



合并资产负债表

2025年6月30日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,370,107,189.31	4,101,203,903.91
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		14,002,484,346.71	13,371,466,022.96
应收款项融资			
预付款项		1,609,169,919.34	2,530,163,807.79
应收资金集中管理款			
其他应收款		828,291,526.12	1,094,040,894.77
其中：应收股利		340,000.00	340,000.00
存货		14,467,635,541.90	12,607,993,262.18
其中：原材料			
库存商品（产成品）		2,735,599,016.29	2,200,776,106.66
合同资产		3,022,037,051.77	2,198,262,142.29
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,146,489,018.00	913,852,846.27
流动资产合计		38,446,214,593.15	36,816,982,880.17
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		2,392,963,640.34	2,368,501,131.35
其他权益工具投资		7,800,000.00	7,800,000.00
其他非流动金融资产		3,701,059,889.60	3,593,757,873.14
投资性房地产		5,047,086,453.09	4,689,353,283.00
固定资产		4,349,063,485.36	4,418,150,835.68
其中：固定资产原价		4,600,504,126.28	4,628,844,518.84
累计折旧		251,440,640.92	210,693,683.16
固定资产减值准备			
在建工程		456,189,435.70	459,253,205.94
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		50,099,456.68	
无形资产		79,193,733.10	64,477,610.67
开发支出		26,928,515.12	24,134,519.78
商誉			
长期待摊费用		17,626,465.57	15,984,297.59
递延所得税资产		37,198,137.39	37,062,503.12
其他非流动资产		19,535,868,498.72	18,851,754,502.11
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		35,701,077,710.67	34,530,229,762.38
资产总计		74,147,292,303.82	71,347,212,642.55

法定代表人：

刘宇

主管会计工作负责人：

安刘印昌

会计机构负责人：

苏如明 苏



合并资产负债表

2025年6月30日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		3,052,485,706.58	2,488,895,544.32
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		618,500,000.00	1,115,180,000.00
应付账款		3,656,266,952.28	4,005,539,958.65
预收款项		16,871,543.49	17,314,944.83
合同负债		581,862,236.94	270,678,474.82
应付职工薪酬		3,265,017.85	3,860,020.45
其中：应付工资		2,311,485.85	2,590,057.83
应付福利费			
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费		1,398,322,204.87	1,342,640,100.84
其中：应交税金		1,385,692,683.60	1,329,470,507.80
其他应付款		1,460,077,807.38	1,560,038,624.05
其中：应付股利		42,029,400.00	96,702,100.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		11,313,960,104.31	8,857,339,124.73
其他流动负债		299,097,918.86	206,325,731.69
流动负债合计		22,400,709,492.56	19,867,812,524.38
非流动负债：			
长期借款		7,961,450,564.19	7,315,724,153.47
应付债券		5,276,000,000.00	7,559,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		50,523,008.86	
长期应付款		12,424,071,763.69	11,109,147,035.41
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		164,603,277.75	212,240,834.91
递延所得税负债		590,569,307.60	548,765,640.18
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		26,467,217,922.09	26,744,877,663.97
负债合计		48,867,927,414.65	46,612,690,188.35
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,035,680,000.00	2,035,680,000.00
国有资本		835,680,000.00	835,680,000.00
国有法人资本		1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		2,035,680,000.00	2,035,680,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		19,897,406,649.75	19,450,518,715.98
减：库存股			
其他综合收益		565,753,021.44	565,779,043.22
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		199,758,963.61	199,758,963.61
其中：法定公积金		199,758,963.61	199,758,963.61
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
未分配利润		1,693,023,314.91	1,651,114,859.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		24,391,621,949.71	23,902,851,582.44
*少数股东权益		887,742,939.46	831,670,871.76
所有者权益（或股东权益）合计		25,279,364,889.17	24,734,522,454.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		74,147,292,303.82	71,347,212,642.55

法定代表人：

刻字

主管会计工作负责人：

安刘印昌

会计机构负责人：

苏如明



合并利润表

2025年1-6月

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,781,138,342.93	3,403,480,371.28
其中：营业收入		4,781,138,342.93	3,403,480,371.28
二、营业总成本		4,732,881,948.45	3,512,388,307.03
其中：营业成本		4,018,685,696.71	2,831,231,040.89
税金及附加		22,277,907.21	26,236,374.61
销售费用		16,942,419.30	9,420,369.40
管理费用		104,089,875.31	124,286,110.45
研发费用		3,945,389.97	10,123,845.19
财务费用		566,940,659.95	511,090,566.49
其中：利息费用		592,534,446.33	518,335,754.61
利息收入		31,546,410.05	30,906,779.67
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益		94,789,564.77	74,535,315.68
投资收益（损失以“-”号填列）		28,882,124.69	33,984,113.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,889,175.00	26,928,235.88
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“-”填列）		3,090,000.00	64,306,230.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,153,618.37	10,040,627.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-455.86	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-58.51	-1,041,491.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		169,863,951.20	72,916,860.14
加：营业外收入		345,023.33	34,500,409.49
其中：政府补助			
减：营业外支出		68,623.46	715,337.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		170,140,351.07	106,701,932.29
减：所得税费用		111,206,265.94	96,003,105.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		58,934,085.13	10,698,827.29
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		41,908,455.28	15,915,028.03
*少数股东损益		17,025,629.85	-5,216,200.74
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		58,934,085.13	10,698,827.29
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-26,021.78	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-26,021.78	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-26,021.78	
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		-26,021.78	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		58,908,063.35	10,698,827.29
归属于母公司所有者的综合收益总额		41,882,433.50	15,915,028.03
*归属于少数股东的综合收益总额		17,025,629.85	-5,216,200.74
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：

刘宇

主管会计工作负责人：

刘安印

会计机构负责人：

苏如明



合并现金流量表

2025年1-6月

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,047,898,198.16	4,914,414,815.39
收到的税费返还		801,806.50	38,305.56
收到其他与经营活动有关的现金		553,431,430.22	3,393,295,103.28
经营活动现金流入小计		4,602,131,434.88	8,307,748,224.23
购买商品、接受劳务支付的现金		6,397,364,780.36	6,237,100,902.41
支付给职工以及为职工支付的现金		136,714,112.67	119,148,760.81
支付的各项税费		241,225,491.44	212,391,521.72
支付其他与经营活动有关的现金		225,740,654.19	2,937,644,875.49
经营活动现金流出小计		7,001,045,038.66	9,506,286,060.43
经营活动产生的现金流量净额		-2,398,913,603.78	-1,198,537,836.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		190,000,000.00	151,900,000.00
取得投资收益收到的现金		7,064,320.71	14,315,151.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,660.11	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		6,066,952.40	
投资活动现金流入小计		203,138,933.22	166,215,151.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		660,384,433.75	858,440,738.61
投资支付的现金		108,347,773.28	1,953,486,237.78
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		714,734.85	
投资活动现金流出小计		769,446,941.88	2,811,926,976.39
投资活动产生的现金流量净额		-566,308,008.66	-2,645,711,825.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		591,859,092.05	890,574,127.42
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		25,384,000.00	
取得借款所收到的现金		9,708,996,005.89	10,214,859,488.14
收到其他与筹资活动有关的现金		53,255,297.16	
筹资活动现金流入小计		10,354,110,395.10	11,105,433,615.56
偿还债务支付的现金		6,956,734,077.77	4,156,832,101.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		752,500,926.52	636,764,637.08
*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		124,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		7,833,235,004.29	4,793,596,738.08
筹资活动产生的现金流量净额		2,520,875,390.81	6,311,836,877.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-444,346,221.63	2,467,587,216.01
加：期初现金及现金等价物余额		3,701,600,113.90	1,668,790,972.80
六、期末现金及现金等价物余额		3,257,253,892.27	4,136,378,188.81

