

福州城市建设投资集团有限公司

审计报告

立信中联审字[2026]D-1583号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
1、	合并资产负债表	1
2、	合并利润表	2
3、	合并现金流量表	3
4、	合并所有者权益变动表	4-5
5、	母公司资产负债表	6
6、	母公司利润表	7
7、	母公司现金流量表	8
8、	母公司所有者权益变动表	9-10
9、	财务报表附注	1-94



审计报告

立信中联审字[2026]D-1583号

福州城市建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了福州城市建设投资集团有限公司（以下简称福州城投集团）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了福州城投集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号-财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于福州城投集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

福州城投集团管理层（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，管理层负责评估福州城投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福州城投集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督福州城投集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能导致对福州城投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福州城投集团不能持续经营。

（5）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。

(6) 就福州城投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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国天津市

2026年4月28日

合并资产负债表

2025年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	八(一)	11,457,663,937.05	11,331,019,676.51	短期借款	八(二十五)	4,006,740,837.24	3,900,655,887.00
交易性金融资产				衍生金融资产			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	八(二)	24,631,036.68	79,600,185.13	应付票据	八(二十六)	217,859,193.14	810,812,748.23
应收账款	八(三)	20,673,502,852.29	22,176,996,396.20	应付账款	八(二十七)	14,427,423,399.93	12,947,046,818.84
应收款项融资	八(四)	32,083,032.37		预收款项	八(二十八)	44,834,760.48	45,942,665.89
预付款项	八(五)	2,525,363,774.47	2,776,446,955.68	合同负债	八(二十九)	6,676,057,613.28	7,585,644,701.30
其他应收款	八(六)	15,690,337,209.80	16,765,169,733.48	应付职工薪酬	八(三十)	96,277,871.67	54,474,716.13
其中：应收利息				应交税费	八(三十一)	1,858,350,151.97	1,352,356,600.18
应收股利				其他应付款	八(三十二)	7,189,456,010.39	8,179,532,941.46
存货	八(七)	67,813,712,395.72	63,127,835,848.80	其中：应付利息		1,658,189.91	8,933,301.47
合同资产	八(八)	2,733,820,516.68	2,496,516,523.56	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	八(九)	129,541,629.12	92,864,492.39	一年内到期的非流动负债	八(三十三)	14,005,574,354.95	14,651,909,362.45
其他流动资产	八(十)	1,965,552,281.67	1,933,352,683.18	其他流动负债	八(三十四)	4,650,923,694.60	3,036,186,412.87
流动资产合计		123,046,208,665.85	120,779,802,494.93	流动负债合计		53,173,497,887.65	52,564,562,854.35
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	八(三十五)	67,370,549,899.35	60,069,261,028.22
其他债权投资				应付债券	八(三十六)	26,015,865,759.59	29,935,084,965.99
长期应收款	八(十一)	5,449,932,520.16	5,651,409,269.43	其中：优先股			
长期股权投资	八(十二)	31,342,311.56	31,033,453.53	永续债			
其他权益工具投资	八(十三)	1,333,972,721.90	1,247,313,583.07	租赁负债	八(三十七)	34,927,458.96	45,869,896.28
其他非流动金融资产	八(十四)	162,788,091.97	110,699,688.98	长期应付款	八(三十八)	18,798,144,681.33	13,477,554,200.20
投资性房地产	八(十五)	4,332,975,945.08	4,894,840,827.24	长期应付职工薪酬	八(三十九)	66,118,052.25	70,425,276.50
固定资产	八(十六)	3,641,751,102.86	1,558,756,398.91	预计负债	八(四十)	8,000,000.00	8,000,000.00
在建工程	八(十七)	3,197,165,733.61	2,952,149,493.18	递延收益	八(四十一)	136,370,471.16	125,272,310.88
生产性生物资产				递延所得税负债	八(四十二)	39,566,818.63	26,929,835.89
油气资产				其他非流动负债	八(四十三)	1,117,268.49	
使用权资产	八(十九)	47,391,402.68	61,806,016.54	非流动负债合计		112,469,543,141.27	103,759,514,772.45
无形资产	八(二十)	3,986,361,455.93	3,290,661,990.59	负债合计		165,643,041,028.92	156,324,077,626.80
开发支出	八(二十一)	52,424,441.00	52,796,898.82	所有者权益(或股东权益)：			
商誉				实收资本(或股本)		2,068,500,000.00	2,068,500,000.00
长期待摊费用	八(二十二)	228,732,036.52	173,067,525.82	其他权益工具			
递延所得税资产	八(二十三)	605,796,384.69	324,395,182.21	其中：优先股			
其他非流动资产	八(二十四)	116,594,208,144.41	111,977,569,662.58	永续债			
非流动资产合计		139,614,842,292.37	132,326,501,990.90	资本公积	八(四十四)	83,695,560,567.98	83,802,062,224.93
				减：库存股			
				其他综合收益	八(四十五)	-4,906,473.68	-4,906,473.68
				专项储备			
				盈余公积	八(四十六)	555,353,435.77	394,680,069.15
				未分配利润	八(四十七)	9,485,660,907.85	9,768,648,674.91
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		95,800,168,437.92	96,028,984,495.31
				少数股东权益		1,217,841,491.38	753,242,363.72
				所有者权益(或股东权益)合计		97,018,009,929.30	96,782,226,859.03
资产总计		262,661,050,958.22	253,106,304,485.83	负债和所有者权益(或股东权益)总计		262,661,050,958.22	253,106,304,485.83

