

厦门安居控股集团有限公司

审 计 报 告

众环审字(2026) 3000004号

目 录

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

中国·武汉



审计报告

众环审字(2026)3000004 号

厦门安居控股集团有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了厦门安居控股集团有限公司（以下简称“安居控股集团”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了安居控股集团 2025 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2025 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于安居控股集团，并履行了职业道德方面的其他责任，我们同时遵循了适用于公众利益实体的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

安居控股集团管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

安居控股集团管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务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，管理层负责评估安居控股集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算安居控股集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督安居控股集团的财务报告过程。



五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

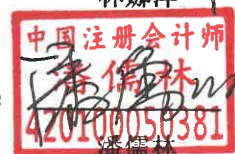


中国注册会计师：



林娜

中国注册会计师：



潘儒林

中国·武汉

2026年04月21日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：厦门安居控股集团有限公司

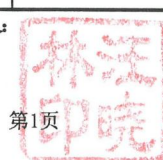
金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	6,898,210,212.95	7,252,746,422.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、（二）	1,188,000.00	1,762,200.00
应收账款	八、（三）	911,847,719.41	1,044,461,103.61
应收款项融资			
预付款项	八、（四）	927,409,978.67	163,881,829.36
应收资金集中管理款			
其他应收款	八、（五）	3,028,047,808.72	1,734,559,521.60
其中：应收股利	八、（五）	16,000,000.00	16,000,000.00
存货	八、（六）	22,812,091,293.19	21,450,354,817.05
其中：原材料	八、（六）	8,315,068.55	47,565,111.70
库存商品(产成品)	八、（六）	18,728,151,932.73	12,778,314,686.25
合同资产	八、（七）	92,281,085.37	171,020,064.71
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（八）	2,003,747,023.00	1,477,797,669.89
流动资产合计		36,674,823,121.31	33,296,583,628.33
非流动资产：			
债权投资	八、（九）	449,038,607.40	449,038,607.40
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、（十）	1,257,070,490.86	1,347,044,825.19
其他权益工具投资	八、（十一）	586,620,136.20	1,341,899,123.46
其他非流动金融资产	八、（十二）	12,298,782.86	12,228,520.86
投资性房地产	八、（十三）	19,670,583,913.74	19,246,120,425.84
固定资产	八、（十四）	481,279,580.47	644,599,709.54
其中：固定资产原价	八、（十四）	710,520,837.66	847,547,498.07
累计折旧	八、（十四）	229,242,305.01	202,947,788.53
固定资产减值准备			
在建工程	八、（十五）	7,164,202.23	28,374,446.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、（十六）	41,064,932.08	53,782,206.48
无形资产	八、（十七）	161,927,919.71	280,442,127.23
开发支出	八、（十八）	3,220,247.88	1,712,597.53
商誉	八、（十九）	9,338,647.03	9,338,647.03
长期待摊费用	八、（二十）	299,222,223.68	240,277,006.62
递延所得税资产	八、（二十一）	641,162,476.49	713,426,210.88
其他非流动资产	八、（二十二）	1,788,200,362.69	203,320,130.20
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		25,408,192,523.32	24,571,604,584.26
资产总计		62,083,015,644.63	57,868,188,212.59

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：厦门安居控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	八、（二十三）	600,473,336.66	765,511,111.12
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、（二十四）	2,927,877,539.02	3,098,060,125.70
预收款项	八、（二十五）	1,203,246,850.82	1,242,301,691.96
合同负债	八、（二十六）	608,956,875.19	1,308,502,028.70
应付职工薪酬	八、（二十七）	123,001,873.97	138,562,621.06
其中：应付工资	八、（二十七）	84,173,360.82	106,122,497.46
应付福利费	八、（二十七）	9,500.00	
应交税费	八、（二十八）	505,403,678.49	705,333,498.28
其中：应交税金	八、（二十八）	503,619,803.38	708,759,798.29
其他应付款	八、（二十九）	2,771,284,657.45	2,469,506,287.76
其中：应付股利	八、（二十九）	292,156.38	292,156.38
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（三十）	6,116,247,787.45	5,814,135,415.26
其他流动负债	八、（三十一）	34,052,737.43	105,461,644.12
流动负债合计		14,890,545,336.48	15,647,374,423.96
非流动负债：			
长期借款	八、（三十二）	14,168,737,621.71	10,682,689,530.56
应付债券	八、（三十三）	10,200,000,000.00	8,800,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八、（三十四）	26,103,241.54	35,563,178.17
长期应付款	八、（三十五）	306,002,871.52	46,250,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	八、（三十六）	187,096,911.55	194,498,107.16
递延收益	八、（三十七）	433,833.29	769,833.29
递延所得税负债	八、（二十一）	654,394,133.06	557,825,702.19
其他非流动负债	八、（三十八）	825,942.44	
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		25,543,594,555.11	20,317,596,351.37
负债合计		40,434,139,891.59	35,964,970,775.33
所有者权益：			
实收资本		13,090,270,700.50	13,090,270,700.50
国家资本			
国有法人资本		13,090,270,700.50	13,090,270,700.50
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额	八、（三十九）	13,090,270,700.50	13,090,270,700.50
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（四十）	1,671,541,726.85	1,964,026,134.15
减：库存股			
其他综合收益		865,074,362.14	943,551,214.78
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、（四十一）	621,079,378.36	551,943,845.17
其中：法定公积金		557,364,223.78	488,228,690.59
任意公积金		63,715,154.58	63,715,154.58
未分配利润	八、（四十二）	4,397,547,606.07	4,245,946,542.59
归属于母公司所有者权益合计		20,645,513,773.92	20,795,738,437.19
*少数股东权益		1,003,361,979.12	1,107,479,000.07
所有者权益合计		21,648,875,753.04	21,903,217,437.26
负债和所有者权益总计		62,083,015,644.63	57,868,188,212.59

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表

2025年度

编制单位：厦门安居控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		5,002,377,795.98	7,608,900,109.49
其中：营业收入	八、（四十三）	5,002,377,795.98	7,608,900,109.49
二、营业总成本		5,013,402,361.09	7,118,506,382.52
其中：营业成本	八、（四十三）	3,652,694,323.73	5,424,331,763.96
税金及附加		381,492,613.19	569,049,946.76
销售费用	八、（四十四）	195,809,208.87	186,136,996.77
管理费用	八、（四十四）	304,828,832.68	388,997,380.78
研发费用	八、（四十四）	20,351,305.66	15,418,051.00
财务费用	八、（四十四）	458,226,076.96	534,572,243.25
其中：利息费用	八、（四十四）	754,012,309.39	657,995,582.80
利息收入	八、（四十四）	309,607,676.78	130,912,027.08
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	八、（四十五）	60,983,538.11	10,931,887.77
投资收益（损失以“-”号填列）	八、（四十六）	64,146,900.74	10,674,501.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八、（四十六）	41,770,966.26	-13,197,253.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、（四十七）	304,030,337.47	423,078,535.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、（四十八）	17,065,697.48	13,957,462.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、（四十九）	-169,789,019.02	-545,247,182.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、（五十）	-683,469.01	25,608.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		264,729,420.66	403,814,540.76
加：营业外收入	八、（五十一）	13,811,099.87	97,881,149.54
其中：政府补助	八、（五十一）	301,000.00	
减：营业外支出	八、（五十二）	9,978,962.67	18,766,434.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		268,561,557.86	482,929,255.43
减：所得税费用	八、（五十三）	219,907,245.92	331,442,374.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		48,654,311.94	151,486,881.03
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		82,161,145.97	200,230,280.46
*少数股东损益		-33,506,834.03	-48,743,399.43
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		48,654,311.94	151,486,881.03
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		60,284,880.34	133,863,114.42
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、（五十四）	60,284,880.34	133,863,114.42
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	八、（五十四）	100,357,092.36	121,493,658.35
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	八、（五十四）	100,357,092.36	121,493,658.35
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	八、（五十四）	-40,072,212.02	12,369,456.07
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		-40,072,212.02	12,369,456.07
*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		108,939,192.28	285,349,995.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		142,446,026.31	334,093,394.88
*归属于少数股东的综合收益总额		-33,506,834.03	-48,743,399.43

单位负责人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表

2025年度

编制单位：厦门安居控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,809,668,362.86	5,374,175,908.84
收到的税费返还		77,320,185.68	900,212.69
收到其他与经营活动有关的现金		1,909,822,570.82	2,894,762,852.80
经营活动现金流入小计		6,796,811,119.36	8,269,838,974.33
购买商品、接受劳务支付的现金		6,567,848,644.24	2,569,412,597.50
支付给职工及为职工支付的现金		529,343,899.15	646,117,899.26
支付的各项税费		807,919,234.93	788,639,657.14
支付其他与经营活动有关的现金		3,678,537,468.99	3,213,491,678.61
经营活动现金流出小计		11,583,649,247.31	7,217,661,832.51
经营活动产生的现金流量净额	八、（五十五）	-4,786,838,127.95	1,052,177,141.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		573,313,900.00	1,583,000,000.00
取得投资收益收到的现金		44,478,076.37	15,825,960.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		167,238.23	108,679.01
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		617,959,214.60	1,598,934,639.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		559,727,813.47	4,527,961,926.19
投资支付的现金		1,763,063,900.00	2,153,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,509.43	138,835.31
投资活动现金流出小计		2,322,793,222.90	6,681,500,761.50
投资活动产生的现金流量净额		-1,704,834,008.30	-5,082,566,122.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		600,245,000.00	1,000,000,000.00
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		245,000.00	
取得借款收到的现金		13,221,528,669.89	7,480,268,067.53
收到其他与筹资活动有关的现金		825,028,676.21	812,000,000.00
筹资活动现金流入小计		14,646,802,346.10	9,292,268,067.53
偿还债务支付的现金		8,161,655,262.74	5,022,197,619.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		912,491,905.98	904,770,825.39
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		70,855,186.92	94,536,565.93
支付其他与筹资活动有关的现金		749,199,288.32	879,076,881.73
筹资活动现金流出小计		9,823,346,457.04	6,806,045,326.35
筹资活动产生的现金流量净额		4,823,455,889.06	2,486,222,741.18
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	八、（五十五）	-1,668,216,247.19	-1,544,166,239.41
加：期初现金及现金等价物余额	八、（五十五）	7,224,166,621.31	8,768,332,860.72
六、期末现金及现金等价物余额	八、（五十五）	5,555,950,374.12	7,224,166,621.31

单位负责人：

马斌洪
35020610367252

主管会计工作负责人：

林汪晓
第4页

会计机构负责人：

曾琦





合并所有者权益变动表

2025年度

编制单位：厦门海沧控股集团有限公司
金额单位：人民币元

本年金额													
归属于母公司所有者权益													
项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	13,090,270,700.50				1,964,026,134.15		943,551,214.78		551,943,845.17	4,245,946,542.59	20,795,738,437.19	1,107,479,000.07	21,903,217,437.26
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	13,090,270,700.50				1,964,026,134.15		943,551,214.78		551,943,845.17	4,245,946,542.59	20,795,738,437.19	1,107,479,000.07	21,903,217,437.26
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-292,484,407.30		-78,476,852.64		69,135,533.19	151,601,063.48	-150,224,663.27	-104,117,020.95	-254,341,684.22
（一）综合收益总额							60,284,880.34			82,161,145.97	142,446,026.31	-33,506,834.03	108,939,192.28
（二）所有者投入和减少资本					-292,484,407.30						-292,484,407.30	245,000.00	-292,239,407.30
1、所有者投入的普通股					600,000,000.00						600,000,000.00	245,000.00	600,245,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他					-892,484,407.30						-892,484,407.30		-892,484,407.30
（三）专项储备提取和使用													
1、提取专项储备													
2、使用专项储备													
（四）利润分配													
1、提取盈余公积									55,259,359.89	-55,445,642.17	-186,282.28	-70,855,186.92	-71,041,469.20
其中：法定公积金									55,259,359.89	-55,259,359.89			
任意公积金									55,259,359.89	-55,259,359.89			
2、对所有者的分配										-186,282.28	-186,282.28	-70,855,186.92	-71,041,469.20
3、其他													
（五）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本									13,876,173.30	124,885,559.68			
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
四、本年末余额	13,090,270,700.50				1,671,541,726.85		-138,761,732.98		13,876,173.30	124,885,559.68	20,645,513,773.92	1,003,361,979.12	21,648,875,753.04

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

马斌洪印 35020610367252

林汪晓印

曾琦印



合并所有者权益变动表(续)

2025年度

金额单位:人民币元

上年金额														
项目	归属于母公司所有者权益													
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	13,974,230,700.50				1,954,764,362.15		809,688,100.36		521,923,017.48	4,136,120,458.05	21,396,726,638.54	1,250,758,965.43	22,647,485,603.97	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	13,974,230,700.50				1,954,764,362.15		809,688,100.36		521,923,017.48	4,136,120,458.05	21,396,726,638.54	1,250,758,965.43	22,647,485,603.97	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-883,960,000.00				9,261,772.00		133,863,114.42		30,020,827.69	109,826,084.54	-600,988,201.35	-143,279,965.36	-744,268,166.71	
（一）综合收益总额							133,863,114.42			200,230,280.46	334,093,394.88	-48,743,399.43	285,349,995.45	
（二）所有者投入和减少资本	-883,960,000.00				9,261,772.00						-874,698,228.00		-874,698,228.00	
1、所有者投入的普通股	1,000,000,000.00				9,261,772.00						1,009,261,772.00		1,009,261,772.00	
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他	-1,883,960,000.00										-1,883,960,000.00		-1,883,960,000.00	
（三）专项储备提取和使用														
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
（四）利润分配									30,020,827.69	-90,404,195.92	-60,383,368.23	-94,536,565.93	-154,919,934.16	
1、提取盈余公积									30,020,827.69	-30,020,827.69				
其中：法定公积金									30,020,827.69	-30,020,827.69				
任意公积金														
2、对所有者的分配														
3、其他														
（五）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本														
2、盈余公积转增资本														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
四、本年末余额	13,090,270,700.50				1,964,026,134.15		943,551,214.78		551,943,845.17	4,245,946,542.59	20,795,738,437.19	1,107,479,000.07	21,903,217,437.26	

编制单位: 厦门安居控股集团有限公司



单位负责人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:



资产负债表

2025年12月31日

编制单位：厦门安居控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		4,273,746,490.58	4,271,838,829.85
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	112,775,273.55	183,317,638.26
应收款项融资			
预付款项		4,646,275.58	5,574,054.65
应收资金集中管理款			
其他应收款	十二、（二）	9,165,248,602.52	8,900,138,821.88
其中：应收股利	十二、（二）	200,000,000.00	
存货		9,068,772.23	1,500,125.23
其中：原材料			
库存商品(产成品)		313,600.00	313,600.00
合同资产		146,672.45	63,706,872.45
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		220,903,041.67	229,046,040.67
流动资产合计		13,786,535,128.58	13,655,122,382.99
非流动资产：			
债权投资		449,038,607.40	449,038,607.40
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	16,951,031,900.64	16,352,371,954.84
其他权益工具投资			892,484,407.30
其他非流动金融资产			
投资性房地产		981,662,000.00	1,624,629,997.79
固定资产		142,221,855.69	210,199,937.47
其中：固定资产原价		186,724,924.45	248,243,623.53
累计折旧		44,503,823.47	38,043,686.06
固定资产减值准备			
在建工程		116,147.71	116,147.71
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		115,591,765.43	117,904,081.79
开发支出		1,801,235.26	
商誉			
长期待摊费用		9,195,442.00	11,314,560.64
递延所得税资产			2,546,972.67
其他非流动资产		628,876,027.14	
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		19,279,534,981.27	19,660,606,667.61
资产总计		33,066,070,109.85	33,315,729,050.60

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表(续)