法定代表人：

刘宇

主管会计工作负责人：

安刘印昌

会计机构负责人：

苏如明



资产负债表

2025年6月30日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,806,511,346.20	2,041,201,879.04
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		4,183,861,488.23	4,300,665,678.80
应收款项融资			
预付款项		1,155,564,281.65	1,150,269,416.32
应收资金集中管理款			
其他应收款		5,717,114,519.76	4,984,347,001.81
其中：应收股利			
存货		85,592,451.43	98,554,371.77
其中：原材料			
库存商品（产成品）		84,123,883.09	97,158,283.63
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		214,013,041.92	124,212,223.81
流动资产合计		13,162,657,129.19	12,699,250,571.55
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		15,526,562,613.11	15,512,375,634.61
其他权益工具投资		6,000,000.00	6,000,000.00
其他非流动金融资产		671,349,998.14	638,149,998.14
投资性房地产		689,822,800.00	689,822,800.00
固定资产		1,447,575,421.59	1,462,737,634.85
其中：固定资产原价		1,562,658,828.27	1,563,550,138.29
累计折旧		115,083,406.68	100,812,503.44
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,362,505.21	3,529,485.99
开发支出		1,650,943.40	1,650,943.40
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		15,925,933,317.90	15,612,749,802.81
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		34,272,257,599.35	33,927,016,299.80
资产总计		47,434,914,728.54	46,626,266,871.35

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

苏如明



资产负债表

2025年6月30日

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		453,215,659.12	430,385,972.22
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		984,957,253.30	1,312,303,535.71
预收款项			
合同负债		60,705,217.10	107,095,924.11
应付职工薪酬			
其中：应付工资			
应付福利费			
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费		587,796,039.26	603,152,698.50
其中：应交税金		580,893,105.72	591,207,175.06
其他应付款		3,590,202,043.53	3,501,721,950.77
其中：应付股利		42,029,400.00	96,702,100.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,370,102,943.10	6,558,362,566.69
其他流动负债			
流动负债合计		15,046,979,155.41	12,513,022,648.00
非流动负债：			
长期借款		2,008,912,309.22	1,831,010,309.22
应付债券		4,776,000,000.00	7,059,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		6,392,682,277.50	6,167,666,428.41
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		52,749,857.09	52,749,857.09
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		13,230,344,443.81	15,110,426,594.72
负债合计		28,277,323,599.22	27,623,449,242.72
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,035,680,000.00	2,035,680,000.00
国有资本		835,680,000.00	835,680,000.00
国有法人资本		1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		2,035,680,000.00	2,035,680,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		16,829,385,081.79	16,405,614,071.79
减：库存股			
其他综合收益		93,566,678.01	93,566,678.01
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		199,758,963.61	199,758,963.61
其中：法定公积金		199,758,963.61	199,758,963.61
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
未分配利润		-799,594.09	268,197,915.22
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		19,157,591,129.32	19,002,817,628.63
*少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		19,157,591,129.32	19,002,817,628.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计		47,434,914,728.54	46,626,266,871.35

法定代表人：

刘宇

主管会计工作负责人：

安刘印昌

会计机构负责人：

苏如明



利润表

2025年1-6月

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		91,381,371.40	134,236,622.89
其中：营业收入		91,381,371.40	134,236,622.89
二、营业总成本		359,277,713.33	422,217,220.32
其中：营业成本		-76,172,796.07	23,868,345.76
税金及附加		2,047,205.11	2,841,462.64
销售费用		621,698.11	1,660,270.88
管理费用		38,517,348.51	49,370,911.76
研发费用			
财务费用		394,264,257.67	344,476,229.28
其中：利息费用		402,564,061.30	356,749,540.95
利息收入		8,993,694.38	12,423,951.30
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益		41,486.63	33,116.96
投资收益（损失以“-”号填列）		97,666.67	6,480,056.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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“-”填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,202,440.71	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-268,959,629.34	-281,467,424.05
加：营业外收入			
其中：政府补助			
减：营业外支出		37,879.97	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-268,997,509.31	-281,467,424.05
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-268,997,509.31	-281,467,424.05
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		-268,997,509.31	-281,467,424.05
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		-268,997,509.31	-281,467,424.05
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-268,997,509.31	-281,467,424.05
归属于母公司所有者的综合收益总额		-268,997,509.31	-281,467,424.05
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

苏如明

现金流量表

2025年1-6月

编制单位：福州新区开发投资集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		163,266,530.53	170,140,564.62
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		537,168,487.90	886,134,301.60
经营活动现金流入小计		700,435,018.43	1,056,274,866.22
购买商品、接受劳务支付的现金		246,061,176.11	201,793,355.71
支付给职工以及为职工支付的现金		15,946,960.02	16,103,241.41
支付的各项税费		4,413,389.33	19,803,122.77
支付其他与经营活动有关的现金		1,185,272,110.53	500,965,004.35
经营活动现金流出小计		1,451,693,635.99	738,664,724.24
经营活动产生的现金流量净额		-751,258,617.56	317,610,141.98
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,000,000.00	150,000,000.00
取得投资收益收到的现金		97,666.67	13,195,359.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,210.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		10,104,876.67	163,195,359.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		433,402,120.47	445,801,832.86
投资支付的现金		123,459,298.22	1,844,999,998.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		556,861,418.69	2,290,801,831.00
投资活动产生的现金流量净额		-546,756,542.02	-2,127,606,471.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		566,475,092.05	526,371,727.42
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		5,422,979,284.47	6,166,222,867.31
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,989,454,376.52	6,692,594,594.73
偿还债务支付的现金		4,430,987,584.24	2,521,796,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		495,142,165.54	483,104,913.47
*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			
筹资活动现金流出小计		4,926,129,749.78	3,004,900,913.47
筹资活动产生的现金流量净额		1,063,324,626.74	3,687,693,681.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-234,690,532.84	1,877,697,351.69
加：期初现金及现金等价物余额		2,041,186,879.04	854,219,974.00
六、期末现金及现金等价物余额		1,806,496,346.20	2,731,917,325.69

法定代表人：

刘宇

主管会计工作负责人：

安刘印昌

会计机构负责人：

苏如明

福州新区开发投资集团有限公司

2025年1-6月财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、 企业的基本情况

福州新区开发投资集团有限公司以下简称“本公司”或“公司”，福州新区开发投资集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

