6期兑付,比例分别为5%、15%、20%、20%、20%、20%,利随本清; 3.增加天津张家窝项目、天津酒店及写字楼,福州融侨中心、上海融侨中心四个项目剩余/处置收益权为本期债券增信保障措施	2025/8/31 2025/11/30 2026/2/28 2026/5/31 2026/8/31 2026/11/30	分期还本+付息 分期还本+付息 分期还本+付息 分期还本+付息 分期还本+付息 分期还本+付息	6,537.88 19,913.86 26,947.69 27,352.37 27,757.05 28,157.33

注:1、19融侨01债券受托管理人为中国国际金融股份有限公司,其余五只债券受托管理人为华泰联合证券有限责任公司。中长期限展期时,华泰联合证券作为受托管理人的五只债券共享相同的增信条件,顺位不分先后;

2、六只债券均以2023年8月31日作为基准日,截至基准日每张债券应计未付的利息与截至基准日每张债券的剩余面值(100元)之和为每张债券的兑付基数,根据上表列示的计划进行兑付,分期还本付息,利随本清。



十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	7,374,914.59	35,261,495.64
1 至 2 年	35,229,600.91	4,608,423.22
2 至 3 年	1,385,838.85	443,486.20
3 至 4 年	434,648.34	
4 至 5 年		
5 年以上		180,550.14
小计	44,425,002.69	40,493,955.20
减：坏账准备	4,524,781.65	1,483,426.03
合计	39,900,221.04	39,010,529.17

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	44,425,002.69	100.00	4,524,781.65	10.19	39,900,221.04
其中：					
低风险组合					
账龄组合	44,425,002.69	100.00	4,524,781.65	10.19	39,900,221.04
合 计	44,425,002.69	——	4,524,781.65	——	39,900,221.04

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	21,081,741.43	52.06			21,081,741.43



类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的 应收账款	19,412,213.77	47.94	1,483,426.03	7.64	17,928,787.74
其中：					
低风险组合					
账龄组合	19,412,213.77	47.94	1,483,426.03	7.64	17,928,787.74
合计	40,493,955.20	——	1,483,426.03	——	39,010,529.17

① 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2024 年 1 月 1 日余额		1,483,426.03		1,483,426.03
2024 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提		3,041,355.62		3,041,355.62
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额		4,524,781.65		4,524,781.65

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年增减变动				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	1,483,426.03	3,041,355.62				4,524,781.65



类别	年初余额	本年增减变动				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
合 计	1,483,426.03	3,041,355.62				4,524,781.65

2、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收股利	61,694,500.00	
其他应收款	4,147,376,344.84	6,943,411,202.20
合 计	4,209,070,844.84	6,943,411,202.20

①其他应收款按账龄结构列示

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	300,064,488.77	3,097,408,625.75
1 年至 2 年（含 2 年）	2,932,798,321.64	2,894,299,818.20
2 年至 3 年（含 3 年）	2,847,248,286.69	2,659,817,372.89
3 年至 4 年（含 4 年）	2,293,675,200.92	1,098,797,657.03
4 年至 5 年（含 5 年）	1,057,609,158.83	234,853,957.54
5 年以上	557,981,753.46	405,593,020.00
小 计	9,989,377,210.31	10,390,770,451.41
减：坏账准备	5,842,000,865.47	3,447,359,249.21
合 计	4,147,376,344.84	6,943,411,202.20

②款项性质分类情况

业务内容	年末余额	年初余额
备用金、押金、保证金	2,486,785.00	2,993,385.70
应收关联方往来款	8,788,608,855.76	9,196,906,396.57
代收代付款	48,876,826.67	50,692,148.59
其他	1,149,404,742.88	1,140,178,520.55
合计	9,989,377,210.31	10,390,770,451.41

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----



	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	335,050,758.23		3,112,308,490.98	3,447,359,249.21
2024年1月1日余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	197,855,108.70		2,196,786,507.56	2,394,641,616.26
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	532,905,866.93		5,309,094,998.54	5,842,000,865.47

④坏账准备的情况

年度/期间	年初余额	本年增减变动				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
本年	3,447,359,249.21	2,394,641,616.26				5,842,000,865.47
合计	3,447,359,249.21	2,394,641,616.26				5,842,000,865.47

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
天津融津置业有限公司	应收关联方往来款	2,554,673,356.19	5年以内	25.57	2,507,022,374.41
融侨新城(福清)房地产有限公司	应收关联方往来款	1,614,736,053.84	2至3年	16.16	-



单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他 应收年 末余额 合计数的 比例 (%)	坏账准备年末余 额
福州嵩霖投资有 限公司	应收关联方 往来款	811,775,932.64	1 至 3 年	8.13	811,775,932.64
蓝城融樱投资发 展（永泰）有限公 司	应收关联方 往来款	521,567,548.71	5 年以 内；5 年 以上	5.22	493,353,450.67
成都融欣锦华置 业有限公司	应收关联方 往来款	515,885,786.50	4 年以内	5.16	163,936,063.64
合 计	——	6,018,638,677.88		60.24	3,976,087,821.36