2025年12月31日

编制单位: 厦门安居控股集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			320,252,388.89
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		78,732,638.60	266,877,515.01
预收款项		352,807,648.36	349,537,757.95
合同负债			
应付职工薪酬		28,274,397.14	21,417,358.71
其中: 应付工资		17,751,369.00	12,324,443.77
应付福利费			
应交税费		10,838,356.70	11,505,852.55
其中: 应交税金		10,755,669.27	11,430,025.98
其他应付款		2,983,686,146.69	3,025,615,693.53
其中: 应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,710,127,001.49	3,153,429,965.83
其他流动负债			
流动负债合计		7,164,466,188.98	7,148,636,532.47
非流动负债:			
长期借款		2,404,840,000.00	1,340,210,000.00
应付债券		5,200,000,000.00	6,800,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		64,725,108.95	52,219,642.87
其他非流动负债			
其中: 特种储备基金			
非流动负债合计		7,669,565,108.95	8,192,429,642.87
负债合计		14,834,031,297.93	15,341,066,175.34
所有者权益:			
实收资本		13,090,270,700.50	13,090,270,700.50
国有资本			13,090,270,700.50
国有法人资本		13,090,270,700.50	
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额		13,090,270,700.50	13,090,270,700.50
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		947,546,109.10	1,240,030,516.40
减: 库存股			
其他综合收益		107,446,934.29	248,755,639.94
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		621,079,378.36	551,943,845.17
其中: 法定公积金		557,364,223.78	488,228,690.59
任意公积金		63,715,154.58	63,715,154.58
未分配利润		3,465,695,689.67	2,843,662,173.25
所有者权益合计		18,232,038,811.92	17,974,662,875.26
负债和所有者权益总计		33,066,070,109.85	33,315,729,050.60

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





利润表
2025年度

编制单位：厦门安居控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		97,147,571.65	86,737,834.72
其中：营业收入	十二、（四）	97,147,571.65	86,737,834.72
二、营业总成本		149,885,550.86	242,247,440.83
其中：营业成本	十二、（四）	5,031,166.67	-12,490,167.34
税金及附加		14,183,504.64	12,998,825.05
销售费用			
管理费用		81,373,703.33	90,900,181.13
研发费用		3,852,927.38	766,729.30
财务费用		45,444,248.84	150,071,872.69
其中：利息费用		381,803,547.98	383,408,203.57
利息收入		336,961,040.79	234,342,049.74
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益		199,473.07	333,005.43
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	548,709,945.80	395,573,632.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,340,054.20	958,032.65
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）		50,021,864.30	-53,389,100.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		19,098,939.65	20,353,019.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		8,876.35	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		565,301,119.96	207,360,951.27
加：营业外收入		0.01	80,013,071.00
其中：政府补助			
减：营业外支出		202,054.98	512,370.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		565,099,064.99	286,861,651.90
减：所得税费用		12,505,466.08	-13,346,625.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		552,593,598.91	300,208,276.90
持续经营净利润		552,593,598.91	300,208,276.90
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-2,546,972.67	148,949,623.64
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,546,972.67	148,949,623.64
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		-2,546,972.67	148,949,623.64
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
七、综合收益总额		550,046,626.24	449,157,900.54

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

2025年度

编制单位：厦门安居控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		282,003,411.06	128,634,369.25
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		433,265,444.23	1,953,153,898.09
经营活动现金流入小计		715,268,855.29	2,081,788,267.34
购买商品、接受劳务支付的现金		4,103,387.60	35,281,999.81
支付给职工及为职工支付的现金		55,776,222.19	66,579,083.83
支付的各项税费		16,313,189.10	15,091,939.33
支付其他与经营活动有关的现金		305,071,959.78	2,769,731,718.95
经营活动现金流出小计		381,264,758.67	2,886,684,741.92
经营活动产生的现金流量净额		334,004,096.62	-804,896,474.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		200,000,000.00	4,500,000.00
取得投资收益收到的现金		350,050,000.00	606,615,600.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,121.64	
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		550,058,121.64	611,115,600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,909,693.83	1,092,039,667.63
投资支付的现金		1,590,000,000.00	530,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,595,909,693.83	1,622,039,667.63
投资活动产生的现金流量净额		-1,045,851,572.19	-1,010,924,067.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		490,000,000.00	1,000,000,000.00
取得借款收到的现金		3,010,000,000.00	4,500,110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,500,000,000.00	5,500,110,000.00
偿还债务支付的现金		3,263,200,000.00	2,730,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		422,195,807.10	434,707,714.58
支付其他与筹资活动有关的现金		849,056.60	
筹资活动现金流出小计		3,686,244,863.70	3,164,707,714.58
筹资活动产生的现金流量净额		-186,244,863.70	2,335,402,285.42
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		-898,092,339.27	519,581,743.21
加：期初现金及现金等价物余额		4,271,830,829.85	3,752,249,086.64
六、期末现金及现金等价物余额		3,373,738,490.58	4,271,830,829.85

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	本年金额					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	
	优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	13,090,270,700.50		1,240,030,516.40		248,755,639.94	17,974,662,875.26
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	13,090,270,700.50		1,240,030,516.40		248,755,639.94	17,974,662,875.26
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-292,484,407.30		-141,308,705.65	257,375,936.66
（一）综合收益总额					552,593,598.91	550,046,626.24
（二）所有者投入和减少资本						
1、所有者投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
（三）专项储备提取和使用						
1、提取专项储备						
2、使用专项储备						
（四）利润分配						
1、提取盈余公积						
其中：法定公积金						
任意公积金						
2、对所有者的分配						
3、其他						
（五）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
四、本年年末余额	13,090,270,700.50		947,546,109.10		107,446,934.29	18,231,038,811.92

编制单位：厦门安得控股集团有限公司



单位负责人：斌马洪印
35020610367252

主管会计工作负责人：

林汪晓印

会计机构负责人：

曾琦印



所有者权益变动表 (续)

2025年度

金额单位：人民币元											
项 目	上年金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	13,974,230,700.50				1,230,768,744.40		99,806,016.30		521,923,017.48	2,633,858,092.27	18,460,586,570.95
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	13,974,230,700.50				1,230,768,744.40		99,806,016.30		521,923,017.48	2,633,858,092.27	18,460,586,570.95
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-883,960,000.00				9,261,772.00		148,949,623.64		30,020,827.69	209,804,080.98	-485,923,695.69
（一）综合收益总额							148,949,623.64				
（二）所有者投入和减少资本	-883,960,000.00				9,261,772.00						
1、所有者投入的普通股	1,000,000,000.00				9,261,772.00						
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他	-1,883,960,000.00										
（三）专项储备提取和使用											
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配											
1、提取盈余公积									30,020,827.69	-90,404,195.92	-60,383,368.23
其中：法定公积金									30,020,827.69	-30,020,827.69	
任意公积金									30,020,827.69	-30,020,827.69	
2、对所有者的分配											
3、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
四、本年年末余额	13,090,270,700.50				1,240,030,516.40		248,755,639.94		551,943,845.17	2,843,662,173.25	17,974,662,875.26

编制单位：厦门安图控股集团有限公司



单位负责人：马洪斌

主管会计工作负责人：林汪晓

会计机构负责人：曾琦



厦门安居控股集团有限公司

2025年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、企业的基本情况

厦门安居控股集团有限公司以下简称“本公司”或“公司”；厦门安居控股集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

本公司前身为厦门市住宅建设总公司，改制前系厦门市城乡建设委员会所属的国有房地产开发企业，于 1993 年 8 月 14 日经厦门市人民政府出具的《厦门市人民政府关于同意成立“厦门市住宅建设总公司”的批复》（厦府〔1993〕综 207 号）批准设立。

2006 年 5 月 11 日，中国共产党厦门市委员会、厦门市人民政府出具的《关于印发〈市属国有企业和企业国有资产整合及国有企业监管体制调整方案〉的通知》（厦委发〔2006〕6 号），将原厦门城建国投出资的厦门市住宅建设总公司、厦门经济特区工程建设公司、厦门市东区开发公司、厦门建设工程有限公司合并组建为厦门住宅集团，出资人变更为厦门市国资委。

2006 年 5 月 23 日，厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门市住宅建设总公司等四家企业国有资产划转的通知》。

2006 年 6 月 8 日，厦门市工商局就厦门住宅集团设立事宜办理了核准登记手续，厦门住宅集团正式成立，公司统一社会信用代码为 91350200155008613H。

2022 年 3 月 1 日，中共厦门市委办公厅下发《厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案》，实施方案中决定将本公司更名为厦门安居控股集团有限公司，将厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”）股权划入本公司。2022 年 4 月 8 日，厦门市国资委下发《关于将厦门安居集团有限公司 100%股权划入厦门住宅建设集团有限公司的通知》明确相关股权划转事宜。

2022 年 5 月 27 日，完成工商变更，本公司更名为厦门安居控股集团有限公司。

（一）本公司注册地、组织形式和办公地址

本公司组织形式：有限责任公司

本公司注册地址：厦门市湖里区华泰路 3 号

本公司办公地址：厦门市湖里区华泰路 3 号安居控股大厦 6 楼

（二）本集团的业务性质和主要经营活动



本集团所属行业：房地产业

本集团主要从事房地产开发销售以及提供其他与房地产产业链相关的资产经营与管理等业务，主要收入来源于商品房、保障房销售。

（三）最终控制方的名称

本集团的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

（四）财务报表的批准

本财务报表于 2026 年 4 月 21 日经本公司董事会批准报出。

（五）营业期限

本公司营业期限为 2006 年 06 月 08 日至 2056 年 06 月 07 日

二、财务报表的编制基础

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

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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



公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

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

（四）重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	100 万元人民币
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	100 万元人民币
本期重要的应收款项核销	100 万元人民币
账龄超过 1 年且金额重要的预付款项	300 万元人民币
重要的在建工程	5,000 万元人民币
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款	5,000 万元人民币
重要的非全资子公司	资产总额、收入总额、利润总额（绝对值）占比超过 10%
重要的合营企业或联营企业	长期股权投资金额占合并财务报表净资产的 5% 以上

（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。



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、（六）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十四）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（六）合并财务报表编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

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

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

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公



司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十四）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十四）“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。

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十四）“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。

（八）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。

（九）金融工具



在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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



2、金融负债的分类、确认和计量

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

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

（2）其他金融负债

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

3、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的



已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对



该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

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

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权



益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

（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：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，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、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。

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：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：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2：关联方组合	本组合为关联交易产生的应收账款等
组合 3：其他低风险组合	本组合为与政府部门等交易产生的应收账款等
合同资产：	



项 目	确定组合的依据
组合 1：工程款	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
组合 2：质保金组合	本组合为质保金

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：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：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2：关联方组合	本组合为关联方往来
组合 3：其他低风险组合	本组合为政府往来、押金保证金等

（十二）存货

1、存货的分类

存货主要包括原材料、自制半成品及在产品（开发成本）、库存商品（开发产品）、周转材料（包装物、低值易耗品等）、消耗性生物资产、尚未开发的土地储备等。

2、存货取得和发出的计价方法

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

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、开发成本的核算方法

本集团开发项目的成本包括：

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

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

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

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

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

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

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

5、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法



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

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

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

6、开发用土地的核算方法

开发用土地为本集团购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货—尚未开发的土地储备”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货—开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

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

7、公共配套设施费用的核算方法

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

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

8、存货的盘存制度为永续盘存制。

9、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/分次摊销法摊销；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、（九）“金融工具”。

（十四）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

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

1、投资成本的确定

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



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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

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

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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



股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

对于本集团 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

（3）收购少数股权

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



（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（六）“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价



值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

（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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

(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：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30、40	0	2.50-3.33
运输设备	8、10	0、5	9.50-11.88
办公设备	5	0、5	19.00-20.00
机器设备	5、10	0、5	9.50-20.00
其他设备	5	0、5	19.00-20.00



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

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

4、其他说明

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

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

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

（十七）在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十二）非流动非金融资产减值。

（十八）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。

（十九）生物资产

1、消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在出售前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在出售后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用个别计价法按账面价值结转成本。

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

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

（二十）无形资产

1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制地没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能



流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值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。

3、研究与开发支出

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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；



（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

（二十一）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。本集团的各主要长期待摊费用项目的内容、摊销方法和摊销年限如下表所示。

内 容	摊销方法	摊销年限
装修费	直线法	租赁期或 36 个月
其他	直线法	受益期

（二十二）非流动非金融资产减值

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

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



单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十三）合同负债

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

（二十四）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、辞退福利及其他长期职工福利。其中：

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

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

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，确认辞退福利产



生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

（二十五）应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

（二十六）预计负债

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

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

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

本集团产生的预计负债主要事项及原因：

（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）未决诉讼

（3）产品质量保证

（4）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。

（二十七）收入

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

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

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

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

1、本集团销售商品（除商品房销售）的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单时，商品的控制权转移，在该时点确认收入实现。

2、本集团向客户提供市政园林等服务。因在本集团履约的同时客户即取得并消耗该公司履约所带来的经济利益/客户能够控制该公司履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入。对于在某一时段内履行的履约义务，在该段时间内按照履约进度确认



收入，并按照投入法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，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。

3、本集团的一般房地产开发产品销售合同仅包含一个单项履约义务，在满足以下条件时确认收入：（1）与客户签订了销售合同；（2）房地产开发产品已经建造完成并取得了竣工验收备案表；（3）取得了买方的付款证明；（4）买方接到书面交房通知书、办理了交房手续。

4、本集团的保障房销售合同仅包含一个单项履约义务，在满足以下条件时确认收入：（1）与客户签订了销售合同；（2）房地产开发产品已经建造完成并取得了竣工验收备案表；（3）取得了买方的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）。

（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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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

（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）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建筑物。

（1）初始计量

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

（2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十六）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益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，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 and 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。

（三十二）持有待售

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。

（三十三）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交易性金融资产、其他非流动金融资产、其他权益工具投资。

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、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

本集团报告期无应披露的重要会计政策变更。

（二）会计估计变更

子公司厦门安居集团有限公司依据《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定，结合销售及退房实际情况综合判断，经公司董事会审议通过（厦安居董决〔2026〕4 号），将公司累计销售保障性商品房原预计总退房率由 5%调整为 11%。

（三）重要前期差错更正

本集团报告期无应披露的重要前期差错更正。

六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	1、应税收入分别按 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； 2、增值税征收率为 3%、5%，按不含税销售额乘以适用征收率缴纳。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。



税 种	具体税率情况
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 15%、25%计缴。
土地增值税	以转让房地产所取得的增值额为计税依据，按四级超率累进税率计算，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。

（二）税收优惠及批文

本集团子公司厦门万银环境科技有限公司于 2021 年 12 月 3 日取得编号为 GR202435100159 的高新技术企业证书，从 2024 年 11 月 8 日至 2027 年 11 月 7 日期间可享受高新技术企业 15%企业所得税优惠税率。

本集团子公司厦门万银环境科技有限公司根据《国家税务总局关于实施农、林、牧、渔业项目企业所得税优惠问题的公告》（国家税务总局公告 2011 年第 48 号）销售种植苗木按照免缴增值税。

根据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）规定：对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征营业税、房产税。对廉租住房、经济适用住房建设用地以及廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租的廉租住房用地，免征城镇土地使用税。企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为廉租住房、经济适用住房房源且增值额未超过扣除项目金额的 20%的，免征土地增值税。对廉租住房、经济适用住房经营管理单位与廉租住房、经济适用住房相关的印花税以及廉租住房承租人、经济适用住房购买人涉及的印花税予以免征。

根据《财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕88 号）规定：对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税、房产税。对公租房建设期间用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税。对公租房经营管理单位建造公租房涉及的印花税予以免征。

据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财



政部 税务总局公告 2021 年第 6 号）、《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）等规定：对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；对公租房免征房产税；对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。

根据财政部税务总局住房和城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定：一、住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。根据此规定，本公司为一般纳税人，向个人出租住房取得的全部出租收入，选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

根据财政部税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产 投资信托基金 (REITs) 试点税收政策的公告》第二条、基础设施 REITs 设立 阶段，原始权益人向基础设施 REITs 转让项目公司股权实现的资产转让评估 增值，当期可暂不缴纳企业所得税，允许递延至基础设施 REITs 完成募资并 支付股权转让价款后缴纳。其中，对原始权益人按照战略配售要求自持的基础设施 REITs 份额对应的资产转让评估增值，允许递延至实际转让时缴纳企业所得税。