（一） 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

1、本公司于 1985 年 12 月 16 日经福州市人民政府榕政综[1985]699 号文批准设立，并经福州市工商行政管理局核准注册。设立时的名称为福州市房地产经营公司，全民所有制企业，隶属福州市房地产管理局领导。

2、1995 年 4 月 12 日，公司名称由福州市房地产经营公司变更为福州市房地产经营总公司。

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

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

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

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

7、本公司为有限责任公司（国有控股），住所：福州市长乐区福州滨海新城万新路 99 号。

（二） 企业的业务性质和主要经营活动。

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

（三） 最终实际控制人的名称。

本公司的最终实际控制人为福州新区管理委员会。根据福州市人民政府常务会议纪要[2016]18 号，会议决定：同意将福州新区开发投资集团有限公司划归福州新区管理委员会管理。

（四） 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表于 2025 年 8 月 28 日经公司董事会批准报出。

（五） 营业期限有限的企业，还应当披露有关其营业期限的信息。

营业期限：1990 年 10 月 6 日至 2040 年 10 月 6 日。

二、 财务报表的编制基础

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

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

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况及 2025 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

四、 重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

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

(二) 记账本位币

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

(三) 重要性标准确定方法和选择依据

账龄超过 1 年的重要预付账款	单项账龄超过 1 年的预付账款金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要预收账款	单项账龄超过 1 年的预收账款金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项账龄超过 1 年的其他应付款金额大于 10,000 万元

(四) 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础。除某些金融工具、投资性房地产以公允价值计量外，其他项目均按历史成本计量。如果资产发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(五) 企业合并

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

1. 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2. 非同一控制下企业合并

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条

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

（六）控制的判断标准和合并财务报表编制方法

1、控制的判断标准

控制，是指投资方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其回报金额。公司已按照实质重于形式的原则，综合考虑了包括投资者的持股情况、投资者之间的相互关系、公司治理结构、潜在表决权等所有相关事实和因素后作出判断。

2、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

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。

3、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资

产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）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

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

参与共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

共同控制的参与方对合营企业的长期股权投资，按照长期股权投资准则核算，采用权益法核算。

公司对合营企业不参与共同控制时，如对该合营企业具有重大影响，则以长期股权投资核算；如对该合营企业不具有重大影响时，则以金融工具进行确认和计量。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表的现金是指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类和后续计量

(1) 金融资产的分类：

公司在初始确认时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，将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

① 公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

② 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

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

② 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具以及衍生金融资产，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

（2）金融资产的后续计量：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括

利息和股利收入) 计入当期损益, 除非该金融资产属于套期关系的一部分。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

③以摊余成本计量的金融资产

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

2、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债 (含属于金融负债的衍生工具) 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

(2) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后, 对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3、金融资产及金融负债的列报

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

在资产负债表内列示:

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

(2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

4、金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

(2) 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

(3) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

5、减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产及合同资产进行减值会计处理并确认损失准备。本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照整个存续期的预期信用损失计量其损失准备。

（2）具有较低的信用风险

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

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

（3）信用风险显著增加

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

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

（4）已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ① 发行方或债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③ 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤ 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- ⑥ 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

（十）应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对信用风险显著不同的应收票据单项评估信用风险，如：应收关联方票据；已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等。除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将应收票据划分为不同组合：

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

(十一) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1	应收政府部门和相关职能部门、合并范围内关联方等其他经过判断可以收回款项。
组合 2	应收使用财政资金项目单位的往来款（按账龄分析计提坏账准备）
组合 3	除组合 1、组合 2 以外的其他组合（按账龄分析计提坏账准备）

账龄组合：

账龄	计提比例（%）（组合 2）	计提比例（%）（组合 3）
1 年以内（含 1 年）	5	1
1-2 年（含 2 年）	5	3
2-3 年（含 3 年）	5	5
3-4 年（含 4 年）	5	10
4-5 年（含 5 年）	5	20
5 年以上	5	30

2、其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	低风险组合：包括为日常经常活动中应收取的各类押金、质保金、社会保险、个人所得税等代垫款、政府部门和相关职能部门、合并范围内关联方等其他经过判断可以收回款项。
组合 2	账龄组合：除组合 1 以外的其他组合

账龄组合：

账龄	计提比例（%）（组合 2）
1 年以内（含 1 年）	1
1-2 年（含 2 年）	3

账龄	计提比例 (%) (组合 2)
2-3 年 (含 3 年)	5
3-4 年 (含 4 年)	10
4-5 年 (含 5 年)	20
5 年以上	30

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货主要包括周转材料、拟开发产品、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2、 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(十三) 合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（十一）“应收款项”。

(十四) 长期股权投资

1、投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有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初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、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；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。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益。公司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所有者权益。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，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间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认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。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试

对可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十五) 投资性房地产

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

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

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

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

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

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20-70	5.00	1.36-4.75	平均年限法
机器设备	10	5.00	9.50	平均年限法
运输工具	5	5.00	19.00	平均年限法
电子设备及办公设备	3-5	5.00	19.00-31.67	平均年限法

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

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十七) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十八) 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1、 租赁负债的初始计量金额；

2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3、本公司发生的初始直接费用；

4、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《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。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

(十九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停

资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（二十二）合同负债

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十三）职工薪酬

1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、辞退福利

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、离职后福利

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

4、其他长期职工福利

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十四) 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

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

- 1、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 4、租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。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，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

1、因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

2、根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

(二十五) 应付债券

公司为筹集（长期）资金而发行的债券，在应付债券中按“面值”、“利息调整”、“应计利息”等进行明细核算。发行债券时，按债券票面金额，贷记“面值”。存在折价或溢价的，借记或贷记“利息调整”。应付债券按摊余成本计量，折价或溢价采用实际利率法进行摊销，计入相关成本、费用。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

(二十六) 优先股、永续债等其他金融工具

1、永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

2、永续债和优先股等的会计处理方法

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

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

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

(二十七) 收入

1、一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

2、可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在销售返利、数量折扣、商业折扣、业绩奖金和索赔等的安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估

计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

3、重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

合同开始日，企业预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

4、非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，应当作为可变对价按照相关规定进行会计处理。

5、应付客户对价

对于应付客户对价，本公司将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与承诺支付客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，除非该应付对价是为了向客户取得其他可明确区分商品。

6、附有销售退回条款的销售

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。于每一资产负债表日，重新估计未来销售退回情况，如有变化，作为会计估计变更进行会计处理。

7、附有质量保证条款的销售

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

8、主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

9、附有客户额外购买选择权的销售

对于附有客户额外购买选择权的销售，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。企业提供重大权利的，应当作为单项履约义务，按照准则相关规定将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司在综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。客户虽然有额外购买商品选择权，但客户行使该选择权购买商品时的价格反映了这些商品单独售价的，不应被视为公司向该客户提供了一项重大权利。

10、向客户授予知识产权许可

向客户授予知识产权许可的，本公司按照准则相关规定评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，应当进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。