法定代表人： 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：福州城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	八（四十八）	27,346,432,667.30	51,631,779,722.77
减：营业成本	八（四十八）	23,121,476,178.14	47,186,895,271.93
税金及附加		638,577,829.01	360,379,686.75
销售费用	八（四十九）	250,123,336.66	197,102,445.39
管理费用	八（四十九）	928,148,762.69	903,937,457.56
研发费用	八（四十九）	334,270,912.95	372,163,947.37
财务费用	八（四十九）	1,797,410,579.69	1,919,608,982.93
其中：利息费用		1,948,764,817.89	2,024,301,602.78
利息收入		291,097,392.02	275,146,507.38
加：其他收益	八（五十）	990,565,145.92	246,793,139.70
投资收益（损失以“-”号填列）	八（五十一）	434,390,190.82	36,674,288.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		308,858.03	184,698.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八（五十二）	43,088,402.99	34,699,688.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十三）	-1,398,238,786.95	-222,106,235.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十四）	-546,655,186.68	-441,739,702.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（五十五）	2,771,682.80	100,520,766.99
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-197,653,482.94	446,533,876.42
加：营业外收入	八（五十六）	30,320,009.56	24,597,708.09
减：营业外支出	八（五十七）	30,903,589.02	10,671,126.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-198,237,062.40	460,460,458.12
减：所得税费用	八（五十八）	392,468,872.96	124,290,180.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-590,705,935.36	336,170,277.68
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-590,705,935.36	336,170,277.68
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-122,314,400.44	328,509,567.15
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-468,391,534.92	7,660,710.53
五、其他综合收益的税后净额			-2,229,820.79
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-2,229,820.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			-2,229,820.79
1.重新计量设定受益计划变动额			-2,229,820.79
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-590,705,935.36	333,940,456.89
归属于母公司股东的综合收益总额		-122,314,400.44	326,279,746.36
归属于少数股东的综合收益总额		-468,391,534.92	7,660,710.53
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		*	*
（二）稀释每股收益（元/股）		*	*

法定代表人：

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：福州城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		36,069,946,936.68	53,939,513,994.41
收到的税费返还		33,629,684.96	12,470,598.54
收到其他与经营活动有关的现金		9,978,392,953.78	5,585,456,752.99
经营活动现金流入小计		46,081,969,575.42	59,537,441,345.94
购买商品、接受劳务支付的现金		35,185,023,155.11	57,244,210,071.08
支付给职工以及为职工支付的现金		1,107,675,567.25	3,332,207,601.89
支付的各项税费		1,659,353,838.01	1,474,949,977.88
支付其他与经营活动有关的现金		10,671,435,984.37	7,577,063,693.21
经营活动现金流出小计		48,623,488,544.74	69,628,431,344.06
经营活动产生的现金流量净额		-2,541,518,969.32	-10,090,989,998.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		53,557,000.00	471,457,934.69
取得投资收益收到的现金		30,641,800.17	74,541,460.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,863,823.45	23,122,103.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-595.41	
收到其他与投资活动有关的现金		7,064,771,834.69	9,522,072,315.72
投资活动现金流入小计		7,153,833,862.90	10,091,193,814.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,889,258,880.20	2,506,553,386.18
投资支付的现金		113,138,686.40	566,434,184.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-7,159,039.86	
支付其他与投资活动有关的现金		9,577,982,734.67	6,445,311,492.74
投资活动现金流出小计		11,573,221,261.41	9,518,299,063.58
投资活动产生的现金流量净额		-4,419,387,398.51	572,894,751.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		150,575,000.00	21,839,812.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		22,025,000.00	21,839,812.80
取得借款所收到的现金		36,281,355,327.31	34,595,302,840.29
收到其他与筹资活动有关的现金		2,901,914,045.55	5,905,100,623.39
筹资活动现金流入小计		39,333,844,372.86	40,522,243,276.48
偿还债务支付的现金		27,975,690,630.44	23,040,593,301.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,166,434,311.36	5,279,327,017.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,515,300.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		-1,141,837,172.08	28,996,177.17
筹资活动现金流出小计		32,000,287,769.72	28,348,916,496.88
筹资活动产生的现金流量净额		7,333,556,603.14	12,173,326,779.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-516.14	341.56
五、现金及现金等价物净增加额		372,649,719.17	2,655,231,874.32
加：期初现金及现金等价物余额		10,676,049,190.08	8,020,817,315.76
六、期末现金及现金等价物余额		11,048,698,909.25	10,676,049,190.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2025年度