七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)		享有的表决权 (%)	取得方式
								直接	间接		
1	厦门安控地产集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产	100,000.00	100.00		100.00	其他
2	厦门万特福房地产开发有限公司	3 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产	500.00	15.00	55.00	70.00	投资设立
3	厦门安控城市建设集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产	90,000.00	100.00		100.00	其他
4	厦门万嘉翔房地产开发有限公司	3 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产	30,000.00	20.00	80.00	100.00	投资设立
5	厦门住宅集团园博地产有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产	1,000.00	10.00	60.00	70.00	投资设立
6	厦门安控资产运营集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	资产管理	78,000.00	100.00		100.00	其他



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 (万元)	持股比例 (%)		享有的表决权 (%)	取得方式
								直接	间接		
7	北海万泉房地产开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	北海	北海	房地产	100.00	50.00	50.00	100.00	投资设立
8	北海万祥房地产开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	北海	北海	房地产	7,000.00	100.00		100.00	投资设立
9	万城城建开发（厦门）有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产	1,000.00	100.00		100.00	投资设立
10	漳州园博房地产开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	漳州	漳州	房地产	30,000.00	60.00		60.00	投资设立
11	泉州中住房地产开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	泉州	泉州	房地产	10,000.00	51.00		51.00	投资设立
12	厦门万翔同实业有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	采矿业	40,000.00	62.50		62.50	非同一控制下的企业合并



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 (万元)	持股比例 (%)		享有的表决权 (%)	取得方式
								直接	间接		
13	厦门园林花木集团股份有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	绿化工程	50,000.00	54.00		54.00	投资设立
14	厦门安居集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产	1,157,345.65	100.00		100.00	同一控制下的企业合并
15	中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	3 级	境内非金融子企业	上海	上海	投资	130,000.00		34.00	34.00	投资设立
16	厦门市安控建设工程有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	建筑业	10,000.00	50.00	50.00	100.00	投资设立
17	厦门安控城市服务集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	服务业	5,000.00	40.00	60.00	100	投资设立



(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“中金厦门安居 REIT”）	34.00	34.00	1,300,000,000.00	442,000,000.00	3 级	公司可通过基金份额持有人大会行使权力，有义务也有能力参与被投资方的相关活动而享有可变回报，公司有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。



(三) 重要非全资子公司情况

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	厦门万安同房地产开发有限公司 (简称“万安同”)	5.00	-5,642,314.24		8,683,571.33
2	龙岩万嘉锦房地产开发有限公司 (简称“万嘉锦”)	20.00	-5,635,535.94		41,345,591.06
3	厦门万翔同实业有限公司 (简称“万翔同”)	37.50	-50,137,704.21		-48,097,076.68
4	中金厦门安居 REIT	66.00	39,252,317.91	38,755,186.92	788,821,084.90



2、主要财务信息

项目	本年数				上年数			
	万安同	万嘉锦	万翔同	中金厦门安居 REIT	万安同	万嘉锦	万翔同	中金厦门安居 REIT
流动资产	649,865,553.06	373,207,793.21	22,927,443.37	55,738,180.57	793,697,506.03	1,000,678,029.07	70,860,772.73	52,850,313.55
非流动资产	10,924,034.76	7,977,344.24	258,591,675.31	1,228,300,000.00	17,624,814.24	5,563,496.18	397,981,514.54	1,228,200,000.00
资产合计	660,789,587.82	381,185,137.45	281,519,118.68	1,284,038,180.57	811,322,320.27	1,006,241,525.25	468,842,287.27	1,281,050,313.55
流动负债	173,315,361.23	174,457,182.13	397,374,119.66	19,792,269.01	143,950,108.78	606,996,890.24	447,741,650.63	19,456,700.14
非流动负债	313,802,800.00		12,403,870.16	69,062,446.40	380,854,500.00	164,339,000.00	15,658,963.23	67,163,370.28
负债合计	487,118,161.23	174,457,182.13	409,777,989.82	88,854,715.41	524,804,608.78	771,335,890.24	463,400,613.86	86,620,070.42
营业收入	217,118,646.77	488,686,152.24	120,499,666.61	77,537,124.78	537,594,599.71		54,798,637.82	75,460,552.97
净利润	-112,846,284.90	-28,177,679.69	-133,700,544.55	59,473,208.95	-50,123,456.08	-4,211,746.01	-168,545,945.37	58,601,329.44
综合收益总额	-112,846,284.90	-28,177,679.69	-133,700,544.55	59,473,208.95	-50,123,456.08	-4,211,746.01	-168,545,945.37	58,601,329.44
经营活动现金 流量	130,148,112.26	-102,000,149.42	14,197,976.47	61,566,831.19	-17,695,501.45	103,587,297.90	22,259,539.87	59,532,699.19



（四）纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

本集团本年纳入合并财务报表范围的结构化主体为中金厦门安居 REIT，该基金设立于 2022 年，本集团本期持有中金厦门安居 REIT170,000,000 份，占总份额的 34.00%

八、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2025 年 1 月 1 日，“年末”指 2025 年 12 月 31 日，“上年”指 2024 年度，“本年”指 2025 年度。

（一）货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	2,673.70	2,121.80
银行存款	4,103,914,682.61	3,447,881,132.75
其他货币资金	2,794,292,856.64	3,804,863,167.56
合 计	6,898,210,212.95	7,252,746,422.11

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
用于担保的定期存款或通知存款	2,726,217.10	3,297,452.35
房改专用资金	2,235,884.60	2,190,865.25
诉讼冻结资金	15,525,234.52	892,222.00
保函保证金	21,761,199.06	22,190,011.20
结构性存款认购资金	1,300,000,000.00	
其他	11,303.55	9,250.00
合 计	1,342,259,838.83	28,579,800.80

注：银行存款中有售房监管专户资金 20,020.48 万元，该资金可用于对应工程项目的相
关资金支出，未列入受限的货币资金。

（二）应收票据

1、应收票据分类



种 类	年末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票			
商业承兑汇票	1,200,000.00	12,000.00	1,188,000.00
合 计	1,200,000.00	12,000.00	1,188,000.00

种 类	年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票			
商业承兑汇票	1,780,000.00	17,800.00	1,762,200.00
合 计	1,780,000.00	17,800.00	1,762,200.00

2、应收票据坏账准备

种 类	年末数				
	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 (%)	
按组合计提坏账准备	1,200,000.00	100.00	12,000.00	1.00	1,188,000.00
合 计	1,200,000.00	——	12,000.00	——	1,188,000.00

种 类	年初数				
	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 (%)	
按组合计提坏账准备	1,780,000.00	100.00	17,800.00	1.00	1,762,200.00
合 计	1,780,000.00	——	17,800.00	——	1,762,200.00



(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名 称	年末数		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）
商业承兑汇票小计	1,200,000.00	12,000.00	
商业承兑汇票	1,200,000.00	12,000.00	1.00
合 计	1,200,000.00	12,000.00	——

(三) 应收账款

1、应收账款基本情况

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	423,655,256.52	4,139,736.36
1 至 2 年	466,218,776.91	4,548,444.85
2 至 3 年	17,248,416.19	2,733,035.31
3 至 4 年	15,927,721.90	1,024,266.89
4 至 5 年	3,768,638.43	2,932,288.31
5 年以上	13,178,182.30	12,771,501.12
合 计	939,996,992.25	28,149,272.84

账 龄	年初余额	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	892,662,036.50	7,443,039.87
1 至 2 年	60,326,675.69	1,281,926.03
2 至 3 年	19,489,606.84	821,275.84
3 至 4 年	4,320,437.03	2,989,522.82



账 龄	年初余额	
	账面余额	坏账准备
4 至 5 年	104,726,451.89	24,528,339.78
5 年以上	4,897,133.35	4,897,133.35
合 计	1,086,422,341.30	41,961,237.69

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	13,584,461.07	1.45	13,289,502.79	97.83	294,958.28
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	926,412,531.18	98.55	14,859,770.05		911,552,761.13
账龄组合	187,425,845.05	19.94	10,409,538.69	5.55	177,016,306.36
关联方组合	45,382,627.58	4.83			45,382,627.58
其他低风险组合	693,604,058.55	73.79	4,450,231.36	0.64	689,153,827.19
合 计	939,996,992.25	——	28,149,272.84	——	911,847,719.41

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	10,883,064.82	1.00	10,847,256.82	99.67	35,808.00



类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,075,539,276.48	99.00	31,113,980.87		1,044,425,295.61
账龄组合	133,721,735.61	12.31	6,864,510.55	5.13	126,857,225.06
关联方组合	24,115,367.73	2.22			24,115,367.73
其他低风险组合	917,702,173.14	84.47	24,249,470.32	2.64	893,452,702.82
合 计	1,086,422,341.30	——	41,961,237.69	——	1,044,461,103.61

2、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
厦门众创明城商业管理有限公司	1,763,466.53	1,763,466.53	100.00	预计无法收回
厦门一品众创咖啡有限公司	1,363,481.92	1,363,481.92	100.00	涉及诉讼
厦门毅动体育文化传播有限公司	1,671,069.13	1,671,069.13	100.00	涉及诉讼
厦门满哆商务服务有限公司	1,247,133.79	1,247,133.79	100.00	预计无法收回
厦门市市政建设开发有限公司	3,935,635.00	3,840,591.67	97.59	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
其他	3,603,674.70	3,403,759.75	94.45	预计无法收回
合 计	13,584,461.07	13,289,502.79	——	——

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账 龄	年末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	160,173,518.90	85.46	1,603,814.63
1 至 2 年	10,847,050.92	5.79	542,388.15
2 至 3 年	5,807,377.07	3.10	580,737.73
3 至 4 年	3,616,397.68	1.93	723,279.54
4 至 5 年	31,688.34	0.01	9,506.50
5 年以上	6,949,812.14	3.71	6,949,812.14
合 计	187,425,845.05	100.00	10,409,538.69

账 龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	101,502,351.33	75.91	1,014,190.80
1 至 2 年	18,664,569.02	13.96	933,440.43
2 至 3 年	6,186,003.91	4.63	618,600.40
3 至 4 年	46,632.52	0.03	7,185.67
4 至 5 年	4,334,709.77	3.24	1,303,624.19



账 龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
5 年以上	2,987,469.06	2.23	2,987,469.06
合 计	133,721,735.61	100.00	6,864,510.55

(2) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	45,382,627.58			24,115,367.73		
其他低风险组合	693,604,058.55	0.64	4,450,231.36	917,702,173.14	2.64	24,249,470.32
合 计	738,986,686.13	——	4,450,231.36	941,817,540.87	——	24,249,470.32

4、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
厦门市思明区土地房屋征收事务中心	424,276,778.69	45.14	2,121,383.89
厦门市城市建设发展投资有限公司	135,908,983.15	14.46	749,018.25
厦门市住房保障中心	67,405,707.80	7.17	337,028.53
厦门特建投建工集团有限公司	16,008,978.88	1.70	
厦门贸禧房地产开发有限公司	15,078,226.80	1.60	
合 计	658,678,675.32	70.07	3,207,430.67



(四) 预付款项

1、按账龄列示

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	833,282,524.44	89.85		48,311,930.40	29.48	
1 至 2 年（含 2 年）	10,333,899.68	1.11		96,943,588.87	59.15	
2 至 3 年（含 3 年）	67,389,313.88	7.27		3,325,577.03	2.03	
3 年以上	16,404,240.67	1.77		15,300,733.06	9.34	
合 计	927,409,978.67	100.00		163,881,829.36	100.00	

2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
厦门安居集团有限 公司	厦门市社会保障性住 房建设中心	56,135,024.27	2—3 年	未达到结算条 件
合 计		56,135,024.27		

3、按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
厦门市海勃建设发展有限公司	754,322,397.45	81.34	
厦门市社会保障性住房建设中心	56,135,024.27	6.05	
厦门市住房和城乡建设局	45,563,398.00	4.91	
深圳领潮供应链管理有限公司	7,609,124.00	0.82	



债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
福建博业建设集团有限公司	7,338,380.80	0.79	
合 计	870,968,324.52	93.91	

(五) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	193,524,323.98	68,490,900.83
应收股利	16,000,000.00	16,000,000.00
其他应收款项	2,818,523,484.74	1,650,068,620.77
合 计	3,028,047,808.72	1,734,559,521.60

1、应收利息

(1) 应收利息分类

项 目	年末余额	年初余额
应收关联方资金利息	193,524,323.98	19,738,588.36
大额存单代垫利息		4,116,109.41
其他利息		44,636,203.06
合 计	193,524,323.98	68,490,900.83

(2) 重要逾期利息

借款单位	年末余额	逾期时间 (月)	逾期原因
厦门文旅商业管理有限责任公司	66,243,914.09	3—36	根据国有企业改革工作部署，厦门文旅商业管理有限责任公司自 2022 年起自本集团股权结构剥离。现因受阶段性经营压力影响，该企业暂未能履行相关利息偿付义务。
合 计	66,243,914.09	——	——

注：上述利息已由厦门国有资本运营有限责任公司全额担保，担保情况见附注十一、（五）。



2、应收股利

项 目	年末余额	年初余额
账龄一年以内的应收股利		16,000,000.00
龙岩贝斯特房地产开发有限公司		16,000,000.00
账龄一年以上的应收股利	16,000,000.00	
龙岩贝斯特房地产开发有限公司	16,000,000.00	
合 计	16,000,000.00	16,000,000.00

3、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

① 按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,581,304,761.35	807,348.19	1,456,946,770.38	5,173,582.53
1 至 2 年	56,170,023.25	840,469.80	136,317,303.80	1,117,341.39
2 至 3 年	125,583,048.82	1,700,650.52	17,017,493.18	1,125,322.21
3 至 4 年	15,107,210.79	1,028,489.30	35,354,974.41	20,417.46
4 至 5 年	34,141,468.19	21,282.48	3,534,171.71	381,452.27
5 年以上	30,630,737.77	20,015,525.14	28,559,605.35	19,843,582.20
合 计	2,842,937,250.17	24,413,765.43	1,677,730,318.83	27,661,698.06

② 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
按单项计提坏 账准备的其他 应收款项	14,932,006.16	0.53	14,932,006.16	100.00	



类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,828,005,244.01	99.47	9,481,759.27	0.34	2,818,523,484.74
合 计	2,842,937,250.17	——	24,413,765.43	——	2,818,523,484.74

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	14,932,006.16	0.89	14,932,006.16	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,662,798,312.67	99.11	12,729,691.90	0.77	1,650,068,620.77
合 计	1,677,730,318.83	——	27,661,698.06	——	1,650,068,620.77

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
清产核资未核销项目	9,563,409.34	9,563,409.34	100.00	预计无法收回



债务人名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
东区综合贸易公司	1,107,132.40	1,107,132.40	100.00	预计无法收回
安宁林源经贸有限责 任公司	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00	预计无法收回
其他	3,061,464.42	3,061,464.42	100.00	预计无法收回
合 计	14,932,006.16	14,932,006.16	——	——

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账 龄	年末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	74,793,226.11	65.12	790,495.56
1 至 2 年	16,684,431.16	14.53	834,221.56
2 至 3 年	17,018,452.75	14.82	1,700,645.28
3 至 4 年	237,612.66	0.21	41,922.53
4 至 5 年	70,941.60	0.06	21,282.48
5 年以上	6,045,858.34	5.26	6,045,858.34
合 计	114,850,522.62	——	9,434,425.75

账 龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	46,044,216.98	59.43	458,906.89
1 至 2 年	22,252,989.99	28.72	1,112,649.50



账 龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
2 至 3 年	1,461,920.32	1.89	142,736.05
3 至 4 年	102,087.21	0.13	20,417.46
4 至 5 年	1,684,639.96	2.18	381,452.27
5 年以上	5,929,443.99	7.65	5,892,147.40
合 计	77,475,298.45	——	8,008,309.57