同时满足下列条件时，作为在某一时段内履行的履约义务确认相关收入；否则，作为在某一时点履行的履约义务确认相关收入：

（一）合同要求或客户能够合理预期企业将从事对该项知识产权有重大影响的活动；

(二) 该活动对客户将产生有利或不利影响；

(三) 该活动不会导致向客户转让某项商品。

本公司向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，应当在下列两项孰晚的时点确认收入：

(一) 客户后续销售或使用行为实际发生；

(二) 企业履行相关履约义务。

11、 售后回购交易

对于售后回购交易，本公司区分下列两种情形分别进行会计处理：

(一) 因存在与客户的远期安排而负有回购义务或本公司享有回购权利的，本公司作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的，应当视为租赁交易，按照准则相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的，应当视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

(二) 本公司负有应客户要求回购商品义务的，应当在合同开始日评估客户是否具有行使该要求权的重大经济动因。客户具有行使该要求权重大经济动因的，企业应当将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条（一）规定进行会计处理；否则，本公司将其作为附有销售退回条款的销售交易，按照准则相关规定进行会计处理。

12、客户未行使的权利

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，应当按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，才能将上述负债的相关余额转为收入。

13、无需退回的初始费

本公司在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格，并评估该初始费是否与向客户转让已承诺的商品相关。该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，本公司在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，本公司在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费应当作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

本公司收取了无需退回的初始费且为履行合同应开展初始活动，但这些活动本身并没有向客户转让已承诺的商品的，该初始费与未来将转让的已承诺商品相关，应当在未来转让该商品时确认为收入，本公司在确定履约进度时不考虑这些初始活动；本公司为该初始活动发生的支出应当按照准则相关规定确认为一项资产或计入当期损益。

14、收入确认具体方法

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

（1）在某一时点内履行的履约义务：

①房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

②商务会展服务收入：针对各单项履约义务，提供展前培训、开幕式和论坛等服务内容，属于某一时点履行的履约义务，在展会结束，公司已根据合同约定提供相关服务完成时确认收入；合同约定为 1 年展览期间或使用期间的部分，因客户在公司服务提供的同时即取得相关的经济利益，该部分合同根据直线法确认收入。

③贸易销售收入：在公司根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认。公司作为主要责任人的贸易销售交易业务采用总额法确认收入。

④安置房销售收入：对于旧安置房开发项目，房产完工并验收合格，签订了销售合同并交付使用时确认销售收入的实现。

(2) 在某一时段内履行的履约义务：

①安置房销售收入：对于新安置房开发项目，由于本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，按履约进度确认相应的劳务收入，履约进度采用投入法确定。

②酒店运营收入：收入来源包括客房、餐饮、商品销售、商务中心、健身娱乐、电话服务、洗衣、客运等。除餐饮服务收入在服务提供结束的时点确认，其他酒店经营业务的服务收入均于提供服务的会计期间确认收入，销售商品的收入于商品控制权转让予客户时确认为收入。酒店客房服务收入采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。

③工程咨询服务收入：收入来源包括勘察设计、规划研究及工程管理，根据具体业务性质与合同规定，按照履约进度在合同期内确认收入，本集团按照产出法确定提供服务履约进度，向客户提交设计成果并取得成果确认文件（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，依据履约进度确认收入。

④环卫产业服务收入：公司根据合同约定，完成约定的环卫保洁等服务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团依据履约进度确认收入。

⑤数据服务收入：对于满足客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益的服务合同，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，根据提供服务的起止时间，按照直线法确认收入。对于不满足“某一时段内履行”条件的服务合同，公司在客户取得服务控制权时确认收入。

(二十八) 合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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

增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十九）政府补助

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

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

对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

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

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

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

（三十）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

(三十一) 公允价值计量

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

1、 公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括投资性房地产。

2、 估值技术

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

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

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二

层次输入值包括:①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值,包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值,本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时,首先使用第一层次输入值,其次使用第二层次输入值,最后使用第三层次输入值。

3、 会计处理方法

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

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 关于会计政策变更

无。

(二) 会计估计变更

无。

(三) 重要前期差错更正

无。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%、9%、6%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴。

税 种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的25%、15%计缴。

（二） 税收优惠及批文

- 1、根据国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告（国家税务总局公告2017年第24号）集团下属企业福州数据技术研究院有限公司、福建西海岸建筑设计院有限公司为高新技术企业，享受企业所得税按15%的税率优惠。
- 2、根据关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告（财政部 税务总局公告 2022 年第 14 号），集团下属符合条件的企业享受增值税期末留抵退税优惠。