金额单位: 人民币元

行次	项目	本年金额													所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益													
		实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、上年年末余额	2,068,500,000.00				83,802,062,224.93	-4,906,473.68			394,680,069.15	9,768,648,674.91	96,028,984,495.31	753,242,363.72	96,782,226,859.03		
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	2,068,500,000.00				83,802,062,224.93	-4,906,473.68			394,680,069.15	9,768,648,674.91	96,028,984,495.31	753,242,363.72	96,782,226,859.03		
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-106,501,656.95				160,673,366.62	-282,987,767.06	-228,816,057.39	464,599,127.66	235,783,070.27		
(一) 综合收益总额										-122,314,400.44	-122,314,400.44	-468,391,534.92	-590,705,935.36		
(二) 所有者投入和减少资本					99,792,715.84						99,792,715.84	941,087,809.73	1,040,880,525.57		
1.所有者投入的普通股					100,000,000.00						100,000,000.00	934,489,392.58	1,034,489,392.58		
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					-207,284.16						-207,284.16	6,598,417.15	6,391,132.99		
(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									160,673,366.62	-160,673,366.62		-8,097,147.15	-8,097,147.15		
1.提取盈余公积									160,673,366.62	-160,673,366.62					
其中: 法定公积金									160,673,366.62	-160,673,366.62					
任意公积金															
# 储备基金															
# 企业发展基金															
# 利润归还投资															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配															
4.其他															
(五) 所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
(六) 其他					-206,294,372.79						-206,294,372.79		-206,294,372.79		
四、本年年末余额	2,068,500,000.00				83,695,560,567.98	-4,906,473.68			555,353,435.77	9,485,660,907.85	95,800,168,437.92	1,217,941,491.38	97,018,009,929.30		

注册会计师: 强志印

主管会计工作负责人: 魏恋印

法定代表人: 强志印

合并所有者权益变动表 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元

行次	项目	上年金额										所有者权益合计			
		归属于母公司所有者权益											少数股东权益		
		实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计				
14	优先股	永续债	其他	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
一、上年年末余额		2,068,500,000.00				85,673,041,583.19		-2,676,652.89			81,670,456.89	10,135,713,535.02	97,956,248,922.21	727,082,781.82	98,683,331,704.03
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额		2,068,500,000.00				85,673,041,583.19		-2,676,652.89			81,670,456.89	10,135,713,535.02	97,956,248,922.21	727,082,781.82	98,683,331,704.03
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						-1,870,979,358.26		-2,229,820.79		313,009,612.26	-387,064,860.11	-387,064,860.11	-1,927,264,426.90	26,159,581.90	-1,901,104,845.00
(一) 综合收益总额								-2,229,820.79			328,509,567.15		328,509,567.15	7,660,710.53	333,940,456.89
(二) 所有者投入和减少资本						108,250,427.69							108,250,427.69	26,459,244.59	134,709,672.28
1.所有者投入的普通股														21,839,812.80	21,839,812.80
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						108,250,427.69							108,250,427.69	4,619,431.79	112,869,859.48
(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										313,009,612.26	-695,574,427.26	-382,564,815.00	-382,564,815.00	-390,525,188.22	
其中: 法定公积金										313,009,612.26	-313,009,612.26	-313,009,612.26	-313,009,612.26	-313,009,612.26	
任意公积金															
#储备基金															
#企业发展基金															
#利润归还投资															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配															
4.其他															
(五) 所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
(六) 其他															
四、本年年末余额		2,068,500,000.00				83,802,062,224.93		-4,906,473.68		394,680,069.15	9,768,648,674.91	-382,564,815.00	96,028,984,495.31	753,242,363.72	96,782,226,859.03