② 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方组合	2,137,987,262.07			463,061,550.00		
其他低风险组合	575,167,459.32	0.01	47,333.52	1,122,261,464.22	0.42	4,721,382.33
合 计	2,713,154,721.39	——	47,333.52	1,585,323,014.22	——	4,721,382.33

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
厦门贸禧房地产开发有限公司	往来款	1,347,000,000.00	1 年内	47.38	
中饶（厦门）置业有限公司	往来款	630,313,096.89	1 年内	22.17	
保利海西实业有限公司	往来款	85,800,000.00	1—3 年	3.02	



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
厦门益悦置业有限公司	往来款	28,061,550.00	4—5 年	0.99	
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	往来款	23,400,000.00	1—3 年	0.82	
合 计		2,114,574,646.89		74.38	

（六）存货

1、存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	24,441,173.45	16,126,104.90	8,315,068.55
自制半成品及在产品	1,935,391,010.52	107,341,334.37	1,828,049,676.15
其中：开发成本	1,935,391,010.52	107,341,334.37	1,828,049,676.15
库存商品（产成品）	19,991,372,262.96	1,263,220,330.23	18,728,151,932.73
其中：开发产品	19,982,974,898.07	1,257,003,318.87	18,725,971,579.20
周转材料（包装物、低值易耗品等）	10,651.28		10,651.28
合同履约成本	117,073,002.72		117,073,002.72
消耗性生物资产	42,629,396.88	18,504,262.39	24,125,134.49
代建项目	110,407,980.78		110,407,980.78
其他	2,002,067,413.41	6,109,566.92	1,995,957,846.49



项 目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
其中：尚未开发的土地储备	2,002,067,413.41	6,109,566.92	1,995,957,846.49
合 计	24,223,392,892.00	1,411,301,598.81	22,812,091,293.19

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	56,107,694.13	8,542,582.43	47,565,111.70
自制半成品及在产品	6,714,197,651.74	330,934,747.45	6,383,262,904.29
其中：开发成本	6,714,197,651.74	330,934,747.45	6,383,262,904.29
库存商品（产成品）	13,878,333,173.79	1,100,018,487.54	12,778,314,686.25
其中：开发产品	13,868,386,186.68	1,097,270,162.84	12,771,116,023.84
周转材料（包装物、低值易耗品等）	22,162.79		22,162.79
合同履约成本	130,616,866.29		130,616,866.29
消耗性生物资产	46,048,600.94	18,504,262.39	27,544,338.55
代建项目	86,090,988.43		86,090,988.43
其他	2,003,047,325.67	6,109,566.92	1,996,937,758.75
其中：尚未开发的土地储备	2,000,121,276.71	6,109,566.92	1,994,011,709.79
合 计	22,914,464,463.78	1,464,109,646.73	21,450,354,817.05

2、开发成本



项 目	年末余额	年初余额	年末跌价准备
马銮湾保障房地铁社区二期工程 A08 —09 地块（配售）	425,455,175.67		
水晶尚苑		4,496,631,094.45	
嘉福花园二期二组团	6,003.64		
嘉福花园二期三组团	8,735,606.21		
芸溪五期 A2 项目	852,602,011.62	792,559,390.29	107,341,334.37
水晶臻院二期	648,592,213.38	636,138,899.51	
水晶溪尚		637,931,550.51	
万辉·星城十三期		150,936,716.98	
合 计	1,935,391,010.52	6,714,197,651.74	107,341,334.37

3、开发产品

项 目	年末余额	年初余额	年末跌价准备
松柏 H 区	313,600.00	313,600.00	
黄厝会议中心安置房 3—29	534,133,721.83	561,272,884.67	
黄厝会议中心安置房 3—36	676,036,339.63	918,059,587.99	
嘉福花园二期一组团	1,914,151,000.98	573,473,532.31	
祥平地铁社区一期	1,202,840,541.68	1,159,584,181.07	
新店地铁社区二期	250,164,321.39	229,613,260.56	
新店地铁社区林前综合体	262,272,801.23	295,478,690.37	
新店地铁社区一期	299,211,621.44	240,817,542.73	
洋唐居住区 A11 地块	211,042,781.01	214,753,104.69	
洋唐居住区 B13 地块	349,200,575.86	345,165,736.54	
马銮湾地铁社区二期	1,626,608,315.74	1,680,308,357.94	
马銮湾地铁社区一期	447,087,685.55	255,806,459.44	



项 目	年末余额	年初余额	年末跌价准备
新阳居住区三期	1,547,807,390.35	1,699,625,609.00	
东园保障性住房	321,645,176.03	334,658,696.98	
珩边居住区保障性安居工程	300,949,923.07	323,758,216.05	
珩边居住区保障性安居工程 (配售)	1,823,874,930.72		
莲花尚院	45,637.37	45,637.37	
莲花新城 1 号地块	3,713,379.25	3,713,379.25	
莲花新城 2 号地块	2,857,637.48	2,493,627.86	
莲花新城 3 号地块	32,148,379.50	31,805,762.67	
莲花新城 4 号地块	86,487,267.35	88,648,990.95	13,125,053.42
莲花新城 5 号地块	31,099,995.28	32,214,364.34	9,545,307.17
15、16 组团居委会	122,917.00	122,917.00	122,917.00
禹州花园	635,119.74	635,119.74	635,119.74
莲花国际 1—4 号地块	89,681,922.67	89,681,922.67	21,895,136.17
莲花国际 5 号地块	23,904,360.79	22,528,106.08	4,991,418.51
莲花国际 6 号地块	67,652,207.56	67,652,207.56	10,427,475.34
水晶合院	42,228,553.63	46,983,576.49	40,960,342.92
水晶芸溪祥府	51,450,811.30	55,691,950.90	32,000,000.00
水晶尚庭	56,672,182.07	237,776,044.99	32,000,000.00
水晶尚苑	3,928,121,041.69		238,452,272.50
海沧综合楼	237,089.09	281,453.60	
芸溪五期 A1 项目	27,160,597.12	104,327,152.36	
水晶湖畔	218,403,881.00	491,668,520.71	



项 目	年末余额	年初余额	年末跌价准备
水晶地铁公元	32,889,331.52	27,347,647.22	13,738,017.59
建发&住宅·海玥和鸣	145,610.53	3,482,777.00	
水晶溪上	456,963,072.67	628,782,359.16	115,000,000.00
水晶嘉园	36,257,985.58	36,257,985.58	
水晶中央	41,746,310.71	41,746,310.71	
水晶澜庭一期	190,674.17	1,291,591.60	
水晶澜庭二期	4,400,528.89	4,375,980.84	
水晶沂庭	102,688,021.87	79,668,845.11	
水晶臻院一期	853,712,246.99	840,685,620.87	52,345,709.16
水晶溪尚	189,597,231.53		7,800,000.00
水晶榕著	678,557,752.80	842,328,155.95	274,743,578.40
水晶湖郡 B 区项目一期	211,879.62	211,879.62	
水晶湖郡 B 区项目三期	2,147,744.35	51,639,950.04	
水晶湖郡 C 区南组团	272,958.71	272,958.71	
水晶湖郡 C 区北组团		5,413,841.97	
万辉·星城样板园区	31,136,515.75	32,070,817.89	
万辉·星城一期、二期	9,021,456.33	9,021,456.33	4,952,393.49
万辉·星城闲庭阳光	12,817,264.04	12,817,264.04	7,601,447.74
万辉·星城闲品阳光	15,238,994.32	15,238,994.32	12,488,594.32
万辉·星城紫荆堡	245,975.87	245,975.87	
万辉·星城蓝山郡 A 区	2,945,952.47	3,797,059.16	2,232,485.72
万辉·星城蓝山郡 B 区	283,936.80	283,936.80	
万辉·星城森语苑		7,962,551.02	



项 目	年末余额	年初余额	年末跌价准备
万辉·星城紫荆堡二期	22,300,229.22	22,460,125.83	13,533,849.18
万辉·星城绿薇堡二期	5,799,956.32	5,910,357.50	1,441,097.01
万辉·星城十二期	15,704,143.85	55,356,123.22	
万辉·星城十三期	94,037,941.15		
万泉城二区一组团	81,187.65	121,389.90	
万泉城二区二组团	550,129.38	550,129.38	
万泉城二区三组团	1,620,888.94	1,756,418.83	
万泉城二区四期一四组团 A 区	522,403.63	1,436,085.38	
万泉城二区四期一四组团 B、 C 区	131,464.39	5,863,688.42	
万泉城一区二期项目	103,953.81	103,953.81	
万泉城一区会所项目		6,393,221.87	
万泉城一区 17#、20#楼项目	4,247,251.23	10,532,782.75	
园博壹号院一期	935,627,908.43	1,002,072,050.70	346,218,221.98
保利住宅第五湾	59,406.64	1,172,822.89	
其他	752,881.51	752,881.51	752,881.51
合 计	19,982,974,898.07	13,868,386,186.68	1,257,003,318.87

4、尚未开发的土地储备

项 目	土地面积	年末余额	年初余额	年末跌价准备
万辉·星城	386,844.28	173,294,336.66	172,933,826.13	
园博壹号院二、三期	84,256.87	1,828,773,076.75	1,827,187,450.58	6,109,566.92
合 计	471,101.15	2,002,067,413.41	2,000,121,276.71	6,109,566.92



(七) 合同资产

1、合同资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
未到期的质保金	489,796.11		489,796.11	63,808,369.15		63,808,369.15
已完工未结算资产	103,010,592.51	11,219,303.25	91,791,289.26	119,725,922.43	12,514,226.87	107,211,695.56
合 计	103,500,388.62	11,219,303.25	92,281,085.37	183,534,291.58	12,514,226.87	171,020,064.71

(八) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
合同取得成本	14,947,249.89	50,450,409.15
应收退货成本	136,190,686.52	140,335,085.90
待抵扣进项税	140,011.38	147,235.84
待认证进项税	104,748,054.44	25,519,505.89
增值税留抵税额	1,249,698,386.05	787,599,941.67
预缴税金	497,901,263.83	473,703,956.21
其他	121,370.89	41,535.23
合 计	2,003,747,023.00	1,477,797,669.89

(九) 债权投资

1、债权投资情况

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
厦门文旅商业管理有限公司	451,519,385.34	2,480,777.94	449,038,607.40	451,519,385.34	2,480,777.94	449,038,607.40



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
减：一年内到期的部分						
合 计	451,519,385.34	2,480,777.94	449,038,607.40	451,519,385.34	2,480,777.94	449,038,607.40

注：上述款项已由厦门国有资本运营有限责任公司全额担保，担保情况见附注十一、（五）。

（十）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	800,144.84			800,144.84
对联营企业投资	1,347,044,825.19	43,111,020.46	133,085,354.79	1,257,070,490.86
小 计	1,347,844,970.03	43,111,020.46	133,085,354.79	1,257,870,635.70
减：长期股权投资减值准备	800,144.84			800,144.84
合 计	1,347,044,825.19	43,111,020.46	133,085,354.79	1,257,070,490.86

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动	
			减少投资	权益法下确认的投资损益
合 计	1,315,426,548.11	1,347,044,825.19	110,250,000.00	41,770,966.26
一、合营企业				
万石娱乐中心	800,144.84			
二、联营企业				



被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动	
			减少投资	权益法下确认的投资损益
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	193,546,403.27	187,889,163.85		-1,340,054.20
厦门市悦集商业管理有限公司	343,000,000.00	367,006,051.75	110,250,000.00	80,383,883.33
厦门贸悦安禧房地产有限公司	770,400,000.00	749,119,039.63		-35,417,454.48
龙岩贝斯特房地产开发有限公司	4,800,000.00	36,140,632.45		-2,274,327.08
厦门建工招待有限公司	320,000.00	710,424.08		171,013.80
厦门玉鹭建设开发有限公司	2,560,000.00	6,179,513.43		247,904.89

被投资单位	本年增减变动	年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润		
合 计	21,495,300.59	1,257,070,490.86	800,144.84
一、合营企业			
万石娱乐中心			800,144.84
二、联营企业			
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司		186,549,109.65	
厦门市悦集商业管理有限公司	21,025,340.59	316,114,594.49	



被投资单位	本年增减变动	年末余额	减值准备年末 余额
	宣告发放现金股 利或利润		
厦门贸悦安禧房地产有限公司		713,701,585.15	
龙岩贝斯特房地产开发有限公司		33,866,305.37	
厦门建工招待有限公司	149,960.00	731,477.88	
厦门玉鹭建设开发有限公司	320,000.00	6,107,418.32	

(十一) 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
厦门国有资本运营有限责任公司		892,484,407.30
厦门金达威集团股份有限公司	586,620,136.20	449,414,716.16
合 计	586,620,136.20	1,341,899,123.46

项 目	本年确认的股利收 入	本年计入其他综合收益的利 得或损失
厦门国有资本运营有限责任公司		
厦门金达威集团股份有限公司	11,905,025.60	102,904,065.03
合 计	11,905,025.60	102,904,065.03

(十二) 其他非流动金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
宁夏贸宁物资有限公司	10,258,782.86	10,188,520.86
福建省福能丹诏投资发展有限责任公司	2,040,000.00	2,040,000.00
合 计	12,298,782.86	12,228,520.86



(十三) 投资性房地产

项 目	年初公允价值	本年增加		本年减少		年末公允价值
		公允价值变动损益	其他	处置	其他	
一、成本合计	18,401,768,381.89		3,841,304,080.87	4,119,914.92	3,589,767,800.07	18,649,184,747.77
其中：房屋、建筑物	15,220,704,888.06		2,173,276,723.31	4,119,914.92	628,876,027.14	16,760,985,669.31
土地使用权	12,464,154.52					12,464,154.52
在建工程	3,168,599,339.31		1,668,027,357.56		2,960,891,772.93	1,875,734,923.94
二、公允价值合计	844,352,043.95	303,960,075.47		126,912,953.45		1,021,399,165.97
其中：房屋、建筑物	832,728,798.47	302,005,575.47		126,912,953.45		1,007,821,420.49
土地使用权	11,623,245.48	1,954,500.00				13,577,745.48
在建工程						
三、账面价值合计	19,246,120,425.84					19,670,583,913.74
其中：房屋、建筑物	16,053,433,686.53					17,768,807,089.80
土地使用权	24,087,400.00					26,041,900.00
在建工程	3,168,599,339.31					1,875,734,923.94



1、本报告期内无被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产；在建投资性房地产因未来租赁时点、租赁方式等情况还未明确，其公允价值无法可靠确定，但预期该投资性房地产完工后的公允价值能够可靠取得。

2、报告期内投资性房地产—房屋建筑物公允价值系根据厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司 2026 年 3 月 18 日出具的嘉学评估评报字（2026）6100013 号、嘉学评估评报字（2026）6100010 号，2026 年 3 月 23 日出具的嘉学评估评报字（2026）6100015 号，仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司 2026 年 3 月 25 日出具的 JLL—SH（2026）房估字第 0080 号报告确认。



3、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
金鸡亭	775,000.00	历史遗留问题
吕岭花园	1,226,300.00	历史遗留问题
前埔一里二里	2,264,600.00	历史遗留问题
仙阁里	4,013,800.00	历史遗留问题
翔辉大厦	29,433,200.00	历史遗留问题
育秀中心	2,839,500.00	历史遗留问题
352 处公房	419,465,900.00	办理中
海新阳光公寓二期	3,723,200.00	办理中
绿苑小区	22,056,100.00	办理中
雍厝公寓	120,581,300.00	办理中
宏山新村	3,309,200.00	办理中
湖边公寓	412,996,000.00	办理中
金鹭花园	3,884,200.00	办理中
金山小区	2,483,700.00	办理中
金尚小区	18,369,900.00	办理中
双鲤新城	13,881,300.00	办理中
源泉山庄	474,000.00	办理中
珩琦公寓	120,188,100.00	办理中
后溪花园	214,038,000.00	办理中
坑坪公寓	89,968,100.00	办理中
永祥花园	14,092,700.00	办理中
园博公寓	169,311,500.00	办理中
岭兜小区	2,235,700.00	办理中