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	福州新投创业投资有限公司	1	1	福州	福州	供应链	20 亿	100.00	100.00	43.06 亿	投资设立
2	福州新投供应链管理有限公司	2	1	福州	福州	供应链	4510 万	100.00	100.00	4510 万	投资设立
3	福州新投显示投资有限公司	2	1	福州	福州	投资	-	100.00	100.00	10.96 亿	投资设立
4	福州新投海璟产业园区运营管理有限公司	2	1	福州	福州	园区管理服务	100 万	100.00	100.00	100 万	投资设立
5	福州新投能源投资有限公司	2	1	福州	福州	能源	-	100.00	100.00	-	投资设立
6	福州新投科技产业运营有限公司	2	1	福州	福州	园区管理服务	500 万	80.00	80.00	100 万	非同一控制下的企业合并
7	福建西海岸建筑设计院有限公司	1	1	福州	福州	设计	3000 万	100.00	100.00	3090 万	非同一控制下的企业合并
8	福建新检检测技术有限公司	2	1	福州	福州	检验服务	668.30 万	100.00	100.00	668.30 万	非同一控制下的企业合并
9	福州新宸置业有限公司	1	1	福州	福州	房地产开发	2000 万	51.00	51.00	1020 万	投资设立
10	福州市长乐区滨海森林城市景观带开发有限公司	1	1	福州	福州	林木育种	5000 万	75.00	75.00	3750 万	投资设立
11	福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	1	1	福州	福州	物业管理	1 亿	50.00	50.00	5000 万	投资设立
12	福州新投生态开发有限公司	1	1	福州	福州	土壤治理和修复	3369.6 万	100.00	100.00	3369.60 万	投资设立
13	福州市长乐区闽航湿地开发管理有限公司	2	1	福州	福州	生态保护	990.20 万	99.00	99.00	1620.20 万	投资设立
14	福州新投新能源开发有限公司	2	1	福州	福州	发电业务	650 万	66.00	66.00	432 万	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
15	福州新投智慧城市运营管理有限公司	2	1	福州	福州	市政设施管理	-	51.00	51.00	-	投资设立
16	福州新投海新开发建设有限公司	1	1	福州	福州	房地产开发	5000 万	100.00	100.00	5.09 亿	投资设立
17	福州数据技术研究院有限公司	1	1	福州	福州	软件开发	3710 万	60.00	60.00	3384.10 万	投资设立
18	福州新视智能科技有限公司	2	1	福州	福州	智能摄像	800 万	100.00	100.00	800 万	投资设立
19	福州至臻医疗科技有限公司	2	1	福州	福州	数字医疗	1500 万	100.00	100.00	1500 万	投资设立
20	福州数源科技有限公司	2	1	福州	福州	软件开发	640 万	65.00	65.00	640 万	投资设立
21	福州捕电科技有限公司	2	1	福州	福州	科技推广	100 万	51.00	51.00	100 万	投资设立
22	福州新投科技实业有限公司	1	1	福州	福州	投资	12.11 亿元	100.00	100.00	12.11 亿元	投资设立
23	福州三江口建设发展有限责任公司	1	1	福州	福州	房地产开发	3 亿	100.00	100.00	50.29 亿	投资设立
24	福州新投空港建设开发有限公司	2	1	福州	福州	建筑工程施工	1.5 亿	100.00	100.00	4.5 亿	投资设立
25	福州经济技术开发区航政勤工建设发展有限公司	2	1	福州	福州	建筑工程施工	5000 万	100.00	100.00	5000 万	投资设立
26	福州勤匠装饰工程有限公司	2	1	福州	福州	建筑工程施工	5000 万	100.00	100.00	5000 万	投资设立
27	福州勤晋置业有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	2000 万	100.00	100.00	9.29 亿	投资设立
28	福州勤安置业有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	2000 万	100.00	100.00	6.23 亿	投资设立
29	福州新投空港信息产业投资有限公司	2	1	福州	福州	投资	2000 万	100.00	100.00	1.12 亿	投资设立
30	福州三江南站建设投资有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	2000 万	100.00	100.00	1.14 亿	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
31	福州滨海临空开发建设有限公司	1	1	福州	福州	房地产开发	3 亿	100.00	100.00	38.39 亿	投资设立
32	福州新投数字产业发展有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	5000 万	100.00	100.00	1.77 亿	非同一控制下的企业合并
33	福建隽智科技有限公司	2	1	福州	福州	集成电路	8700 万	100.00	100.00	8427.60 万	非同一控制下的企业合并
34	福州新投吴航发展有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	200 万	60.00	60.00	120 万	投资设立
35	福州新投新城开发建设有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	5000 万	100.00	100.00	5.18 亿	投资设立
36	福州新投市政开发建设有限公司	2	1	福州	福州	市政设施管理	5000 万	51.00	51.00	1.53 亿	投资设立
37	福州新投海逸开发建设有限公司	2	1	福州	福州	建筑工程施工	5000 万	100.00	100.00	14.52 亿	投资设立
38	福州新投数智科技有限公司	2	1	福州	福州	软件开发	300 万	51.00	51.00	153 万	投资设立
39	福州新投新筑开发建设有限公司	2	1	福州	福州	建筑工程施工	5000 万	100.00	100.00	4.38 亿	投资设立
40	福州新投城市开发建设有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	-	100.00	100.00	-	投资设立
41	福州新投生物科技产业园建设发展有限公司	2	1	福州	福州	房地产开发	3.5 亿	51.00	51.00	17850 万	投资设立
42	福州新投发展集团有限公司	1	1	福州	福州	物业管理	4700 万	100.00	100.00	9.63 亿	投资设立
43	福州数字会展运营有限责任公司	2	1	福州	福州	会议及展览服务	500 万	100.00	100.00	500 万	投资设立
44	福州新投怡家园物业管理有限公司	2	1	福州	福州	物业管理	200 万	51.00	51.00	102 万	投资设立
45	福州新投酒店运营管理有限公司	2	1	福州	福州	酒店管理	1885.01 万	100.00	100.00	1885.01 万	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
46	福州新投房屋征收工程有限公司	2	1	福州	福州	房屋拆迁服务	200 万	100.00	100.00	800.46 万	投资设立
47	福州新投海瑜公寓管理有限公司	2	1	福州	福州	租房租赁	200 万	100.00	100.00	200 万	投资设立
48	福州市大数据产业基地开发有限责任公司	2	1	福州	福州	园区管理服务	5 亿	60.00	60.00	6.01 亿	无偿划拨
49	福州市数字滨海物业服务有限责任公司	3	1	福州	福州	物业管理	500 万	100.00	100.00	500 万	无偿划拨
50	福州市大数据产业园投资发展有限公司	3	1	福州	福州	房地产开	1 亿	60.00	60.00	6000 万	无偿划拨
51	福州滨海信息产业园开发有限公司	3	1	福州	福州	大数据服务	6500 万	70.00	70.00	5000 万	无偿划拨
52	新区开发投资（香港）有限公司	1	1	福州	福州			100.00	100.00		投资设立

(二) 本期不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本	持股比例%	享有的表决权%	投资额	本期不再纳入合并范围的原因
1	福建天睿半导体有限公司	2	1	福州	集成电路	-	66.67	66.67	-	注销

(三) 本年新纳入合并范围的主体

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	控制的性质
1	福州新投能源投资有限公司			本年新设
2	福州三江南站建设投资有限公司	114,000,158.33	158.33	本年新设
3	福州新投科技产业运营有限公司	1,731,534.50	-401,795.53	非同一控制下合并

八、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	34,326.66	32,413.26
银行存款	3,367,954,502.00	3,717,595,713.55
其他货币资金	2,118,360.65	383,575,777.10
合 计	3,370,107,189.31	4,101,203,903.91
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	110,950,000.00	256,747,669.41
存单质押		120,000,000.00
履约保证金	1,883,047.04	1,788,430.58
其他	20,250.00	21,067,690.02
合 计	112,853,297.04	399,603,790.01

(二) 应收账款

1、 应收账款基本情况

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	5,265,150,594.62	36,428,515.16	4,468,631,726.40	31,183,263.02
1 至 2 年（含 2 年）	1,271,005,054.24	90,714,537.03	1,424,916,300.22	90,822,425.11
2 至 3 年（含 3 年）	1,418,513,055.24	9,943,473.23	1,418,696,758.24	9,943,473.23

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
3 至 4 年（含 4 年）	5,035,871,559.87	21,350,387.89	5,040,991,870.89	21,350,387.89
4 至 5 年（含 5 年）	1,170,507,565.29	4,942,834.69	1,171,715,902.56	5,003,251.55
5 年以上	5,450,887.55	634,622.10	5,450,887.55	634,622.10
合 计	14,166,498,716.81	164,014,370.10	13,530,403,445.86	158,937,422.90

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款					
类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	901,560,158.59	6.36	90,504,085.55	10.04	811,056,073.04
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	13,264,938,558.22	93.64	73,510,284.55	0.55	13,191,428,273.67
其中：					-
组合 1：应收政府及合并范围内关联方往来	9,140,839,687.02	64.53			9,140,839,687.02
组合 2：应收使用财政资金项目单位的往来款	795,336,238.88	5.61	39,766,811.95	5.00	755,569,426.93
组合 3：除组合 1、组合 2 以外的其他组合	3,328,762,632.32	23.50	33,743,472.60	1.01	3,295,019,159.72
合计	14,166,498,716.81	100.00	164,014,370.10	——	14,002,484,346.71

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	901,560,158.59	6.66	90,504,085.55	10.04	811,056,073.04
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,628,843,287.27	93.34	68,433,337.35	0.54	12,560,409,949.92
其中：					
组合 1：应收政府及合	8,962,802,665.63	66.25			8,962,802,665.63