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：福州城市建设投资集团有限公司	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额	金额单位：人民币元
流动资产：				流动资产：				
货币资金		2,185,563,882.24	275,403,029.16	短期借款		2,182,468,258.60	1,612,369,027.79	
交易性金融资产				交易性金融负债				
衍生金融资产				衍生金融负债				
应收票据				应付票据				
应收账款				应付账款			7,566.37	
应收款项融资				预收款项				
预付款项				合同负债				
其他应收款	十二(一)	67,299,758,127.77	67,903,605,056.79	应付职工薪酬		3,722,256.19	236,978.49	
其中：应收利息				应交税费		14,836,264.98	7,556,986.19	
应收股利			2,860,000.00	其他应付款		3,387,834.47	2,830,411.02	
存货				其中：应付利息				
合同资产				应付股利				
持有待售资产				持有待售负债				
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		8,914,294,887.91	11,871,179,287.29	
其他流动资产				其他流动负债		2,347,775,683.94	793,600,832.00	
流动资产合计		69,485,322,010.01	68,179,008,085.95	流动负债合计		13,466,485,186.09	14,287,781,089.15	
非流动资产：				非流动负债：				
债权投资				长期借款		41,710,207,500.00	37,960,548,300.00	
其他债权投资				应付债券		17,205,000,000.00	18,710,000,000.00	
长期应收款				其中：优先股				
长期股权投资	十二(二)	21,765,641,662.36	20,036,620,726.26	永续债				
其他权益工具投资		1,072,012,506.85	972,012,506.85	租赁负债		11,009,026.02		
其他非流动金融资产				长期应付款				
投资性房地产				长期应付职工薪酬				
固定资产		1,930,346.42	1,974,057.83	预计负债				
在建工程				递延收益				
生产性生物资产				递延所得税负债		4,232,806.42	1,070,381.01	
油气资产				其他非流动负债				
使用权资产		16,931,225.67	4,281,524.02	非流动负债合计		58,930,449,332.44	56,671,618,681.01	
无形资产		3,994,315.16	1,473,586.72	负债合计		72,396,934,518.53	70,959,399,770.16	
开发支出				所有者权益(或股东权益)：				
商誉				实收资本(或股本)		2,068,500,000.00	2,068,500,000.00	
长期待摊费用		1,746,655.55	3,937,883.00	其他权益工具				
递延所得税资产		4,251,027.48	1,123,964.27	其中：优先股				
其他非流动资产				永续债				
非流动资产合计		22,866,507,739.49	21,021,424,248.95	资本公积		13,176,501,826.11	13,069,372,826.11	
				减：库存股				
				其他综合收益				
				专项储备				
				盈余公积		555,398,623.81	394,725,257.19	
				未分配利润		4,154,494,781.05	2,708,434,481.44	
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		19,954,895,230.97	18,241,032,564.74	
				少数股东权益				
				所有者权益(或股东权益)合计		19,954,895,230.97	18,241,032,564.74	
资产总计		92,351,829,749.50	89,200,432,334.90	负债和所有者权益(或股东权益)总计		92,351,829,749.50	89,200,432,334.90	

法定代表人：

强黄志印

主管会计工作负责人：

双卓印

会计机构负责人：

魏印黄

利润表

2025年度

编制单位：福州城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	十二(三)	417,297,432.40	364,449,801.91
减：营业成本	十二(三)	5,234,414.48	
税金及附加		2,361,502.66	5,691,980.58
销售费用			
管理费用		67,453,203.74	70,392,134.28
研发费用			877,358.49
财务费用		237,799,254.56	347,864,017.34
其中：利息费用		237,639,367.46	351,936,574.87
利息收入		8,681,624.17	5,722,328.21
加：其他收益		53,080.65	101,300.72
投资收益（损失以“-”号填列）	十二(四)	1,502,272,087.70	3,190,542,936.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,606,774,225.31	3,130,268,548.37
加：营业外收入		4,803.12	3.00
减：营业外支出		10,000.00	113,206.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,606,769,028.43	3,130,155,344.93
减：所得税费用		35,362.20	15,052.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,606,733,666.23	3,130,140,292.72
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,606,733,666.23	3,130,140,292.72
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,606,733,666.23	3,130,140,292.72
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		1,606,733,666.23	3,130,140,292.72
归属于母公司股东的综合收益总额		1,606,733,666.23	3,130,140,292.72
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		*	*
（二）稀释每股收益（元/股）		*	*

法定代表人：

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：福州城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		524,738,920.24	302,182,557.19
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,033,725.47	64,391,755.47
经营活动现金流入小计		531,772,645.71	366,574,312.66
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		40,854,484.16	46,612,314.24
支付的各项税费		28,573,024.43	25,461,573.91
支付其他与经营活动有关的现金		62,355,816.68	465,716,442.45
经营活动现金流出小计		131,783,325.27	537,790,330.60
经营活动产生的现金流量净额		399,989,320.44	-171,216,017.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			400,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,504,950,151.60	3,195,870,502.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		100,000,000.00	
投资活动现金流入小计		1,604,950,151.60	3,595,870,502.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,414,185.33	954,597.32
投资支付的现金		1,821,710,000.00	2,989,999,999.81
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		1,825,124,185.33	2,990,954,597.13
投资活动产生的现金流量净额		-220,174,033.73	604,915,905.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		19,307,628,160.00	18,004,098,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金		6,834,718,412.25	10,373,147,536.09
筹资活动现金流入小计		26,142,346,572.25	28,377,245,636.09
偿还债务支付的现金		17,859,118,600.00	12,304,047,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,701,267,530.80	2,565,191,379.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		3,891,614,875.08	13,924,311,527.31
筹资活动现金流出小计		24,452,001,005.88	28,793,550,606.92
筹资活动产生的现金流量净额		1,690,345,566.37	-416,304,970.83
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		1,870,160,853.08	17,394,916.43
加：期初现金及现金等价物余额		275,403,029.16	258,008,112.73
六、期末现金及现金等价物余额		2,145,563,882.24	275,403,029.16