项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
民盛大厦	1,210,900.00	办理中
前埔南北区	13,201,900.00	办理中
万景公寓	45,404,200.00	办理中
滨海公寓	418,505,400.00	办理中
官浔公寓	703,863,900.00	办理中
后吴公寓	190,808,300.00	办理中
龙秋公寓	68,494,000.00	办理中
林前综合体	162,250,200.00	办理中
浯家公寓	153,560,000.00	办理中
翔城国际	2,523,700.00	办理中
洋塘 A09	92,249,600.00	办理中
洋塘 A11	173,716,600.00	办理中
林边公寓	14,219,600.00	办理中
仁和公寓	85,712,900.00	办理中
古地石公寓	691,712,100.00	办理中
洪茂居住区一期	1,244,156,500.00	办理中
祥平地铁社区三期	46,239,800.00	办理中
同安城北 A 地块	80,454,800.00	办理中
东延厂房	5,502,000.00	历史遗留问题
工贸厂房	2,342,200.00	历史遗留问题
莲花花园	613,500.00	历史遗留问题
莲花商场	187,200.00	历史遗留问题
华昌路综合楼	3,257,900.00	历史遗留问题
万得福酒家	8,356,300.00	历史遗留问题



项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
美仁新村	5,104,400.00	历史遗留问题
湖里区 15 号厂房	5,542,300.00	历史遗留问题
湖里区 29 号厂房	1,450,300.00	历史遗留问题
合 计	5,892,251,800.00	

(十四) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	481,278,532.65	644,599,709.54
固定资产清理	1,047.82	
合 计	481,279,580.47	644,599,709.54

1、固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	847,547,498.07	1,431,123.21	138,457,783.62	710,520,837.66
其中：房屋及建筑物	712,980,989.56		134,220,487.46	578,760,502.10
运输工具	28,282,796.43	91,879.96	2,033,857.73	26,340,818.66
办公设备	25,401,809.87	769,377.48	1,422,267.21	24,748,920.14
机器设备	52,681,863.05	12,106.19	6,964.39	52,687,004.85
电子设备及其他	28,200,039.16	557,759.58	774,206.83	27,983,591.91
二、累计折旧合计	202,947,788.53	30,378,806.47	4,084,289.99	229,242,305.01
其中：房屋及建筑物	111,484,419.89	18,973,078.37		130,457,498.26
运输工具	22,609,353.24	1,445,519.12	1,922,789.91	22,132,082.45
办公设备	18,124,798.87	2,197,300.98	1,399,958.32	18,922,141.53
机器设备	29,147,516.17	5,267,101.30		34,414,617.47
电子设备及其他	21,581,700.36	2,495,806.70	761,541.76	23,315,965.30



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、账面净值合计	644,599,709.54			481,278,532.65
其中：房屋及建筑物	601,496,569.67			448,303,003.84
运输工具	5,673,443.19			4,208,736.21
办公设备	7,277,011.00			5,826,778.61
机器设备	23,534,346.88			18,272,387.38
电子设备及其他	6,618,338.80			4,667,626.61
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
机器设备				
电子设备及其他				
五、账面价值合计	644,599,709.54			481,278,532.65
其中：房屋及建筑物	601,496,569.67			448,303,003.84
运输工具	5,673,443.19			4,208,736.21
办公设备	7,277,011.00			5,826,778.61
机器设备	23,534,346.88			18,272,387.38
电子设备及其他	6,618,338.80			4,667,626.61

2、未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
莲河天然砂产业园厂房	138,811,246.39	尚未竣工验收
合 计	138,811,246.39	

3、固定资产清理情况



项 目	年末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
运输工具	754.71		报废
电子设备	293.11		报废
合 计	1,047.82		

(十五) 在建工程

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
装修工程	6,524,202.23		6,524,202.23	23,121,844.01		23,121,844.01
其他工程	640,000.00		640,000.00	5,252,601.99		5,252,601.99
合 计	7,164,202.23		7,164,202.23	28,374,446.00		28,374,446.00

(十六) 使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	98,001,039.01	1,390,233.99	3,580,261.48	95,811,011.52
其中：房屋及建筑物	70,999,402.31	1,208,704.37	3,580,261.48	68,627,845.20
其他	27,001,636.70	181,529.62		27,183,166.32
二、累计折旧合计	44,218,832.53	12,871,284.89	2,344,037.98	54,746,079.44
其中：房屋及建筑物	35,009,376.17	8,586,337.70	2,344,037.98	41,251,675.89
其他	9,209,456.36	4,284,947.19		13,494,403.55
三、账面净值合计	53,782,206.48			41,064,932.08
其中：房屋及建筑物	35,990,026.14			27,376,169.31
其他	17,792,180.34			13,688,762.77
四、减值准备合计				



项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
其中：房屋及建筑物				
其他				
五、账面价值合计	53,782,206.48			41,064,932.08
其中：房屋及建筑物	35,990,026.14			27,376,169.31
其他	17,792,180.34			13,688,762.77

(十七) 无形资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	658,351,159.53	4,957,160.49		663,308,320.02
其中：土地使用权	175,246,026.98			175,246,026.98
软件	37,557,897.38	3,140,964.28		40,698,861.66
专利权	45,443.04	29,126.21		74,569.25
海域使用权	443,777,522.93	1,787,070.00		445,564,592.93
其他	1,724,269.20			1,724,269.20
二、累计折旧（摊销）				
合计	377,909,032.30	123,471,368.01		501,380,400.31
其中：土地使用权	38,685,053.63	4,724,484.72		43,409,538.35
软件	27,413,861.67	3,661,038.98		31,074,900.65
专利权	31,751.91	31,376.81		63,128.72
海域使用权	311,557,083.87	115,019,982.10		426,577,065.97
其他	221,281.22	34,485.40		255,766.62
三、减值准备累计金额				
合计				
其中：土地使用权				



项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
软件				
专利权				
海域使用权				
其他				
四、账面价值合计	280,442,127.23			161,927,919.71
其中：土地使用权	136,560,973.35			131,836,488.63
软件	10,144,035.71			9,623,961.01
专利权	13,691.13			11,440.53
海域使用权	132,220,439.06			18,987,526.96
其他	1,502,987.98			1,468,502.58

(十八) 开发支出

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
软件系统	1,712,597.53	5,364,570.64	1,046,952.72	858,621.91	4,045,251.10	3,220,247.88
合 计	1,712,597.53	5,364,570.64	1,046,952.72	858,621.91	4,045,251.10	3,220,247.88

(十九) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉账面原值			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
厦门白土德楼宇管理有限公司	2,448,528.66			2,448,528.66
厦门安居物业管理有限公司	6,890,118.37			6,890,118.37
合 计	9,338,647.03			9,338,647.03



(二十) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	年末余额
装修费	134,918,163.90	77,361,767.47	27,334,996.16	184,944,935.21
家具家电	94,847,115.00	44,297,606.27	38,253,148.40	100,891,572.87
苗圃建设	5,461,225.09	813,017.56	2,763,371.10	3,510,871.55
其他	5,050,502.63	9,679,343.43	4,855,002.01	9,874,844.05
合 计	240,277,006.62	132,151,734.73	73,206,517.67	299,222,223.68

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

①未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
一、递延所得 税资产	641,162,476.49	2,564,772,926.72	713,426,210.88	2,855,760,421.40
资产减值准备	66,731,552.51	267,049,230.79	67,335,756.70	269,987,287.73
预收房款	77,285,982.89	309,143,931.56	140,078,098.51	560,312,394.00
预估成本、费 用	52,011,158.68	208,044,634.67	60,550,342.48	242,201,369.89
可抵扣亏损	383,260,578.10	1,533,042,312.46	363,415,616.33	1,453,662,465.36
内部交易未实 现的利润	8,367,790.19	33,471,160.76	20,561,462.00	82,245,848.01
交易性金融工 具、衍生金融 工具的估值			2,546,972.67	10,187,890.68
预计负债	44,442,815.88	177,771,263.52	44,897,089.87	179,588,359.49



项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
租赁负债	5,938,537.34	23,754,149.36	10,916,811.42	45,078,562.64
其他	3,124,060.90	12,496,243.60	3,124,060.90	12,496,243.60
二、递延所得 税负债	654,394,133.06	2,617,978,838.00	557,825,702.19	2,208,843,744.82
交易性金融工 具、衍生金融 工具的估值	64,695.72	258,782.86	47,130.22	188,520.86
计入其他综合 收益的金融资 产公允价值变 动	144,724,931.78	578,899,727.12	110,423,576.77	441,694,307.06
投资性房地产 公允模式计量 影响	437,033,698.42	1,748,134,793.63	370,427,380.80	1,458,083,880.24
reits 投资收益 34%部分	28,357,478.95	113,429,915.79	28,357,478.95	113,429,915.79
使用权资产	10,165,656.56	41,064,932.08	13,486,363.97	55,112,034.97
应收退货成本	34,047,671.63	136,190,686.52	35,083,771.48	140,335,085.90

(二十二) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
合同资产	13,252,231.22	16,329,965.16
退货资产	628,876,027.14	
待移交已划拨房产	140,990,165.04	140,990,165.04



项 目	年末余额	年初余额
祥平地铁社区三期	427,789,450.33	
同安城北小区 A 地块	549,292,488.96	
代购安置房项目	28,000,000.00	46,000,000.00
合 计	1,788,200,362.69	203,320,130.20

(二十三) 短期借款

1、短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
保证借款	600,000,000.00	445,000,000.00
信用借款		320,000,000.00
应付利息	473,336.66	511,111.12
合 计	600,473,336.66	765,511,111.12

(二十四) 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	2,152,189,739.10	2,153,679,952.45
1 至 2 年	214,689,285.04	347,912,460.92
2 至 3 年	231,789,380.39	151,489,258.50
3 年以上	329,209,134.49	444,978,453.83
合 计	2,927,877,539.02	3,098,060,125.70

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
厦门市集美区建设局	120,660,550.45	待结算
福建九鼎建设集团有限公司	116,108,601.99	未结算
合 计	236,769,152.44	



(二十五) 预收款项

1、预收款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	399,254,438.00	578,022,607.05
1 年以上	803,992,412.82	664,279,084.91
合 计	1,203,246,850.82	1,242,301,691.96

2、账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
珩边居住区保障性安居工程	148,851,461.79	未结算
马銮湾医院	137,058,513.63	未结算
合 计	285,909,975.42	

(二十六) 合同负债

项 目	年末余额	年初余额
预收房款	530,669,964.70	1,223,444,362.50
预收其他	78,286,910.49	85,057,666.20
合 计	608,956,875.19	1,308,502,028.70

(二十七) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	137,284,191.61	448,827,081.26	465,737,444.61	120,373,828.26
二、离职后福利—设定 提存计划	13,684.63	60,112,490.13	58,566,448.34	1,559,726.42
三、辞退福利	1,264,744.82	4,843,580.67	5,040,006.20	1,068,319.29
合 计	138,562,621.06	513,783,152.06	529,343,899.15	123,001,873.97



2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	106,122,497.46	361,474,112.35	383,423,248.99	84,173,360.82
二、职工福利费		26,115,684.27	26,106,184.27	9,500.00
三、社会保险费	8,331.99	22,068,046.79	22,074,971.84	1,406.94
医疗保险费及生育保险费	7,414.22	20,677,002.72	20,683,010.00	1,406.94
工伤保险费	917.77	1,391,044.07	1,391,961.84	
四、住房公积金	10,862.00	27,003,274.02	27,014,136.02	
五、工会经费和职工教育经费	31,053,170.46	12,165,963.83	7,118,903.49	36,100,230.80
六、其他短期薪酬	89,329.70			89,329.70
合 计	137,284,191.61	448,827,081.26	465,737,444.61	120,373,828.26

3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费	13,269.92	44,690,750.11	44,704,020.03	
二、失业保险费	414.71	1,390,958.82	1,391,373.53	
三、企业年金缴费		14,030,781.20	12,471,054.78	1,559,726.42
合 计	13,684.63	60,112,490.13	58,566,448.34	1,559,726.42

(二十八) 应交税费

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
增值税	70,536,416.13	109,155,331.88	147,466,336.84	32,225,411.17
资源税	512,697.94	3,614,966.26	3,075,959.02	1,051,705.18
企业所得税	174,460,797.78	66,882,015.52	154,388,188.09	86,954,625.21



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
城市维护建设税	-6,119,971.00	17,849,339.09	10,291,660.09	1,437,708.00
房产税	51,406,274.81	113,966,090.06	106,150,504.05	59,221,860.82
土地使用税	4,239,619.14	10,109,451.84	9,990,620.44	4,358,450.54
个人所得税	2,100,201.55	11,323,718.64	11,681,047.16	1,742,873.03
教育费附加（含地方教育费附加）	-4,510,687.73	13,041,327.78	7,487,904.58	1,042,735.47
土地增值税	410,566,906.43	267,675,526.51	362,228,809.78	316,013,623.16
印花税	1,056,855.51	5,873,446.98	6,323,597.53	606,704.96
契税		89,887,864.94	89,881,023.63	6,841.31
环保税		15,342.40	15,342.40	
水利建设费		596,292.13	449,047.75	147,244.38
其他税费	1,084,387.72	8,178,753.73	8,669,246.19	593,895.26
合 计	705,333,498.28	718,169,467.76	918,099,287.55	505,403,678.49

（二十九）其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	193,184,024.84	195,391,873.30
应付股利	292,156.38	292,156.38
其他应付款项	2,577,808,476.23	2,273,822,258.08
合 计	2,771,284,657.45	2,469,506,287.76

1、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
应付关联方资金利息	193,184,024.84	195,391,873.30
合 计	193,184,024.84	195,391,873.30



2、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	292,156.38	292,156.38
合 计	292,156.38	292,156.38

3、其他应付款项

① 按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
关联方往来	1,780,773,077.40	1,075,377,077.40
押金及保证金	292,128,725.59	303,331,111.12
代收代付款	87,680,282.92	139,560,587.23
预提费用	2,702,714.57	5,543,936.28
意向金	27,957,010.15	35,387,307.11
保修金	55,977,611.38	78,871,691.05
应缴财政专户	50,790,118.72	266,350,813.89
应付暂收款项	19,406,590.59	32,124,551.95
维修基金	55,622,549.60	53,520,957.97
其他	204,769,795.31	283,754,224.08
合 计	2,577,808,476.23	2,273,822,258.08

② 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
厦门港务地产有限公司	995,200,000.00	关联方往来
合 计	995,200,000.00	

(三十) 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	2,480,998,109.36	1,640,854,513.23



项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的应付债券	3,607,150,078.88	4,162,930,790.15
1 年内到期的长期应付款	18,865,600.00	
1 年内到期的租赁负债	9,233,999.21	10,350,111.88
合 计	6,116,247,787.45	5,814,135,415.26

(三十一) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税额	34,052,737.43	105,461,644.12
合 计	34,052,737.43	105,461,644.12

(三十二) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	1,931,840,000.00	2,559,940,000.00
保证借款	6,789,296,290.45	4,984,899,260.30
信用借款	7,917,377,577.00	4,768,801,200.00
应付利息	11,221,863.62	9,903,583.49
小 计	16,649,735,731.07	12,323,544,043.79
减：一年内到期部分	2,480,998,109.36	1,640,854,513.23
合 计	14,168,737,621.71	10,682,689,530.56

(三十三) 应付债券

1、应付债券

借款类别	年末余额	年初余额
中期票据		600,000,000.00
公司债券	11,600,000,000.00	10,100,000,000.00



借款类别	年末余额	年初余额
企业债券	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
应付利息	207,150,078.88	262,930,790.15
小 计	13,807,150,078.88	12,962,930,790.15
减：一年内到期部分	3,607,150,078.88	4,162,930,790.15
合 计	10,200,000,000.00	8,800,000,000.00