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
并范围内关联方往来					
组合 2：应收使用财政资金项目单位的往来款	781,076,785.12	5.77	39,053,839.25	5.00	742,022,945.87
组合 3：除组合 1、组合 2 以外的其他组合	2,884,963,836.52	21.32	29,379,498.10	1.02	2,855,584,338.42
合 计	13,530,403,445.86	100.00	158,937,422.90	—	13,371,466,022.96

2、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
福州市长乐区土地发展中心	7,953,670,902.39	56.14	
福建正集科技有限公司	1,985,737,529.00	14.02	19,857,375.29
福州市土地发展中心	559,266,759.76	3.95	
福州子林鸿商贸有限公司	498,214,179.00	3.52	4,982,141.79
中林时代控股有限公司	451,332,341.49	3.19	45,133,234.15
合 计	11,448,221,711.64	80.82	69,972,751.23

(三) 预付款项

1、按账龄列示

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	475,099,310.31	29.52		1,397,055,592.24	55.22	
1-2 年（含 2 年）	13,045,105.22	0.81		15,333,823.84	0.61	
2-3 年（含 3 年）	190,943,721.00	11.87		198,741,256.41	7.85	

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 年以上	930,081,782.81	57.80		919,033,135.30	36.32	
合 计	1,609,169,919.34	100.00		2,530,163,807.79	100.00	

2、 按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
福州世茂世睿置业有限公司	618,334,500.00	38.43	
福州市土地发展中心交通分中心	350,000,000.00	21.75	
福州市建设发展集团有限公司	141,270,874.00	8.78	
福建省二建建设集团有限公司	63,779,051.48	3.96	
福州市仓山区土地收储中心	8,446,279.00	0.52	
合 计	1,181,830,704.48	73.44	

(四) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	340,000.00	340,000.00
其他应收款项	827,951,526.12	1,093,700,894.77
合 计	828,291,526.12	1,094,040,894.77

1、 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	340,000.00	340,000.00	--	--
其中：福州市数字产业互联科技有限责任公司	340,000.00	340,000.00		
合 计	340,000.00	340,000.00	--	--

2、 其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	276,239,809.09	240,253.15	500,286,834.03	163,581.98
1 至 2 年（含 2 年）	183,234,955.29	193,565.93	204,460,852.20	193,565.93
2 至 3 年（含 3 年）	154,472,310.51		167,016,410.40	
3 至 4 年（含 4 年）	188,655,247.08		194,565,922.82	
4 至 5 年（含 5 年）	2,696,190.10	94,969.02	4,168,890.10	94,969.02
5 年以上	33,075,290.67	9,893,488.52	33,547,590.67	9,893,488.52
合 计	838,373,802.74	10,422,276.62	1,104,046,500.22	10,345,605.45

(2) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他 应收款 项合计 的比例 (%)	坏账 准备
福州新茂置业有限公司	往来款	256,659,571.54	1 年以内 6,5710,927.46 元, 1-2 年 11,969,644.08 元, 3-4 年 178,979,000.00 元	30.61	
福州市财政局	电费、税费、 保证金等	183,315,704.20	1 年以内 5,665,956.24 元、 1-2 年 165,993,023.40 元、2-3 年 6,531,912.74 元、 3-4 年 4,824,811.82 元、 4-5 年 300,000.00 元	21.87	
福州地铁集团有限公司	代收代付款	80,000,000.00	1 年以内	9.54	
福州市长乐区人民政府文武 砂街道办事处	补贴款	52,631,000.00	1 年以内	6.28	
福州市仓山区民用建筑统建 办公室	往来款	45,851,185.03	1-2 年	5.47	
合 计	—	618,457,460.77	—	73.77	

(五) 存货

1、 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
周转材料	587,425.30		587,425.30
开发成本	11,722,996,056.84		11,722,996,056.84
库存商品	2,772,279,656.21	36,680,639.92	2,735,599,016.29
其中：开发产品	755,824,212.61	36,680,639.92	719,143,572.69
库存商品	2,016,455,443.60		2,016,455,443.60
其他（合同履约成本等）	8,453,043.47		8,453,043.47
合 计	14,504,316,181.82	36,680,639.92	14,467,635,541.90

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
周转材料	478,580.91		478,580.91
在建开发产品	10,393,867,335.66		10,393,867,335.66
库存商品	2,237,456,746.58	36,680,639.92	2,200,776,106.66
其中：已完工开发产品	2,202,417,611.91	36,680,639.92	2,165,736,971.99
库存商品	35,039,134.67		35,039,134.67
其他	12,871,238.95		12,871,238.95
合 计	12,644,673,902.10	36,680,639.92	12,607,993,262.18

（六） 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
增值税	848,841,525.50	567,813,904.71
预缴税金	173,257,081.53	49,589,471.57
合同取得成本	24,390,410.97	16,164,997.77
债权投资	100,000,000.00	280,284,472.22

项 目	期末余额	期初余额
合 计	1,146,489,018.00	913,852,846.27

（七） 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资	2,368,501,131.35	24,889,175.00	426,666.01	2,392,963,640.34
小 计	2,368,501,131.35	24,889,175.00	426,666.01	2,392,963,640.34
减：长期股权投资减值准备				
合 计	2,368,501,131.35	24,889,175.00	426,666.01	2,392,963,640.34

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本年增减变动						期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	
一、联营企业	1,979,996,004.24	2,368,501,131.35			24,889,175.00			-426,666.01	2,392,963,640.34
福州新投诺延投资合伙企业（有限合伙）	807,901,404.24	1,168,050,414.41			24,889,175.00				1,192,939,589.41
福建福州高铁综合开发有限公司	21,000,000.00	20,999,669.22							20,999,669.22
福建福米科技有限公司	688,874,600.00	708,810,309.96							708,810,309.96
福建船政文化保护开发有限公司	307,000,000.00	307,068,418.89							307,068,418.89
中青旅联科(福州)数字会展有限公司	1,020,000.00	2,725,493.21							2,725,493.21
福州市综合能源信息服务有限公司	17,000,000.00	17,293,853.11							17,293,853.11
福建省东南健康医疗大数据中心建设运营有限公司	136,000,000.00	141,259,835.42							141,259,835.42
福州聚春园新海餐饮管理有限公司	200,000.00	361,110.00							361,110.00
福州新投科技产业运营有限公司		426,666.01						-426,666.01	
福州新邑建筑设计有限公司	1,000,000.00	1,505,361.12							1,505,361.12