3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额				年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值		账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	21,637,482,124.19	6,771,930,521.21	14,865,551,602.98		21,584,082,124.19	4,758,497,180.44	16,825,584,943.75
对联营、合营企业投资	998,821,193.45		998,821,193.45		1,233,772,214.13		1,233,772,214.13
合 计	22,636,303,317.64	6,771,930,521.21	15,864,372,796.43		22,817,854,338.32	4,758,497,180.44	18,059,357,157.88

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动		年末余额	年末余额减值准备
		增加	减少		
福州融侨房地产有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	100,000,000.00
闽侯融侨置业有限公司	897,123,677.67	-	-	897,123,677.67	340,228,309.07
融侨新城(福清)房地产有限公司	61,142,400.00	-	-	61,142,400.00	61,142,400.00
安徽融侨置业有限公司	729,361,809.00	-	-	729,361,809.00	729,361,809.00
淮安融侨房地产有限公司	1,143,685,000.00	-	-	1,143,685,000.00	847,609,415.27
武汉融侨房地产开发有限公司	164,250,000.00	-	-	164,250,000.00	-
无锡融侨置业有限公司	749,118,348.00	-	-	749,118,348.00	749,118,348.00



被投资单位	年初余额	本年增减变动		年末余额	年末余额减值准备
		增加	减少		
武汉融桥置业有限公司	2,535,000,000.00	-	-	2,535,000,000.00	1,531,597,258.34
福建融桥置业有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-
福州融桥置业有限公司	2,986,000,000.00	-	-	2,986,000,000.00	-
天津融桥置业有限公司	889,018,000.00	-	-	889,018,000.00	835,155,778.36
福州融桥水乡酒店有限公司	29,846,870.14	-	-	29,846,870.14	14,904,363.42
福州融桥新港大酒店有限公司	39,565,200.00	-	-	39,565,200.00	39,565,200.00
福州融桥幼儿园	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-
福建融桥装修工程有限公司	9,900,000.00	-	-	9,900,000.00	-
福州融桥温矿泉开发有限公司	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00	4,500,000.00
福建融桥双龙置业有限公司	-	-	-	-	-
融桥集团合肥置业有限公司	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00	27,707,440.14
福建恒成房地产发展有限公司	97,729,308.81	-	-	97,729,308.81	97,729,308.81
福建融桥居业有限公司	99,000,000.00	-	-	99,000,000.00	-
郑州融桥房地产开发有限公司	37,500,000.00	-	-	37,500,000.00	-
上海宝钢长宁置业有限公司	3,662,748,842.57	-	-	3,662,748,842.57	-



被投资单位	年初余额	本年增减变动		年末余额	年末余额减值准备
		增加	减少		
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	1,080,000,000.00	-	-	1,080,000,000.00	177,908,854.20
厦门融侨置业有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	100,000,000.00
福建兴诚房地产开发有限公司	204,000,000.00	-	-	204,000,000.00	20,032,186.26
福州融侨兰邑幼儿园	500,000.00	-	-	500,000.00	500,000.00
福州融侨杰座幼儿园	30,000.00			30,000.00	
福州高新区融侨旗山幼儿园	300,000.00	-	-	300,000.00	300,000.00
福州融侨外滩幼儿园	500,000.00	-	-	500,000.00	500,000.00
龙岩市中奥房地产开发有限公司	183,694,500.00	-		183,694,500.00	183,694,500.00
福州融侨商业管理有限公司	10,000,000.00	-		10,000,000.00	10,000,000.00
福州融侨置地房地产开发有限公司	49,500,000.00	-		49,500,000.00	49,500,000.00
郑州融坚置业有限公司	2,000,000,000.00	-	-	2,000,000,000.00	-
龙岩融侨置业有限公司	38,460,000.00	-	-	38,460,000.00	9,470,214.22
成都友星园林有限公司	407,654,166.00	-	-	407,654,166.00	218,335,563.82
重庆融侨房地产开发有限公司	99,000,000.00	-		99,000,000.00	99,000,000.00
太仓融冠房地产开发有限公司	210,000,000.00	-	-	210,000,000.00	-