2、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行
中票 22 厦门 住宅 MTN001	2022/3/28	3 年	600,000,000.00	616,931,951.32	
22 住宅 01	2022/4/6	3 年	1,300,000,000.00	1,334,619,178.09	
22 安控 03	2022/8/3	5 年	500,000,000.00	505,998,630.14	
22 安控 04	2022/8/3	5 年	600,000,000.00	608,638,027.40	
23 安控 02	2023/2/10	2 年	500,000,000.00	516,969,863.01	
23 安控 03	2023/2/10	3 年	800,000,000.00	827,866,301.37	
23 安控 05	2023/3/20	3 年	1,200,000,000.00	1,234,911,780.83	
23 安控 06	2023/6/27	3 年	1,400,000,000.00	1,424,805,698.64	
24 安控 04	2024/4/3	3 年	1,200,000,000.00	1,222,462,684.24	
24 安控 06	2024/4/26	3 年	1,100,000,000.00	1,117,441,868.59	



债券名称	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行
24 安控 10	2024/11/06	5 年	500,000,000.00	501,685,675.99	
25 安控 04	2025/3/26	3 年	700,000,000.00		700,000,000.00
25 安控 05	2025/3/26	5 年	600,000,000.00		600,000,000.00
25 安控 08	2025/7/25	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00
2021 安居债 01	2021/8/11	9 年	500,000,000.00	504,658,466.67	
2021 安居债 02	2021/11/9	9 年	500,000,000.00	502,729,541.67	
2022 安居债 01	2022/3/2	9 年	500,000,000.00	512,962,822.17	
2022 安居债 02	2022/3/30	9 年	500,000,000.00	512,914,966.67	
2022 安居债 03	2022/6/14	3 年	1,000,000,000.00	1,017,333,333.35	
2025 厦居债 01	2025/7/11	3 年	400,000,000.00		400,000,000.00
2025 厦居债 02	2025/7/11	5 年	600,000,000.00		600,000,000.00
2025 厦居债 03	2025/8/22	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
2025 厦居债 05	2025/11/28	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
合 计				12,962,930,790.15	4,800,000,000.00



债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
中票 22 厦门住宅 MTN001	5,148,048.68		622,080,000.00	
22 住宅 01	12,180,821.91		1,346,800,000.00	
22 安控 03	8,501,369.86		514,500,000.00	
22 安控 04	20,880,000.00		20,880,000.00	608,638,027.40
23 安控 02	2,030,136.99		519,000,000.00	
23 安控 03	31,114,520.55		31,200,000.00	827,780,821.92
23 安控 05	44,400,000.01		44,400,000.00	1,234,911,780.84
23 安控 06	48,159,999.99		48,160,000.00	1,424,805,698.63
24 安控 04	31,342,870.33		31,200,000.00	1,222,605,554.57
24 安控 06	26,516,285.74		26,400,000.00	1,117,558,154.33
24 安控 10	13,007,671.33		13,000,000.00	501,693,347.32
25 安控 04	12,704,774.24	-330,188.68		712,374,585.56
25 安控 05	11,751,161.00	-283,018.87		611,468,142.13
25 安控 08	4,493,745.81	-235,849.05		504,257,896.76
2021 安居债 01	10,815,633.33		11,400,000.00	504,074,100.00
2021 安居债 02	10,443,750.00		11,100,000.00	502,073,291.67
2022 安居债 01	10,787,177.81		15,500,000.00	508,249,999.98
2022 安居债 02	11,412,599.96		16,650,000.00	507,677,566.63
2022 安居债 03	14,666,666.65		1,032,000,000.00	
2025 厦居债 01	3,494,444.46			403,494,444.46
2025 厦居债 02	5,893,333.33			605,893,333.33



债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2025 厦居债 03	7,668,333.35			1,007,668,333.35
2025 厦居债 05	1,925,000.00			1,001,925,000.00
合 计	349,338,345.33	-849,056.60	4,304,270,000.00	13,807,150,078.88

(三十四) 租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	37,666,438.32	49,681,876.69
减：未确认的融资费用	2,329,197.57	3,768,586.64
重分类至一年内到期的非流动负债	9,233,999.21	10,350,111.88
租赁负债净额	26,103,241.54	35,563,178.17

(三十五) 长期应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款项	46,250,000.00	277,752,871.52	18,000,000.00	306,002,871.52
专项应付款		99,443,675.61	99,443,675.61	
合 计	46,250,000.00	377,196,547.13	117,443,675.61	306,002,871.52

1、长期应付款项年末余额最大的前五项

项 目	年末余额	年初余额
同安城北小区 A 地块	169,563,921.57	
祥平地铁社区三期	78,188,949.95	
英村保障性住房	30,000,000.00	
厦门市城市开发有限公司	28,000,000.00	46,000,000.00
厦门市财政局	150,000.00	150,000.00
合 计	305,902,871.52	46,150,000.00



（三十六）预计负债

项 目	年末余额	年初余额
未决诉讼	69,737.03	5,653,836.67
产品质量保证	177,771,263.52	179,588,359.49
其他	9,255,911.00	9,255,911.00
合 计	187,096,911.55	194,498,107.16

（三十七）递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
政府补助	769,833.29		336,000.00		433,833.29
普惠托育补助	769,833.29		336,000.00		433,833.29
合 计	769,833.29		336,000.00		433,833.29

（三十八）其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
合同负债	825,942.44	
合 计	825,942.44	

（三十九）实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比 例（%）			投资金额	所占比 例（%）
合 计	13,090,270,700.50	100.00	13,090,270,700.50	13,090,270,700.50	13,090,270,700.50	100.00



投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比 例（%）			投资金额	所占比 例（%）
厦门市人民政府 国有资产监督管 理委员会	13,090,270,700.50	100.00		13,090,270,700.50		
厦门国有资本运 营有限责任公司			13,090,270,700.50		13,090,270,700.50	100.00

注：根据厦门市人民政府关于厦门国有资本运营有限责任公司优化重组的有关文件精神，将厦门市人民政府国有资产监督管理委员会持有的本公司 100%股权划转给厦门国有资本运营有限责任公司。

（四十）资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（或股 本）溢价	18,532,091.57			18,532,091.57
二、其他资本公积	1,945,494,042.58	600,000,000.00	892,484,407.30	1,653,009,635.28
合 计	1,964,026,134.15	600,000,000.00	892,484,407.30	1,671,541,726.85

注：1、根据厦门市财政局、厦门市住房和城乡建设局、厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门安居控股集团有限公司资本公积的通知（厦财综〔2025〕2号）增加资本公积 490,000,000.00 元；

2、根据厦门市财政局 厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门安居控股集团有限公司资本公积的通知（厦财资〔2025〕5号）增加资本公积 110,000,000.00 元；

3、根据《中共厦门安居控股集团有限公司委员会会议纪要》（〔2025〕7—2号）将集团持有的 15%国有资本公司股权划转至厦门市人民政府国有资产监督管理委员会减少资本公积 892,484,407.30 元。

（四十一）盈余公积



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	488,228,690.59	69,135,533.19		557,364,223.78
任意盈余公积金	63,715,154.58			63,715,154.58
合 计	551,943,845.17	69,135,533.19		621,079,378.36

(四十二) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	4,245,946,542.59	4,136,120,458.05
年初调整金额		
本年年初余额	4,245,946,542.59	4,136,120,458.05
本年增加额	220,922,878.95	200,230,280.46
其中：本年净利润转入	82,161,145.97	200,230,280.46
其他调整因素	138,761,732.98	
本年减少额	69,321,815.47	90,404,195.92
其中：本年提取盈余公积数	69,135,533.19	30,020,827.69
本年分配现金股利数	186,282.28	60,383,368.23
本年年末余额	4,397,547,606.07	4,245,946,542.59

(四十三) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	4,946,669,706.70	3,638,204,606.42	7,582,709,389.33	5,420,797,736.38
商品房开发销售 业务	2,999,543,704.80	2,387,192,629.19	3,299,837,727.87	2,067,596,841.55
保障房开发销售 业务	375,521,752.55	282,200,241.42	2,809,798,960.88	2,365,973,079.54



项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
资产运营管理业务	764,018,096.69	186,297,212.88	656,996,556.00	172,552,309.98
代建及城市更新业务	80,702,342.77	-5,094,010.23	159,166,209.88	63,483,258.73
园林绿化及景观工程业务	172,965,776.27	171,952,422.96	166,816,402.51	159,350,080.84
城市综合服务业	422,296,775.81	391,283,332.63	405,362,362.38	381,214,517.79
建材及砂石供应业务	120,411,171.03	215,757,932.86	54,798,637.82	184,078,473.97
工程施工业务	11,210,086.78	8,614,844.71	29,932,531.99	26,549,173.98
2.其他业务小计	55,708,089.28	14,489,717.31	26,190,720.16	3,534,027.58
其他收入	55,708,089.28	14,489,717.31	26,190,720.16	3,534,027.58
合 计	5,002,377,795.98	3,652,694,323.73	7,608,900,109.49	5,424,331,763.96

（四十四）销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	776,312.81	3,251,728.60
广告宣传费	3,588,062.14	6,490,599.47
物业管理费	37,170,204.33	37,044,204.30
劳务费	5,450,761.56	
折旧摊销费	35,785.77	1,748,876.72
项目策划费	905,777.10	1,995,278.39



项 目	本年发生额	上年发生额
销售代理费	131,691,539.94	112,570,210.35
销售现场费	4,751,655.64	6,306,768.55
营销活动费	6,220,562.39	15,769,634.20
其他	5,218,547.19	959,696.19
合 计	195,809,208.87	186,136,996.77

2、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	220,841,002.65	285,854,184.46
财产保险费	1,478,396.39	1,118,971.56
广告宣传费	1,107,323.01	795,120.76
劳动保护费	38,407.06	10,725.39
劳务费	1,009,536.46	2,074,648.30
办公费	19,647,010.11	21,934,869.21
车辆交通费	808,366.35	977,879.37
差旅费	980,263.73	912,325.50
业务招待费	10,547.63	52,388.41
中介机构费用	10,753,838.04	9,857,843.81
咨询服务费	767,525.95	293,686.21
折旧摊销费	37,091,350.02	55,094,162.28
党务活动费	795,877.61	741,604.26
安全生产专项费用	1,332,210.57	660,832.39
其他	8,167,177.10	8,618,138.87
合 计	304,828,832.68	388,997,380.78

3、研发费用



项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	18,078,387.15	14,212,226.42
折旧费	259.07	143,416.07
材料费	341,829.37	82,173.44
委托研发费用	1,363,780.62	212,405.66
其他	567,049.45	767,829.41
合 计	20,351,305.66	15,418,051.00

4、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	754,012,309.39	657,995,582.80
减：利息收入	309,607,676.78	130,912,027.08
手续费及其他	13,821,444.35	7,488,687.53
合 计	458,226,076.96	534,572,243.25

（四十五）其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
代扣个人所得税手续费返还	244,803.58	215,182.85
增值税加计抵减		669,460.36
政府补助	60,738,734.53	10,047,244.56
合 计	60,983,538.11	10,931,887.77

（四十六）投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	41,770,966.26	-13,197,253.02
处置长期股权投资产生的投资收益		15,173,455.56



项 目	本年发生额	上年发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	10,470,908.88	2,745,786.57
其他权益工具投资持有期间的投资收益	11,905,025.60	5,952,512.80
合 计	64,146,900.74	10,674,501.91

（四十七）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	70,262.00	68,561.84
按公允价值计量的投资性房地产	303,960,075.47	423,009,973.87
合 计	304,030,337.47	423,078,535.71

（四十八）信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	17,065,697.48	16,438,240.35
债权投资信用减值损失		-2,480,777.94
合 计	17,065,697.48	13,957,462.41

注：上表中，损失以“-”号填列。

（四十九）资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-170,674,018.42	-543,828,410.03
合同资产减值损失	884,999.40	-1,418,772.15
合 计	-169,789,019.02	-545,247,182.18

注：上表中，损失以“-”号填列。

（五十）资产处置收益



项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得	-683,469.01	25,555.07
其他		53.10
合 计	-683,469.01	25,608.17

(五十一) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得	120,620.99	84,542.71
与企业日常活动无关的政府补助	301,000.00	
罚款收入	15,000.00	119,523.67
违约赔偿金收入	10,809,634.59	7,035,841.71
无法支付的应付款项	71,336.78	6,847,036.55
招商补贴		80,000,000.00
其他	2,493,507.51	3,794,204.90
合 计	13,811,099.87	97,881,149.54

(五十二) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	56,424.15	324,317.81
对外捐赠支出	256,418.79	1,145,265.00
滞纳金、罚款支出	7,017,878.28	862,500.48
违约赔偿支出	123,000.74	5,718,014.77
其他	2,525,240.71	10,716,336.81
合 计	9,978,962.67	18,766,434.87



(五十三) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	74,566,004.33	199,416,743.35
递延所得税调整	145,341,241.59	132,025,631.05
合 计	219,907,245.92	331,442,374.40

(五十四) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	137,205,420.04	36,848,327.68	100,357,092.36
1、其他权益工具投资公允价值变动	137,205,420.04	36,848,327.68	100,357,092.36
二、将重分类进损益的其他综合收益	-53,429,616.03	-13,357,404.01	-40,072,212.02
1、其他			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	53,429,616.03	13,357,404.01	40,072,212.02
小 计	-53,429,616.03	-13,357,404.01	-40,072,212.02
三、其他综合收益合计	83,775,804.01	23,490,923.67	60,284,880.34

项 目	上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	112,341,669.92	-9,151,988.43	121,493,658.35
1、其他权益工具投资公允价值变动	112,341,669.92	-9,151,988.43	121,493,658.35
二、将重分类进损益的其他综合收益	16,492,608.08	4,123,152.01	12,369,456.07



项 目	上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
1、其他	22,546,383.27	5,636,595.82	16,909,787.45
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	6,053,775.19	1,513,443.81	4,540,331.38
小 计	16,492,608.08	4,123,152.01	12,369,456.07
三、其他综合收益合计	128,834,278.00	-5,028,836.42	133,863,114.42

(五十五) 合并现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	48,654,311.94	151,486,881.03
加：资产减值损失	169,789,019.02	545,247,182.18
信用资产减值损失	-17,065,697.48	-13,957,462.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,378,806.47	36,413,874.73
使用权资产折旧	12,871,284.89	15,000,183.77
无形资产摊销	123,319,800.93	121,649,602.86
长期待摊费用摊销	73,206,517.67	85,782,228.07
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）	683,469.01	-25,555.07
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-64,196.84	239,775.10
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-304,030,337.47	-423,078,535.71
财务费用（收益以“—”号填列）	754,012,309.39	657,995,582.80
投资损失（收益以“—”号填列）	-64,146,900.74	-10,674,501.91



补充资料	本年发生额	上年发生额
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	69,716,761.72	51,136,399.94
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	75,624,479.87	80,889,231.11
存货的减少（增加以“—”号填列）	-1,532,410,494.56	3,064,320,578.02
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-2,353,979,328.52	174,736,541.59
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-1,873,397,933.25	-3,484,984,864.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,786,838,127.95	1,052,177,141.82
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	5,555,950,374.12	7,224,166,621.31
减：现金的年初余额	7,224,166,621.31	8,768,332,860.72
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	-1,668,216,247.19	-1,544,166,239.41

2、现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	5,555,950,374.12	7,224,166,621.31
其中：库存现金	2,673.70	2,121.80
可随时用于支付的银行存款	2,784,937,122.60	3,443,128,021.61
可随时用于支付的其他货币资金	2,771,010,577.82	3,781,036,477.90



项 目	年末余额	年初余额
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及 现金等价物		

（五十六）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,342,259,838.83	八、（一）
合 计	1,342,259,838.83	