(八) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

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

(九) 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
福州市华侨海创汇创业投资合伙企业（有限合伙）	5,868,200.00	6,603,200.00
福州北控三江口水环境有限公司	24,750,000.00	24,750,000.00
福州市榕金数字投资基金合伙企业（有限合伙）	29,198,418.18	31,016,600.00
福州市仓山中闽桑诚水环境技术有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
福州新区产业发展基金有限公司	162,080,600.00	153,080,600.00
福州新茂置业有限公司	170,000,000.00	170,000,000.00
福建阿吉安生物科技有限公司	31,801,900.00	31,801,900.00
厦门诺延星储投资合伙企业（有限合伙）	37,914,000.00	37,914,000.00
百瑞信托有限责任公司	12,000,000.00	12,000,000.00
福州新诺投资管理有限公司	1,366,500.00	1,366,500.00
福州新诺创新投资合伙企业（有限合伙）	195,075,635.79	191,657,500.00
福建昊盛投资有限公司	33,030,900.00	33,030,900.00
福州市城投园林集团有限公司	1,250,000.00	1,250,000.00
华能产投（福州）热力有限公司	9,798,000.00	9,163,000.00
福州市长乐新投华策医疗投资合伙企业（有限合伙）	83,518,279.18	82,214,300.00
中信信托有限责任公司	16,500,000.00	12,000,000.00
福州市长乐华策纽福医药投资合伙企业（有限合伙）	58,516,900.00	58,016,900.00
福州新诺新美投资合伙企业（有限合伙）	793,887,800.00	793,887,800.00
陕西省国际信托股份有限公司	4,500,000.00	9,500,000.00
渤海国际信托股份有限公司	265,000,000.00	260,000,000.00
光大兴陇信托有限责任公司	21,700,000.00	4,900,000.00
山西信托股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
福建海峡银行股份有限公司	299,999,998.14	299,999,998.14
北京清湃科技有限公司	1,984,500.00	1,984,500.00
福州长乐新投致凯研康创业投资合伙企业（有限合伙）	42,323,416.44	42,128,400.00
福州华策新明医药投资合伙企业（有限合伙）	107,829,091.87	65,781,625.00
福州新投创新医药创业投资合伙企业（有限公司）	106,542,250.00	100,542,250.00
杭州润实股权投资合伙企业（有限合伙）	25,000,000.00	25,000,000.00
福州天睿股权投资合伙企业（有限合伙）	1,119,167,900.00	1,119,167,900.00
福州新投致凯瑞康创业投资基金合伙企业（有限合伙）	5,555,600.00	
苏州驰星睿启投资管理合伙企业（有限合伙）	8,000,000.00	

项 目	期末公允价值	期初公允价值
建元信托股份有限公司	2,000,000.00	
中诚信托有限责任公司	3,600,000.00	
兴业国际信托有限公司	3,500,000.00	
天津信托有限责任公司	2,800,000.00	
合 计	3,701,059,889.60	3,593,757,873.14

(十) 投资性房地产

1、投资性房地产情况

项 目	期初公允价值	本年增加			本年减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	4,279,324,028.94		539,083,170.09		172,940,000.00		4,645,467,199.03
其中：房屋、建筑物	4,279,324,028.94		539,083,170.09		172,940,000.00		4,645,467,199.03
土地使用权							
二、公允价值变动合计	410,029,254.06				8,410,000.00		401,619,254.06
其中：房屋、建筑物	410,029,254.06				8,410,000.00		401,619,254.06
土地使用权							
三、账面价值合计	4,689,353,283.00		539,083,170.09		181,350,000.00		5,047,086,453.09
其中：房屋、建筑物	4,689,353,283.00		539,083,170.09		181,350,000.00		5,047,086,453.09

(十一) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预付长期资产等购置款	10,757,759.39	8,456,861.54
委托收储项目	1,692,973,910.58	1,692,973,910.58
委托建设项目	17,831,890,529.75	17,150,077,430.99
其他	246,299.00	246,299.00
合 计	19,535,868,498.72	18,851,754,502.11

(十二) 短期借款

1、 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	2,528,055,850.09	1,489,131,847.52
信用借款	524,429,856.49	499,362,243.70
其他借款		500,401,453.10
合 计	3,052,485,706.58	2,488,895,544.32

(十三) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	618,500,000.00	1,115,180,000.00
合 计	618,500,000.00	1,115,180,000.00

(十四) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,259,490,527.08	932,194,194.78
1-2 年（含 2 年）	344,936,079.36	467,595,649.67
2-3 年（含 3 年）	710,238,722.09	973,804,878.43
3 年以上	1,341,601,623.75	1,631,945,235.77
合 计	3,656,266,952.28	4,005,539,958.65

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建海峡建设发展有限公司	292,094,645.58	未结算
福建省二建建设集团有限公司	235,622,721.66	未结算
中土集团福州勘察设计院有限公司	102,422,408.00	未结算
福建建工集团有限责任公司	100,888,804.12	未结算
合计	731,028,579.36	

(十五) 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收商品款	3,753,553.65	3,740,352.30
预收会展费	330,078.09	555,283.02
预收购房款	503,595,374.88	232,271,425.61
预收建设单位管理费、工程款等	74,183,230.32	34,111,413.89
合 计	581,862,236.94	270,678,474.82

(十六) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	42,029,400.00	96,702,100.00
其他应付款项	1,418,048,407.38	1,463,336,524.05
合 计	1,460,077,807.38	1,560,038,624.05

1、 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	42,029,400.00	96,702,100.00
划分为权益工具的优先股/永续债股利		
其他		
合 计	42,029,400.00	96,702,100.00

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
押金、保证金	71,364,339.13	65,289,909.34
代收代付款（项目）	537,230,917.10	579,535,422.51
资金往来款	809,453,151.15	818,511,192.20
合 计	1,418,048,407.38	1,463,336,524.05

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中铁房地产集团华南有限公司	434,726,900.71	未结算
福州市万坤房地产有限公司	166,659,539.75	未结算
合 计	601,386,440.46	--

(十七) 一年到期非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,704,478,966.36	2,198,966,979.03
一年内到期的应付债券	3,426,948,163.02	1,418,429,450.68
一年内到期的长期应付款	6,182,532,974.93	5,239,942,695.02
合 计	11,313,960,104.31	8,857,339,124.73

(十八) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	299,097,918.86	206,325,731.69
合 计	299,097,918.86	206,325,731.69

(十九) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	701,595,728.56	636,069,888.72
抵押借款	559,509,541.51	538,583,067.11
保证借款	4,298,360,029.07	4,568,055,908.67
信用借款	1,674,313,853.35	1,428,221,532.26

借款类别	期末余额	期初余额
抵押、保证借款	1,148,988,337.87	1,011,152,105.80
抵押、质押借款	430,667,223.22	437,402,654.27
质押、保证借款	839,727,271.13	881,756,533.83
质押、抵押及保证借款	12,767,545.84	13,449,441.84
小 计	9,665,929,530.55	9,514,691,132.50
减：一年内到期部分	1,704,478,966.36	2,198,966,979.03
合 计	7,961,450,564.19	7,315,724,153.47

(二十) 应付债券

1、 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公司债券	4,444,000,000.00	4,692,000,000.00
中期票据	4,135,000,000.00	4,135,300,000.00
小 计	8,579,000,000.00	8,827,300,000.00
应付利息	123,948,163.02	150,129,450.68
小 计	123,948,163.02	150,129,450.68
减：一年内到期部分	3,426,948,163.02	1,418,429,450.68
合 计	5,276,000,000.00	7,559,000,000.00