被投资单位	年初余额	本年增减变动		年末余额	年末余额减值准备
		增加	减少		
郑州融贯置业有限公司	29,700,000.00	-	-	29,700,000.00	29,700,000.00
融侨华翔(武汉)置业有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00	25,000,000.00
连江融建房地产开发有限公司	147,000,000.00	-	-	147,000,000.00	5,958,596.79
南京融杰房地产开发有限公司	1,980,000,000.00	-	-	1,980,000,000.00	36,095,438.22
蓝城融耀投资发展(永泰)有限公司	31,400,000.00	-	-	31,400,000.00	31,400,000.00
厦门融家置业有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	50,000,000.00
太仓融骏企业管理咨询有限公司	56,681,262.00	-	-	56,681,262.00	56,681,262.00
三明融侨置业有限公司	49,500,000.00	-	-	49,500,000.00	22,154,080.60
南京融新房地产开发有限公司	110,629,827.00	-	-	110,629,827.00	110,629,827.00
四川融侨房地产开发有限公司	53,042,913.00	-	-	53,042,913.00	53,042,913.00
上杭融侨置业有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	50,000,000.00
上海融岱企业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	7,454.69
河南融侨实业有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00
合肥融欣房地产开发有限公司	-	43,400,000.00	-	43,400,000.00	43,400,000.00
合 计	21,584,082,124.19	53,400,000.00	-	21,637,482,124.19	6,771,930,521.21



(4) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	年初 余额 减值 准备
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减 值准备	其 他	
一、合营企业										
小 计										
二、联营企业										
福州融城房地产开 发有限公司	344,948,911.04			-1,783,823.70			221,793,592.52			121,371,494.82
福州首开榕泰置业 有限公司	195,395,431.91			-1,933,730.27						193,461,701.64
南京锐源房地产开 发有限公司	189,490,287.01			40,733.30						189,531,020.31
连江兆融投资有限 公司	135,924,724.85			-628,662.91						135,296,061.94
太仓华瑞房地产开 发有限公司	8,996,351.56			-2,100,053.35						6,896,298.21
福州首开纵成置业 有限公司	147,022,458.49			7,776,576.17			18,703,449.44			136,095,585.22
上海融邸房地产开 发有限公司	84,724,704.50			1,327,883.91						86,052,588.41
福州融侨和众房地 产开发有限公司	71,728,722.81			3,356,603.43						75,085,326.24
闽侯融光房地产开 发有限公司	55,540,621.96			-509,505.30						55,031,116.66
小 计	1,233,772,214.13			5,546,021.28			240,497,041.96			998,821,193.45
合 计	1,233,772,214.13			5,546,021.28			240,497,041.96			998,821,193.45



4、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	40,979,628.19	14,212,354.60	1,084,620,223.19	452,408,132.97
其他业务	189,523.81		-222,207.62	-13,533.12
合 计	41,169,152.00	14,212,354.60	1,084,398,015.57	452,394,599.85

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
处置对子公司的长期股权投资产生的投资收益		-49,943,910.82
权益法核算的长期股权投资收益	5,546,021.28	28,765,891.58
股利收入	61,694,500.00	870,000,000.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金额资产取得的投资收益		
其他		
合 计	67,240,521.28	848,821,980.76

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项目	本年发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	99,103.21	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	10,046,737.70	
债务重组损益	12,581,911.17	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-739,123,566.35	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,838,597,245.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-2,554,993,059.53	
减：所得税影响数	-455,382,373.30	
非经常性损益净额	-2,099,610,686.23	
减：归属少数股东的非经常性损益净额	-2,662,430.49	



项目	本年发生额	说明
合计	-2,096,948,255.74	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2023]65号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1632.68	-3.39	-3.39
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-922.40	-1.91	-1.91

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B



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

(副本)

5 -- 1

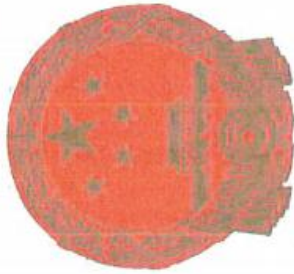
名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	出资额	叁仟捌佰贰拾万圆人民币
类型	特殊普通合伙企业	成立日期	2013年11月6日
执行事务合伙人	石文先、管云鸿、杨荣华	主要经营场所	湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

经营范围
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务；（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）



登记机关

2024年1月26日



会计师事务所

执业证书



名称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0017829

说明

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

发证机关：



二〇二四年二月五日

中华人民共和国财政部制

姓名 陈彬
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1985-11-20
Date of birth
工作单位 中审众环会计师事务所(特
殊普通合伙)福建分所
Working unit
身份证号码 35010319851130231X
Identity card No.



证书编号: 350100400024
No. of Certificate

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

发证日期: 2013 年06 月25 日
Date of Issuance /y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

陈彬

会员编号 350100400024

最后年检时间
2024年08月

年检结果
年检通过

历年记录

2023年
2023-08-01

通过

2022年
2022-07-29

通过

2015年
2015-03-04

通过

2014年
2014-07-03

通过



陈彬 350100400024

姓名 林功键
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1975-03-13
Date of birth
工作单位 中审众环会计师事务所(特
Working unit
殊普通合伙)福建分所
身份证号码 350102197503130844
Identity card No.



证书编号: 420100050380
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: 2019 年 01 月 24 日
Date of Issuance /y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

林功键

会员编号 420100050380

最后年检时间
2024年08月

年检结果
年检通过

历年记录

2023年
2023-08-01

通过

2022年
2022-07-29

通过



林功键 420100050380