法定代表人：

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

行次	项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
		实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
		1	2	3	4									
一、上年年末余额		2,068,500,000.00				13,069,372,826.11				394,725,257.19		18,241,032,564.74	12	18,241,032,564.74
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额		2,068,500,000.00				13,069,372,826.11				394,725,257.19		18,241,032,564.74		18,241,032,564.74
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						107,129,000.00				1,606,733,666.23		1,713,862,666.23		1,713,862,666.23
(一)综合收益总额										1,606,733,666.23		1,606,733,666.23		1,606,733,666.23
(二)所有者投入和减少资本						107,129,000.00						107,129,000.00		107,129,000.00
1.所有者投入的普通股						100,000,000.00						100,000,000.00		100,000,000.00
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						7,129,000.00						7,129,000.00		7,129,000.00
(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										160,673,366.62		160,673,366.62		160,673,366.62
其中：法定公积金										160,673,366.62		160,673,366.62		160,673,366.62
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他														
(五)所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
(六)其他														
四、本年年末余额		2,068,500,000.00				13,176,501,826.11				555,398,623.81		19,954,895,230.97		19,954,895,230.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元

行次	上年金额												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本(或股本)	优先股	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
一、上年年末余额	14,000,000.00	15,000,000.00	16,000,000.00	17,000,000.00	18,000,000.00	19,000,000.00	20,000,000.00	21,000,000.00	22,000,000.00	23,000,000.00	24,000,000.00	25,000,000.00	26,000,000.00
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	2,068,500,000.00				13,104,585,158.49				81,711,227.92	273,488,217.99	15,528,284,604.40		15,528,284,604.40
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-35,212,332.38				313,014,029.27	2,434,946,263.45	2,712,747,960.34		2,712,747,960.34
(一) 综合收益总额										3,130,140,292.72	3,130,140,292.72		3,130,140,292.72
(二) 所有者投入和减少资本					-35,212,332.38						-35,212,332.38		-35,212,332.38
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													
# 储备基金													
# 企业发展基金													
# 利润归还投资													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(五) 所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(六) 其他													
四、本年年末余额	2,068,500,000.00				13,069,372,826.11				394,795,257.19	2,708,434,481.44	18,241,032,564.74		18,241,032,564.74

法定代表人:

会计机构负责人:



福州城市建设投资集团有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

福州城市建设投资集团有限公司成立于 2013 年 06 月 09 日, 注册地位于福州市台江区鳌峰街道鸡笼洲路 2 号城投榕发大厦 18-22 层, 法定代表人为黄志强。注册资本 206,850 万元, 账面实收资本 206,850 万元。经营期限: 2013-06-09 至无固定期限。

主营城市开发建设、投融资及酒店餐饮两个产业链, 具体包括片区开发、市政基础设施建设、保障性住房建设、房地产经营性开发、酒店食品加工、工程施工等六大主营业务板块, 系福州市国资委所属一级国有企业。

本公司的控制方为福州市人民政府国有资产监督管理委员会。

二、财务报表编制基础

公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了企业 2025 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2025 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(三) 重要性标准确定方法和选择依据

账龄超过 1 年的重要预付账款

单项账龄超过 1 年的预付账款金额大于 1000 万元

账龄超过 1 年的重要应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款金额大于 3000 万元
账龄超过 1 年的重要预收账款	单项账龄超过 1 年的预收账款金额大于 500 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项账龄超过 1 年的其他应付款金额大于 3000 万元

(四) 记账基础和计价原则

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

(五) 企业合并

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

1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期

被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

2、合并程序

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

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得

原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）外币业务和外币报表折算

对于发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折合为本位币记账。近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

期末，对各种外币货币性项目，按资产负债表日即期汇率进行调整，由此产生的折算差额，属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理，其他部分计入当期损益。以公允价值模式计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，其折算差额作为公允价值变动损益处理；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不产生汇兑差额。

（十）金融工具

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

1、金融资产的分类和后续计量

(1) 金融资产的分类：

公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

① 公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

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

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

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

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

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

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

(2) 金融资产的后续计量：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

③以摊余成本计量的金融资产

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

值时，计入当期损益。

2、金融负债的分类和后续计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

(2) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3、金融资产及金融负债的列报

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

在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

4、金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- (3) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