(二十一) 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	65,770,585.84	
未确认的融资费用	15,247,576.98	
减：一年内到期的租赁负债		
租赁负债期末金额	50,523,008.86	

(二十二) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款项	17,157,666,886.97	14,900,151,878.78
专项应付款	1,448,937,851.65	1,448,937,851.65

项 目	期末余额	期初余额
减：一年内到期的长期应付款	6,114,517,066.87	5,151,186,846.86
减：一年内到期的长期应付款利息	68,015,908.06	88,755,848.16
合 计	12,424,071,763.69	11,109,147,035.41

1、长期应付款项年末余额

项目	期末余额	期初余额
百瑞信托有限责任公司	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
中信信托有限责任公司	2,150,000,000.00	1,700,000,000.00
福州输配环基础设施绿色债权计划	950,000,000.00	950,000,000.00
平安资产管理有限责任公司		680,000,000.00
招商信诺资产管理有限公司	520,000,000.00	1,200,000,000.00
中航国际融资租赁有限公司	715,000,000.00	870,000,000.00
中信理财直融		500,000,000.00
招商局融资租赁（上海）有限公司	272,000,000.00	336,000,000.00
招银金融租赁有限公司	180,000,000.00	185,000,000.00
兴业金融租赁有限责任公司		170,000,000.00
平安国际融资租赁有限公司	450,000,000.00	500,000,000.00
中国外贸金融租赁有限公司	402,421,578.91	420,886,030.62
陕西省国际信托股份有限公司	450,000,000.00	950,000,000.00
光大兴陇信托有限责任公司	1,920,000,000.00	490,000,000.00
渤海国际信托股份有限公司	1,396,000,000.00	896,000,000.00
山西信托股份有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00
建元信托股份有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
中再资产管理股份有限公司	700,000,000.00	450,000,000.00
信达金融租赁有限公司	142,500,000.00	75,000,000.00
重庆鈰瑜金融租赁股份有限公司	149,950,000.00	
浙江浙银金融融资租赁股份有限公司	175,000,000.00	
福州新区融资租赁有限责任公司	300,000,000.00	
中诚信托有限责任公司	360,000,000.00	
兴业国际信托有限公司	350,000,000.00	
天津信托有限责任公司	280,000,000.00	
政府专项债	3,326,779,400.00	2,538,510,000.00
应计利息	68,015,908.06	88,755,848.16
小计	17,157,666,886.97	14,900,151,878.78
减：一年内到期的长期应付款	6,114,517,066.87	5,151,186,846.86
减：一年内到期的长期应付款利息	68,015,908.06	88,755,848.16
合计	10,975,133,912.04	9,660,209,183.76

2、专项应付款年末余额

项 目	期末余额	期初余额
政府征收补偿款	16,049,122.00	16,049,122.00
水系综合治理拨款	60,000,000.00	60,000,000.00
土地一级开发拨款	1,367,918,122.65	1,367,918,122.65
耕作层剥离拨款	4,970,607.00	4,970,607.00
合 计	1,448,937,851.65	1,448,937,851.65

（二十三） 实收资本

投资者名称	期初余额		本年 增加	本年 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
福州新区管理委员会	835,680,000.00	41.04			835,680,000.00	41.04
福州经济技术开发区城市 开发投资集团有限公司	300,000,000.00	14.74			300,000,000.00	14.74
福州市仓山区国有投资发 展集团有限公司	300,000,000.00	14.74			300,000,000.00	14.74
连江县国有资产投资集团 有限公司	300,000,000.00	14.74			300,000,000.00	14.74
福州市长乐区航空港工业 集中区开发建设有限公司	300,000,000.00	14.74			300,000,000.00	14.74
合 计	2,035,680,000.00	100.00			2,035,680,000.00	100.00

（二十四） 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	19,450,518,715.98	446,887,933.77		19,897,406,649.75
合 计	19,450,518,715.98	446,887,933.77		19,897,406,649.75

(二十五) 盈余公积

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	变动原因、依据
法定盈余公积	199,758,963.61			199,758,963.61	
合 计	199,758,963.61			199,758,963.61	—

(二十六) 未分配利润

项 目	本期金额
上年年末余额	1,651,114,859.63
年初调整金额	
本年年初余额	1,651,114,859.63
本期增加额	41,908,455.28
其中：本年净利润转入	41,908,455.28
其他调整因素	
本期年末余额	1,693,023,314.91

(二十七) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	1,362,264,318.79	838,425,619.43	1,145,959,632.35	830,187,433.59
其中：保障房收入	1,043,726,443.57	542,133,276.93	956,644,949.51	691,725,435.58
商品房销售收入	82,436,957.79	80,269,536.61	114,108,217.70	81,736,628.62
产业园销售收入	236,100,917.43	216,022,805.89	57,015,596.33	44,702,938.88
商务楼销售收入			18,190,868.81	12,022,430.51
建设单位管理费收入	80,067,878.66	6,486,860.49	116,979,414.62	3,014,924.21
贸易类收入	3,059,719,065.13	2,953,711,131.94	1,784,694,996.41	1,757,513,118.43
数据服务收入	33,619,811.05	25,067,841.32	128,528,141.13	93,356,115.20
租赁收入	43,128,308.91	29,631,024.60	41,978,275.85	16,334,213.07
其他	202,338,960.39	165,363,218.93	185,339,910.92	130,825,236.39
合计	4,781,138,342.93	4,018,685,696.71	3,403,480,371.28	2,831,231,040.89

(二十八) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	24,889,175.00	26,928,235.88
处置长期股权投资产生的投资收益		6,942,866.86
债权投资持有期间的利息收益	3,895,283.02	
其他非流动金融资产投资收益	97,666.67	113,011.01
合 计	28,882,124.69	33,984,113.75

(二十九) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	11,500,000.00	64,306,230.39
按公允价值计量的投资性房地产	-8,410,000.00	
合 计	3,090,000.00	64,306,230.39

(三十) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-5,153,618.37	10,040,627.65
合 计	-5,153,618.37	10,040,627.65

(三十一) 资产减值损益

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失		
合同资产减值损失	-455.86	
合 计	-455.86	

(三十二) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	-58.51	-1,041,491.58
合 计	-58.51	-1,041,491.58

（三十三） 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	62,390,141.93	27,315,582.83
递延所得税调整	48,816,124.01	68,687,522.17
合 计	111,206,265.94	96,003,105.00

（三十四） 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	11,285.33	应付票据保证金等
应收账款	209,820.61	借款受限
存货	276,330.26	借款受限
合同资产	163,323.02	借款受限
投资性房地产	325,703.04	借款受限
固定资产	172,267.66	借款受限
在建工程	36,305.16	借款受限
使用权资产	5,009.95	借款受限
无形资产	5,430.01	借款受限
其他非流动资产	123,127.32	借款受限

九、 关联方关系及其交易

（一） 最终控制人基本情况

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

法定代表人：刘宇

主管会计工作负责人：刘昌安

会计机构负责人：苏如明

福州新区开发投资集团有限公司

2025 年 8 月 28 日