九、或有事项

1、未结清的保函

①截止 2025 年 12 月 31 日，厦门万银环境科技有限公司未结清银行保函金额 6,851,400.00 元；

②截止 2025 年 12 月 31 日，厦门特工房产有限公司未结清银行保函金额 26,161,000.00 元；

③截止 2025 年 12 月 31 日，厦门市安控建设工程有限公司未结清银行保函金额 144,218,800.00 元

④截止 2025 年 12 月 31 日，厦门安居集团有限公司未结清银行保函金额 181,616,372.37 元

2、本公司于 2024 年 3 月与平安资产管理有限责任公司共同签订了差额补足及代为支付协议。按照协议条款，若出现差额补足及代为支付情况，本公司将依法履行相应责任，截至 2025 年 12 月，涉及金额 6 亿元人民币。此外，第三方已将其 90 亿元注册资本对应的股权质押，作为对本公司的反担保措施。

3、截止 2025 年 12 月 31 日，本公司为购买房产的客户提供按揭担保形成的或有负债

担保企业	被担保借款 人名称	担保 种类	担保余额（万 元）	担保期限	是否履 行完毕
厦门安居控股集团 有限公司	购房客户	贷款 担保	793.90	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否



担保企业	被担保借款 人名称	担保 种类	担保余额（万 元）	担保期限	是否履 行完毕
厦门安居集团有限 公司	购房客户	贷款 担保	246.67	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门安控地产集团 有限公司	购房客户	贷款 担保	17,160.95	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门特工房产有限 公司	购房客户	贷款 担保	21,071.40	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
漳州万景园房地产 开发有限公司	购房客户	贷款 担保	7,295.70	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门万住道房地产 开发有限公司	购房客户	贷款 担保	3,432.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门万安同房地产 开发有限公司	购房客户	贷款 担保	5,966.50	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
龙岩住厦房地产开 发有限公司	购房客户	贷款 担保	3,219.50	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
龙岩万嘉恒房地产 开发有限公司	购房客户	贷款 担保	271.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门万特福房地产 开发有限公司	购房客户	贷款 担保	3,874.50	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	购房客户	贷款 担保	7,224.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
北海万祥房地产开 发有限公司	购房客户	贷款 担保	20.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
泉州中住房地产开 发有限公司	购房客户	贷款 担保	1,702.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
合计			72,278.12		



4、诉讼冻结

- ①根据广东省揭阳市榕城区人民法院（2025）粤 5202 执保 1482 号执行裁定书：因申请执行揭阳市永达贸易有限公司与被执行人福建省闽南建筑工程有限公司买卖合同纠纷，被执行人对厦门安居集团有限公司享有到期债权，厦门安居集团有限公司被冻结金额 527,507.14 元；
- ②根据广东省博罗县人民法院（2023）粤 1322 执恢 771 号之一通知书：因申请执行人惠州市聚丰达实业有限公司与被执行人福建闽南建筑工程有限公司及其惠州分公司买卖合同纠纷，被执行人对厦门安居集团有限公司享有到期债权，厦门安居集团有限公司被冻结金额 14,611,775.18 元。
- ③根据福建省厦门市中级人民法院根据(2025)闽 02 民终 6998 号的民事裁定书。子公司厦门路艺生态科技有限公司与李大祥劳务纠纷一案，对厦门路艺生态科技有限公司名下银行存款 192,189.00 元进行冻结。
- ④根据福建省厦门市湖里区人民法院（2025）闽 0206 民初 10235 号的民事裁定书：子公司厦门特房园林景观工程有限公司与福建南安友信石材有限公司纠纷一案、福建省厦门市思明区人民法院根据（2025）闽 0203 民初 21206 号的民事裁定书与漳浦县鹏盛石材工艺制造有限公司纠纷一案，对厦门特房园林景观工程有限公司名下银行存款共计 20,533.62 元进行冻结。
- ⑤根据福建省厦门市翔安区人民法院（2025）闽 0213 执保 440 号之一：对子公司厦门安控地产集团有限公司名下银行存款共计 173,229.58 元进行冻结。

十、资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）母公司基本情况

母公司名称	注 册 地	业务性质	注册资 本	母公司对本企业的 持股比例（%）	母公司对本企业的 表决权比例（%）
厦门国有资本运营有限责任公司	厦 门	投资与资 产管理	500000 万元	100	100

（二）子公司情况



详见附注七、企业合并及合并财务报表。

（三）合营企业及联营企业情况

详见附注八、（十）长期股权投资。

（四）其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
漳州翔通宝达建材有限公司	受同一公司控制的其他企业
漳州路桥翔通建材有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门益悦置业有限公司	子公司少数股东
厦门旭鸿环保电力有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门信息港建设发展股份有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门翔义混凝土有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门夏商物产有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门夏商市场运营有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门夏商配送有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门夏商民兴超市有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门夏商集团有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门文旅物业管理服务有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门文旅商业管理有限责任公司	受同一公司控制的其他企业
厦门卫星定位应用股份有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门微信软件有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门特建投建工集团有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门特建投海湾投资有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门特房波特曼家居有限公司	受同一公司控制的其他企业



关联方名称	与本集团的关系
厦门市政智慧城市科技有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政有限空间作业有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政物业管理服务有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政特水工程有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政思明排水管理有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政水务原水投资运营有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政水务建设工程管理有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政水务集团有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政水务规划设计研究院有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政水环境有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政排水管理有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政沥青工程有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政空间资源投资有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政经济咨询有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政金鹭环物业有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政环能股份有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政环境工程有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政管廊投资管理有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政公共服务管理有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政工程有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政工程研究所有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政城市开发建设有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市政城建研究院有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市卫海宁建筑工程顾问有限公司	受同一公司控制的其他企业



关联方名称	与本集团的关系
厦门市路桥管理有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市建设工程施工图审查有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市集美区国有资产投资有限公司	子公司少数股东
厦门市高速公路建设开发有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市房地产股份有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市城市规划设计研究院有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门轻工集团有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门珉鸿生物质资源有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门旅游集团有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥信息股份有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥翔通砼安建材有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥翔通建材科技有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥翔通股份有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥建设集团有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥建设集团养护工程有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥建设集团工程有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥环境艺术有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥工程物资有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥工程投资发展有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥城市服务发展有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥百城交通工程有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥百城建设投资有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门路桥百城管理咨询有限公司	受同一公司控制的其他企业



关联方名称	与本集团的关系
厦门峻鸿环境固废处置有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门集美区夏商民兴超市有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门晖鸿环境资源科技有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门轨道建设发展集团有限公司	子公司少数股东的控制方
厦门古龙集团有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门古龙房地产有限公司	受同一公司控制的其他企业
厦门港务建设集团有限公司	子公司少数股东的控制方
厦门港务地产有限公司	子公司少数股东
厦门波特曼七星湾酒店有限公司	受同一公司控制的其他企业
泉州路桥翔通建材有限公司	受同一公司控制的其他企业
福建路桥翔通建材科技有限公司	受同一公司控制的其他企业
福建保利投资发展有限公司	子公司少数股东

注：仅列示报告期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他关联方企业情况。

（五）关联方交易

1、关联方交易

（1）销售商品、提供劳务

关联方名称	本年发生额
厦门文旅物业管理服务有限公司	675,665.34
厦门集美区夏商民兴超市有限公司	2,020.00
厦门路桥百城建设投资有限公司	4,189,217.43
厦门路桥建设集团有限公司	7,179,666.65
厦门路桥信息股份有限公司	212,105.03
厦门市路桥管理有限公司	733,945.00



关联方名称	本年发生额
厦门市政城市开发建设有限公司	7,493,976.14
厦门特建投建工集团有限公司	2,195,438.68
厦门文旅商业管理有限责任公司	2,779,522.42
厦门夏商民兴超市有限公司	6,245,332.76
厦门贸禧房地产开发有限公司	14,224,742.26

(2) 采购商品、接受劳务

关联方名称	本年发生额
厦门市城市规划设计研究院有限公司	150,603.76
厦门市建设工程施工图审查有限公司	107,688.11
厦门市政水务规划设计研究院有限公司	49,973.33
厦门市政水务建设工程管理有限公司	8,872.64
厦门市政特水工程有限公司	261,467.89
厦门特建投建工集团有限公司	16,304,800.01
厦门夏商民兴超市有限公司	57,240.10

(3) 担保

① 截止 2025 年 12 月 31 日，厦门安居控股集团有限公司为子公司银行借款提供的担保：

被担保方	金融机构	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门安居集团有限公司	建设银行厦门市分行	334,000,000.00	2047/04/29	否
厦门安居集团有限公司	建设银行厦门市分行	100,706,700.00	2031/01/13	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	621,812,330.56	2038/06/26	否



被担保方	金融机构	担保金额	担保到期 日	担保是否已经 履行完毕
厦门安控地产集团有限公司	交通银行厦门分行	168,550,000.00	2026/12/14	否
厦门安控地产集团有限公司	厦门国际银行厦门同安支行	439,410,000.00	2030/06/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建设银行厦门城市建设支行	918,510,000.00	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建设银行厦门城市建设支行	695,000,000.00	2028/06/27	否
厦门安控地产集团有限公司	厦门银行股份有限公司	495,000,000.00	2030/06/27	否
厦门安控地产集团有限公司	中国银行厦门开元支行	243,047,259.89	2027/06/27	否
厦门特工房产有限公司	建设银行厦门城市建设支行	494,330,000.00	2028/8/30	否
厦门特工房产有限公司	建设银行厦门城市建设支行	393,210,000.00	2028/9/11	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建设银行厦门城市建设支行	262,000,000.00	2027/09/27	否
厦门万安同房地产开发有限公司	中国银行厦门开元支行	105,000,000.00	2027/12/01	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农业银行厦门市分行	340,000,000.00	2030/8/19	否
厦门安控资产运营集团有限公司	厦门农商银行思明支行	300,000,000.00	2026/3/19	否



被担保方	金融机构	担保金额	担保到期 日	担保是否已经 履行完毕
厦门安控资产运营集团有限公司	厦门国际银行厦门同安支行	100,000,000.00	2026/12/19	否
厦门万银商业管理有限公司	厦门农商银行思明支行	70,000,000.00	2032/06/29	否
厦门万银商业管理有限公司	建设银行厦门城市建设支行	9,900,000.00	2026/06/28	否
厦门万银商业管理有限公司	中国银行厦门开元支行	190,000,000.00	2033/11/29	否
厦门安控云智能科技有限公司	建设银行厦门城市建设支行	9,900,000.00	2026/6/28	否
厦门住总物业管理有限公司	厦门国际银行厦门同安支行	100,000,000.00	2026/12/19	否
厦门市安控建设工程有限公司	厦门银行股份有限公司	99,990,000.00	2027/3/25	否
厦门市安控建设工程有限公司	厦门国际银行厦门同安支行	100,000,000.00	2026/11/20	否
厦门市安控建设工程有限公司	邮政储蓄银行厦门翔安区支行	50,000,000.00	2027/12/28	否
合计		6,640,366,290.45		

② 截止 2025 年 12 月 31 日，厦门国有资本运营有限责任公司作为担保方为厦门文旅商业管理有限责任公司向本公司借款提供的担保

担保方	被担保方	担保金额	担保到期 日	担保是否已经 履行完毕
厦门国有资本运营有限责任公司	厦门文旅商业管理有限责任公司	517,763,299.43	未约定	否



③ 截止 2025 年 12 月 31 日，厦门安控地产集团有限公司为厦门贸禧房地产开发有限公司银行借款提供的担保：

被担保方	金融机构	担保金额	担保到期 日	担保是否已经履 行完毕
厦门贸禧房地产开发 有限公司	工商银行	99,200,000.00	2027/11/25	否
	建设银行	119,200,000.00	2027/11/26	否
	中国银行	99,200,000.00	2027/11/26	否
	兴业银行	79,200,000.00	2027/11/25	否

（4）提供资金

关联方名称	向关联方提供资金	收取资金占用费
厦门文旅商业管理有限责任公司	451,519,385.34	20,384,633.05
厦门贸禧房地产开发有限公司	1,347,000,000.00	80,021,395.29
中饶（厦门）置业有限公司	630,313,096.89	21,433,153.33

（5）关联方应收款项余额

项 目	年末金额		年初金额	
	金额	所占余额比 例（%）	金额	所占余额比 例（%）
应收账款				
厦门市建设工程施工图 审查有限公司	217,176.54	0.02		
厦门市政特水工程有限 公司	107,165.72	0.01		
厦门市政工程有限公司	3,887,092.71	0.41	3,871,012.71	0.36
厦门市政水务集团有限 公司	24,398.00			



项 目	年末金额		年初金额	
	金额	所占余额比例（%）	金额	所占余额比例（%）
厦门特建投建工集团有限公司	16,008,978.88	1.70	15,554,026.54	1.43
厦门市悦集商业管理有限公司	1,262,832.10	0.13	2,000,000.00	0.18
厦门市政管廊投资管理有限公司	434,805.00	0.05		
厦门贸禧房地产开发有限公司	15,078,226.80	1.60	2,617,500.00	0.24
厦门夏商民兴超市有限公司	511,904.83	0.05		
厦门轻工集团有限公司	65,388.00	0.01		
厦门夏商集团有限公司	553,032.00	0.06		
厦门市政空间资源投资有限公司	932,143.20	0.10		
厦门文旅商业管理有限责任公司	1,259,548.41	0.13		
厦门市政金鹭环物业有限公司	4,799.20			
厦门市卫海宁建筑工程顾问有限公司	0.10			
厦门市政城市开发建设有限公司	560,266.00	0.06		
厦门文旅物业管理服务有限公司	104,586.86	0.01		



项 目	年末金额		年初金额	
	金额	所占余额比例（%）	金额	所占余额比例（%）
厦门市高速公路建设开发有限公司			72,828.48	0.01
厦门路桥建设集团工程有限公司	30,024.77			
厦门路桥建设集团养护工程有限公司	70,333.52	0.01		
厦门路桥建设集团有限公司	997,845.23	0.11		
厦门路桥城市服务发展有限公司	3,266,375.51	0.35		
厦门特建投海湾投资有限公司	5,704.20			
合 计	45,382,627.58	4.81	24,115,367.73	2.22
预付款项				
厦门市政特水工程有限公司	208,530.26	0.02		
厦门市政水务规划设计研究院有限公司	49,162.60	0.01		
厦门市建设工程施工图审查有限公司	84,752.82	0.01		
厦门市政水务集团有限公司	25,139.59			
厦门轨道建设发展集团有限公司	107,184.00	0.01	107,184.00	0.07



项 目	年末金额		年初金额	
	金额	所占余额比例（%）	金额	所占余额比例（%）
合 计	474,769.27	0.05	107,184.00	0.07
应收利息				
厦门文旅商业管理有限责任公司	66,243,914.09	34.23		
厦门贸禧房地产开发有限公司	99,915,486.11	51.63	15,092,807.11	22.04
中饶（厦门）置业有限公司	22,719,142.53	11.74		
厦门益悦置业有限公司	4,645,781.25	2.40	4,645,781.25	6.78
合 计	193,524,323.98	100.00	19,738,588.36	28.82
其他应收款				
厦门贸禧房地产开发有限公司	1,347,000,000.00	47.38	313,800,000.00	18.70
中饶（厦门）置业有限公司	630,313,096.89	22.17		
厦门特建投建工集团有限公司	4,694,700.72	0.17		
厦门益悦置业有限公司	28,061,550.00	0.99	28,061,550.00	1.67
厦门市政水务集团有限公司	2,204,156.86	0.08		
厦门市政物业管理服务有限公司	2,681.60			



项 目	年末金额		年初金额	
	金额	所占余额比例（%）	金额	所占余额比例（%）
厦门市政公共服务管理有限公司	200,000.00	0.01		
厦门市政工程有限公司	1,800.00			
厦门路桥百城管理咨询有限公司	40,000.00			
厦门市政特水工程有限公司	69,276.00			
厦门港务建设集团有限公司	16,200,000.00	0.57	12,000,000.00	0.72
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	23,400,000.00	0.82	23,400,000.00	1.39
保利海西实业有限公司	85,800,000.00	3.02	85,800,000.00	5.11
合 计	2,137,987,262.07	75.21	463,061,550.00	27.59
合同资产				
厦门路桥建设集团工程有限公司	756,240.13	0.73		
厦门路桥建设集团养护工程有限公司	539,864.25	0.52		
厦门路桥建设集团有限公司	4,475,069.27	4.32		
厦门市政城市开发建设有限公司	3,943,728.38	3.81		
厦门路桥工程投资发展有限公司	485,299.61	0.47		