5、减值

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

(1) 预期信用损失的计量

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

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信

用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

(2) 具有较低的信用风险

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

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

(3) 信用风险显著增加

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

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

(4) 已发生信用减值的金融资产

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

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

(5) 应收款项的信用损失准备

根据金融工具的性质，本公司按单项或信用风险特征组合的形式计算应收款项的信用损失准备。单项及组合的确定依据及计提信用损失准备的方法如下：

	确定依据及信用损失准备计提办法
单项	如有证据表明某单项应收款项的信用风险较大，则对该应收款项单独计提损失准备，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提损失准备。

组合一	本组合为除组合二及单项计提损失准备的应收款项之外的部分。本组合按历史损失经验对应收款项计提损失准备。
组合二	保证金、备用金、集团内往来、政府部门往来及其他无收回风险的款项，此类款项发生信用损失的可能性极小。

(6) 预期信用损失准备的列报

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

(7) 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(十一) 存货

1. 存货分类

存货主要包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、开发成本、开发产品、工程施工成本等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际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。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

2、存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个（类别）存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

3、存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

(十二) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。

公司拥有的、无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、（九）。

（十三）长期股权投资

1、投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被

投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大

影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试

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

（十四）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。投资性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和已出租的建筑物。

1、投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- （1）与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠计量。

2、投资性房地产初始计量

（1）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

3、投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第4号——固定资产》和《企业会计准则第6号——无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可

使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

4、投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

5、投资性房地产减值准备

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其减值准备的确认标准和计提方法同固定资产。

(十五) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30	5	3.17
机械设备	年限平均法	10	5	9.5
运输设备	年限平均法	5	0	20
电子设备	年限平均法	5	0	20
检验检测仪器	年限平均法	5	5	19
办公家具	年限平均法	5	5	19
临时设施	年限平均法	项目工期	10	
其他设备	年限平均法	3	3	32.33

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

（十六）在建工程

1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十七）使用权资产

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

- 1、租赁负债的初始计量金额；
- 2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3、本公司发生的初始直接费用；
- 4、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 初始计量

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十）长期待摊费用

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

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

（二十一）合同负债

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务确认为合同负债。

（二十二）职工薪酬

1、短期薪酬

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

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

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、辞退福利

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、离职后福利

（1）设定提存计划

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

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计

划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

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

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

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

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

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

4、其他长期职工福利

（二十三）租赁负债

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

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

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

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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

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

（二十四）应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

（二十五）收入

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

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

1、商品销售：在商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，确认营业收入的实现。

房地产开发商品销售收入的确认：房地产行业的收入结合收入准则并根据行业特点，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

2、劳务服务：本公司提供建造劳务、物业管理服务等，属于在某一时段内履行的履约义务。本公司按照履约进度确认收入，履约进度根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

3、让渡资产使用权：利息收入，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定利息收入金额；使用费收入，按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

（二十六）合同成本

合同成本包括合同履约成本及合同取得成本。

公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则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）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。

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

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。

（二十七）政府补助

1、分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、会计处理

与资产相关的政府补助取得时，直接冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，在资产达到预定使用状态之日起，在其使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。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，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿以前期间发生的相关成本费用或损失的，取得时直接确认为当期损益或冲减相关成本。本公司对同类政府补助采用相同的列报方式。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，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。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

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

1、递延所得税资产的确认

本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2、递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

本公司于资产负债表日，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

回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

3、递延所得税资产减值

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

(二十九) 租赁

2021年1月1日起适用的会计政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、本公司作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(1) 经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

(2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 重要会计政策变更

2025年度本公司不存在会计政策变更的情况。

(二) 重要会计估计变更

2025 年度本公司不存在会计估计变更的情况。

(三) 重要前期差错更正

2025 年度本公司不存在重要前期差错更正。

六、税项

主要税种和税率列示如下：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税额，扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税； 小规模纳税人应税收入按征收率计算缴纳增值税。	16、13、11、10、6、5、3
企业所得税	应纳税所得额	25、高新技术企业 15
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2
土地增值税	转让房地产取得的增值额	20-60

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	注册地	业务性质	注册资本	持股比例%	享有的表决权%	投资额	取得方式
1	福州市建设发展集团有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	房地产业	300000 万	100.00	100.00	177,335.30	国资委划拨
2	福州市城乡建总集团有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	房地产业	300000 万	100.00	100.00	1,410,415.40	国资委划拨
3	福建省二建建设集团有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	房屋建筑业	150000 万	100.00	100.00	94,418.52	国资委划拨
4	福州市城乡规划设计院有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	科技推广和应用服务业	20000 万	100.00	100.00	7,609.87	国资委划拨
5	福州城投运营服务集团有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	商务服务业	10000 万	100.00	100.00	29,320.00	投资设立
6	福州市建筑设计院股份有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	专业技术服务业	30000 万	100.00	100.00	46,857.87	国资委划拨
7	福州市产业投资集团有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	商务服务业	1000000 万	100.00	100.00	98,000.00	投资设立
8	福州城投供应链集团	二级	境内非金融子企业	福州	批发业	10000 万	99.67	99.67	100,000.00	国资委

	有限公司		融子企业							划拨
9	福州城投新基建集团有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	房屋建筑业	50000 万	100.00	100.00	20,000.00	投资设立
10	福州市城投园林集团有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	建筑业	5000 万	80.00	80.00	1,750.00	投资设立
11	罗源城区改造建设发展有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	土木工程建筑业	3000 万	100.00	99.00	9,700.00	投资设立
12	屏南县路网建设投资集团有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	商务服务业	9800 万	100.00	90.00	8,745.00	投资设立
13	宁德漳湾片道路建设投资有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	商务服务业	1000 万	100.00	94.80	947.00	投资设立
14	福州城投京东方投资有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	商务服务业	9500 万	100.00	100.00	100,500.00	投资设立
15	福建闽东北城市协作开发集团有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	房地产业	100000 万	60.00	60.00		投资设立

注：本表仅披露集团二级子公司。

（二）本期不再纳入合并范围的原子公司情况

序号	企业名称	注册地	实收资本	持股比例	享有的表决权	不再纳入合并原因
1	福州闽港建筑开发有限公司	福州	10,000,000.00	60%	60%	处置
2	福州城投均和供应链管理有限公司	福州	500,000,000.00	51%	51%	处置

（三）本期新纳入合并范围的子公司情况

公司名称	期末净资产	本期净利润
福州三吉混凝土有限公司	17,451,996.24	-822,899.78
福建省二建建设集团（泉州）建设有限公司	1,002,300.00	
福州城鑫管理咨询服务有限公司	3,776,526.76	-1,074,369.35

八、合并财务报表重要项目的说明

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	23,485.17	45,729.16
银行存款	11,225,724,906.46	10,862,996,088.15
其他货币资金	231,915,545.42	467,977,859.20
合计	11,457,663,937.05	11,331,019,676.51
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	170,776,684.35	206,945,900.21
保函保证金	23,428,977.32	31,255,375.32
冻结的银行存款	121,560,074.41	150,816,302.61
个贷担保专用资金	1,460,362.20	1,460,362.20
拆迁监管冻结资金	13,000,000.00	13,000,000.00
信用证保证金	32,907,977.01	238,921,834.22
其他保证金	4,618,800.84	11,398,537.58
房改专户	917,672.41	913,442.68
公司债冻结的银行存款	294,479.26	258,731.61
信贷审批冻结	40,000,000.00	
合 计	408,965,027.80	654,970,486.43

(二) 应收票据

1. 应收票据分类

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准 备	账面价值	账面余额	坏账准 备	账面价值
银行承兑汇票	6,092,979.30		6,092,979.30	71,848,739.52		71,848,739.52
商业承兑汇票	18,538,057.38		18,538,057.38	7,751,445.61		7,751,445.61
合 计	24,631,036.68		24,631,036.68	79,600,185.13		79,600,185.13

(三) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	3,658,201,909.78	8,648,216,504.64
1至2年	5,758,178,182.11	6,710,963,304.67
2至3年	6,149,404,030.63	4,875,789,250.03
3至4年	4,561,011,986.19	1,701,008,015.17
4至5年	867,545,521.02	262,540,827.36
5年以上	509,927,112.03	324,377,045.63
小计	21,504,268,741.76	22,522,894,947.50
减：坏账准备	830,765,889.47	345,898,551.30
合 计	20,673,502,852.29	22,176,996,396.20

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按单项计提坏账准备的应收账款	112,415,636.97	0.52	112,415,636.97	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	21,391,853,104.79	99.48	718,350,252.50	3.36
组合一	3,179,064,074.77	14.78	718,350,252.50	22.60
组合二	18,212,789,030.02	84.70		
合计	21,504,268,741.76	100.00	830,765,889.47	

续：

类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按单项计提坏账准备的应收账款	40,165,786.99	0.18	40,165,786.99	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	22,482,729,160.51	99.82	305,732,764.31	1.36
组合一	4,269,811,804.71	18.96	305,732,764.31	7.16
组合二	18,212,917,355.80	80.86		
合计	22,522,894,947.50	100.00	345,898,551.30	