项 目	年末金额		年初金额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
厦门路桥翔通建材科技有限公司	38,896.65	0.04		
厦门路桥环境艺术有限公司	304,402.35	0.29		
厦门特建投建工集团有限公司	26,038,637.86	25.16	26,630,134.64	14.51
合 计	36,582,138.50	35.34	26,630,134.64	14.51

(6) 关联方应付款项余额

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
应付账款				
厦门路桥工程物资有限公司	5,004.11			
厦门市政城市开发建设有限公司	87,048,497.92	2.97		
厦门市政水务集团有限公司	25,449.68			
厦门市政水务建设工程有限公司管理有限公司	141,357.14		141,519.95	
厦门特建投建工集团有限公司	4,287,961.34	0.15	13,754,261.44	0.44
厦门市房地产股份有限公司	273,524.81	0.01		



项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
厦门市建设工程施工图审查有限公司	111,468.11			
厦门市政特水工程有限公司	5,568,393.17	0.19	5,060,752.83	0.16
厦门市政水务规划设计研究院有限公司	1,590,828.28	0.05	1,543,834.29	0.05
厦门市城市规划设计研究院有限公司	50,169.82		65,169.81	
厦门微信软件有限公司	439,850.00	0.02	70,000.00	
厦门信息港建设发展股份有限公司	481,260.00	0.02	234,000.00	0.01
厦门路桥信息股份有限公司	1,100.00			
厦门特房波特曼家居有限公司	28,154.66			
厦门市政有限空间作业有限公司	11,750.00			
厦门卫星定位应用股份有限公司	271,698.11	0.01		
厦门市政环境工程有限公司	912,887.12	0.03		
厦门夏商民兴超市有限公司	31,333.62			
厦门翔义混凝土有限公司	255,976.08	0.01		



项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
厦门路桥百城交通工程有限公司	4,630.81			
厦门夏商配送有限公司	3,680.05			
厦门路桥翔通砼安建材有限公司	2,588,747.01	0.09		
厦门路桥翔通股份有限公司	1,557,706.73	0.05		
保利海西实业有限公司	226,415.09	0.01	226,415.09	0.01
合计	105,917,843.66	3.61	21,095,953.41	0.67
预收款项				
厦门夏商民兴超市有限公司	277,962.39	0.02		
厦门夏商市场运营有限公司	135,798.17	0.01		
厦门古龙集团有限公司	106,976.15	0.01		
厦门路桥建设集团有限公司	55,656.00			
合计	576,392.71	0.04		
合同负债				
厦门市政环能股份有限公司	643.39			
厦门市政城市开发建设有限公司	848,239.63	0.14		
厦门市政工程有限公司	159,413.02	0.03		



项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
厦门市政排水管理有限公司	153,488.93	0.03		
厦门卫星定位应用股份有限公司	15,155.66			
厦门古龙房地产有限公司	28,116.97			
厦门路桥百城建设投资有限公司	1,566,518.45	0.26		
厦门路桥建设集团有限公司	15,739,381.55	2.58		
厦门路桥建设集团工程有限公司	673,603.14	0.11		
福建路桥翔通建材科技有限公司	3,770.10			
泉州路桥翔通建材有限公司	3,331.65			
漳州路桥翔通建材有限公司	2,412.66			
漳州翔通宝达建材有限公司	1,575.42			
合计	19,195,650.57	3.15		
应付利息				
龙岩城发地产有限公司	2,020,064.19	1.05	2,590,164.83	1.33
厦门港务地产有限公司	191,163,960.65	98.95	191,163,960.65	97.84



项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
厦门市宝佳顺物业管理有限公司			337,215.63	0.17
福建保利投资发展有限公司			1,300,532.19	0.67
合计	193,184,024.84	100.00	195,391,873.30	100.01
其他应付款				
厦门市政特水工程有限公司	96,749.40			
厦门市政工程有限公司	61,822.40			
厦门市政环境工程有限公司	1,639,600.00	0.06		
厦门特建投建工集团有限公司	27,250,000.00	1.06	27,200,000.00	1.20
厦门夏商民兴超市有限公司	811,999.30	0.03		
厦门市政城市开发建设有限公司	33,335.40			
厦门市政经济咨询有限公司	1,825.30			
厦门市政水务规划设计研究院有限公司	1,024.20			
厦门市政水务集团有限公司	6,813.60			
厦门微信软件有限公司	1,767.40			



项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
厦门市政公共服务管理有限公司	3,592.20			
厦门市政工程研究有限公司	2,191.90			
厦门市政环能股份有限公司	37,393.40			
厦门市城市规划设计研究院有限公司	3,766.40			
厦门市政智慧城市科技有限公司	3,192.20			
厦门波特曼七星湾酒店有限公司	110,536.10			
厦门晖鸿环境资源科技有限公司	15,184.70			
厦门市政沥青工程有限公司	1,207.50			
厦门市政水环境有限公司	4,328.70			
厦门市政水务原水投资运营有限公司	1,752.80			
厦门市政思明排水管理有限公司	3,651.80			
厦门市政城建研究院有限公司	1,760.60			



项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例（%）	金额	所占余额比例（%）
厦门市政有限空间作业有限公司	1,849.70			
厦门峻鸿环境固废处置有限公司	3,772.50			
厦门珉鸿生物质资源有限公司	2,087.70			
厦门旭鸿环保电力有限公司	9,395.50			
厦门旅游集团有限公司	127,476.00			
厦门夏商物产有限公司	269,574.00	0.01		
厦门信息港建设发展股份有限公司	7,541.00			
厦门贸悦安禧房地产有限公司	730,196,000.00	28.33		
厦门市集美区国有资产投资有限公司	5,286,977.40	0.21	5,286,977.40	0.23
龙岩城发地产有限公司	22,890,100.00	0.89	42,890,100.00	1.89
厦门港务地产有限公司	995,200,000.00	38.61	1,000,000,000.00	43.98
合计	1,784,088,269.10	69.20	1,075,377,077.40	47.30

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款基本情况

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	111,158,621.88	126,147.20	79,025,334.27	41,841.34



账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 至 2 年	414,576.20	272.81	26,657,381.04	59,874.28
2 至 3 年	1,399,406.57	107,800.69	607,619.76	27,303.54
3 至 4 年	37,451.00	561.40		
4 至 5 年			96,445,402.94	19,289,080.59
合 计	113,010,055.65	234,782.10	202,735,738.01	19,418,099.75

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	113,010,055.65	100.00	234,782.10		112,775,273.55
账龄组合	13,700,989.94	12.12	234,782.10	1.71	13,466,207.84
关联方组合	99,309,065.71	87.88			99,309,065.71
其他低风险组合					
合 计	113,010,055.65	——	234,782.10	——	112,775,273.55

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	202,735,738.01	100.00	19,418,099.75		183,317,638.26



类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
账龄组合	1,410,512.77	0.70	62,495.14	4.43	1,348,017.63
关联方组合	96,391,538.70	47.55			96,391,538.70
其他低风险组合	104,933,686.54	51.76	19,355,604.61	18.45	85,578,081.93
合 计	202,735,738.01	——	19,418,099.75	——	183,317,638.26

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账 龄	年末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	12,614,719.89	92.07	126,147.20
1 至 2 年	5,456.20	0.04	272.81
2 至 3 年	1,078,006.85	7.87	107,800.69
3 至 4 年	2,807.00	0.02	561.40
合 计	13,700,989.94	100.00	234,782.10

账 龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	207,576.20	14.71	2,075.76
1 至 2 年	1,197,485.57	84.90	59,874.28
2 至 3 年	5,451.00	0.39	545.10
3 至 4 年			
合 计	1,410,512.77	100.00	62,495.14



(2) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	99,309,065.71			96,391,538.70		
其他低风险组合				104,933,686.54	18.45	19,355,604.61
合计	99,309,065.71			201,325,225.24		19,355,604.61

3、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
厦门安控资产运营集团有限公司	98,100,859.88	86.81	
厦门市城市建设发展投资有限公司	12,446,295.89	11.01	124,462.96
厦门华润燃气有限公司	1,069,680.58	0.95	106,695.25
厦门市建设工程施工图审查有限公司	202,120.00	0.18	
厦门园林花木集团股份有限公司	200,000.00	0.18	
合计	112,018,956.35	99.13	231,158.21

(二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	650,541,322.21	477,558,399.24
应收股利	200,000,000.00	



项 目	年末余额	年初余额
其他应收款项	8,314,707,280.31	8,422,580,422.64
合 计	9,165,248,602.52	8,900,138,821.88

1、应收利息

(1) 应收利息分类

项 目	年末余额	年初余额
应收关联方资金利息	650,541,322.21	428,806,086.77
大额存单代垫利息		4,116,109.41
其他利息		44,636,203.06
合 计	650,541,322.21	477,558,399.24

(2) 重要逾期利息

借款单位	年末余额	逾期时间（月）	逾期原因
厦门文旅商业管理有限责任公司	66,243,914.09	3—36	根据国有企业改革工作部署，厦门文旅商业管理有限责任公司自 2022 年起自本集团股权结构剥离。现因受阶段性经营压力影响，该企业暂未能履行相关利息偿付义务。
合 计	66,243,914.09	——	——

2、应收股利

项 目	年末余额	年初余额
账龄一年以内的应收股利	200,000,000.00	
厦门安控地产集团有限公司	200,000,000.00	
合 计	200,000,000.00	

3、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

① 按账龄披露其他应收款项



账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	6,408,377,791.48		3,910,600,828.27	
1 至 2 年	410,134,615.62		2,169,606,809.24	
2 至 3 年	2,620,953.12		841,451,928.13	
4 至 5 年			1,500,211,890.00	36,162.00
5 年以上	1,493,696,110.09	122,190.00	746,779.00	1,650.00
合 计	8,314,829,470.31	122,190.00	8,422,618,234.64	37,812.00

② 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	8,314,829,470.31	100.00	122,190.00		8,314,707,280.31
合 计	8,314,829,470.31	——	122,190.00	——	8,314,707,280.31

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	8,422,618,234.64	100.00	37,812.00		8,422,580,422.64
合 计	8,422,618,234.64	——	37,812.00	——	8,422,580,422.64



(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账 龄	年末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
4 至 5 年			
5 年以上	122,190.00	100.00	122,190.00
合 计	122,190.00	——	122,190.00

账 龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
4 至 5 年	120,540.00	98.65	36,162.00
5 年以上	1,650.00	1.35	1,650.00
合 计	122,190.00	——	37,812.00

② 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	7,854,044,166.46			8,341,698,711.37		
其他低风险组合	460,663,113.85			80,797,333.27		
合 计	8,314,707,280.31	——		8,422,496,044.64	——	

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项情况



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
厦门安控地产集团有限公司	关联往来	3,899,821,514.32	1 年以内	46.90	
漳州园博房地产开发有限公司	关联往来	1,492,800,000.00	5 年以上	17.95	
龙岩住厦房地产开发有限公司	关联往来	1,155,097,407.71	1 年以内： 994,239,583.31 1—2 年： 160,857,824.40	13.89	
福州住厦房地产开发有限公司	关联往来	456,041,753.17	1 年以内	5.48	
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	关联往来	328,371,865.49	1 年以内： 96,680,435.61 1—2 年： 231,691,429.88	3.95	
合 计		7,332,132,540.69		88.17	

（三）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	16,164,482,790.99	600,000,000.00		16,764,482,790.99
对联营企业投资	187,889,163.85		1,340,054.20	186,549,109.65
小 计	16,352,371,954.84	600,000,000.00	1,340,054.20	16,951,031,900.64



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
减：长期股权投资 减值准备				
合 计	16,352,371,954.84	600,000,000.00	1,340,054.20	16,951,031,900.64

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动		年末余额	减值 准备 年末 余额
			追加投资	权益法下确认 的投资损益		
合 计	16,358,029,194.26	16,352,371,954.84	600,000,000.00	-1,340,054.20	16,951,031,900.64	
一、子公司						
厦门安控城市建 设集团有限公司	963,071,196.51	963,071,196.51			963,071,196.51	
厦门安控地产集 团有限公司	1,173,914,523.18	1,173,914,523.18			1,173,914,523.18	
厦门安控资产运 营集团有限公司	679,179,380.26	679,179,380.26			679,179,380.26	
厦门万特福房地 产开发有限公司	750,000.00	750,000.00			750,000.00	
北海万祥房地产 开发有限公司	68,264,070.00	68,264,070.00			68,264,070.00	
北海万泉房地产 开发有限公司	500,000.00	500,000.00			500,000.00	
厦门住宅集团园 博地产有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	
厦门万嘉翔房地 产开发有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00	



被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动		年末余额	减值 准备 年末 余额
			追加投资	权益法下确认 的投资损益		
万城城建开发 （厦门）有限公 司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	
泉州中住房地产 开发有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00			51,000,000.00	
漳州园博房地产 开发有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00			180,000,000.00	
厦门万翔同实业 有限公司	238,992,186.82	238,992,186.82			238,992,186.82	
厦门园林花木集 团股份有限公司	262,727,902.21	262,727,902.21			262,727,902.21	
厦门安居集团有 限公司	12,417,322,349.89	12,417,322,349.89	600,000,000.00		13,017,322,349.89	
厦门市安控建设 工程有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	
厦门安控城市服 务集团有限公司	7,761,182.12	7,761,182.12			7,761,182.12	
三、联营企业						
龙岩市厦龙经济 区建设发展有限 公司	193,546,403.27	187,889,163.85		-1,340,054.20	186,549,109.65	

（四）营业收入、营业成本



项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	92,444,714.05	5,031,166.67	81,841,465.89	-12,490,167.34
商品房开发销售业务	29,957.15			
资产运营管理业务	89,061,566.13	4,654,509.93	73,553,957.30	2,119,118.64
代建及城市更新业务	3,353,190.77	376,656.74	566,037.87	
其他收入			7,721,470.72	-14,609,285.98
2.其他业务小计	4,702,857.60		4,896,368.83	
其他收入	4,702,857.60		4,896,368.83	
合 计	97,147,571.65	5,031,166.67	86,737,834.72	-12,490,167.34

(五) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,340,054.20	958,032.65
成本法核算的长期股权投资收益	550,050,000.00	394,615,600.00
合 计	548,709,945.80	395,573,632.65

(六) 现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	552,593,598.91	300,208,276.90
加：资产减值损失		
信用资产减值损失	-19,098,939.65	-20,353,019.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,712,607.57	9,033,193.89



补充资料	本年发生额	上年发生额
使用权资产折旧		
无形资产摊销	4,472,217.86	4,723,390.47
长期待摊费用摊销	2,119,118.64	2,119,118.64
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)	-8,876.35	
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)	-50,021,864.30	53,389,100.00
财务费用 (收益以“—”号填列)	381,803,547.98	383,408,203.57
投资损失 (收益以“—”号填列)	-548,709,945.80	-395,573,632.65
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)	12,505,466.08	-13,346,625.00
存货的减少 (增加以“—”号填列)	-7,568,647.00	2,341,402,264.77
经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)	97,162,501.79	-2,725,685,577.93
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	-97,956,689.11	-744,221,167.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	334,004,096.62	-804,896,474.58
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	3,373,738,490.58	4,271,830,829.85
减：现金的年初余额	4,271,830,829.85	3,752,249,086.64
加：现金等价物的年末余额		



补充资料	本年发生额	上年发生额
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-898,092,339.27	519,581,743.21

2、现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	3,373,738,490.58	4,271,830,829.85
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	602,738,490.58	1,030,830,829.85
可随时用于支付的其他货币资金	2,771,000,000.00	3,241,000,000.00
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	3,373,738,490.58	4,271,830,829.85
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

十三、财务报表的批准

本财务报表已于 2026 年 4 月 21 日经本公司董事会批准。

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