期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	账龄	计提比例	计提理由
福建百洲建设工程有限公司	5,425,556.00	5,425,556.00	1年以内67.2万,其余5年以上	100%	法院判决及强制执行后仍未收回
福清恒福供应链管理有限公司	58,023,423.79	58,023,423.79	1-2年1243.22万,其余2-3年	100%	法院判决及强制执行后仍未收回
福建恒福投资有限公司	8,800,870.19	8,800,870.19	1年以内12.09万元,其余1-2年	100%	法院判决及强制执行后仍未收回
福建万峰投资有限公司	3,632,286.99	3,632,286.99	5年以上	100%	无法收回
福建省三明磐石混凝土工程有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	5年以上	100%	无法收回
福州市仓山南台岛建设发展总公司	13,300,000.00	13,300,000.00	5年以上	100%	无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
福州华裕房地产开发有限公司	1,444,500.00	1,444,500.00	5年以上	100%	无法收回
福州汇诚房地产有限公司	3,789,000.00	3,789,000.00	5年以上	100%	无法收回
合计	112,415,636.97	112,415,636.97			

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	期末数			期初数		
	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)	913,896,981.82	28.74		1,975,347,262.37	46.27	
1至2年	91,093,411.11	2.87	9,109,341.12	2,164,917,473.15	50.70	216,491,747.33
2至3年	2,067,907,860.52	65.05	620,372,358.16	38,510,160.03	0.90	11,553,048.00
3至4年	29,204,430.24	0.92	14,605,810.13	19,748,358.46	0.46	9,874,179.26
4至5年	13,493,239.94	0.42	10,794,591.95	17,373,804.90	0.41	13,899,043.92
5年以上	63,468,151.14	2.00	63,468,151.14	53,914,745.80	1.26	53,914,745.80
合计	3,179,064,074.77	100.00	718,350,252.50	4,269,811,804.71	100.00	305,732,764.31

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
福州市土地发展中心	10,334,223,361.26	48.06	
中国林产品集团有限公司	1,666,067,478.54	7.75	499,820,243.56
福州市国有房产中心	1,343,183,856.17	6.25	
福州市鼓楼区建设投资管理中心	887,396,886.21	4.13	
福州市琅岐经济区管理委员会	660,411,147.41	3.07	
合计	14,891,282,729.59	69.24	499,820,243.56

(四) 应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据	32,083,032.37	
合计	32,083,032.37	

期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	1,630,996,341.53	
商业承兑汇票		10,000,000.00
合 计	1,630,996,341.53	10,000,000.00

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	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)	792,567,754.74	31.38		768,870,524.32	27.69	
1至2年	51,755,061.13	2.05		30,728,027.53	1.11	
2至3年	24,971,053.97	0.99		10,923,593.07	0.39	
3年以上	1,656,069,904.63	65.58		1,965,924,810.76	70.81	
合 计	2,525,363,774.47	100.00		2,776,446,955.68	100.00	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位	期末余额	未结算的原因
福州市拆迁工程处	423,000,000.00	工程未结算
福州台江国有资产营运有限公司	327,954,000.00	工程未结算
福州地源房屋征收工程有限公司	329,744,456.76	工程未结算
福州市晋安区房屋征收工程处	167,823,647.04	工程未结算
福州市省重点建设项目征地拆迁指挥部	131,158,000.00	工程未结算
福州市新嘉房屋征收工程有限公司	78,469,006.75	工程未结算
福州市台江区房地产征收工程有限公司	45,349,638.00	工程未结算
福州市重点项目拆迁服务中心	40,872,139.89	工程未结算
福州市晋安区房屋征收工程处	29,668,632.57	工程未结算
福州市台江区城建征收工程有限公司	27,248,860.98	工程未结算
福州市土地发展中心	10,941,700.00	工程未结算
合 计	1,612,230,081.99	

3. 按欠款方归集的期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
福州市拆迁工程处	423,000,000.00	16.75	

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
福建三木集团股份有限公司	406,907,480.01	16.11	
福州地源房屋征收工程有限公司	354,921,548.10	14.05	
福州台江国有资产营运有限公司	327,954,000.00	12.99	
福州市晋安区房屋征收工程处	198,301,903.61	7.85	
合计	1,711,084,931.72	67.76	

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,690,337,209.80	16,765,169,733.48
合计	15,690,337,209.80	16,765,169,733.48

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,389,898,822.67	1,657,259,972.03
1至2年	1,481,531,397.78	1,481,787,862.34
2至3年	1,456,663,599.46	1,848,149,120.60
3至4年	1,754,714,369.15	4,463,809,301.61
4至5年	2,583,253,252.12	134,164,654.67
5年以上	7,388,810,805.80	7,532,940,212.96
小计	16,054,872,246.98	17,118,111,124.21
减: 坏账准备	364,535,037.18	352,941,390.73
合计	15,690,337,209.80	16,765,169,733.48

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按单项计提坏账准备的其他应收款项	275,633,272.77	1.72	228,095,585.27	82.75

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	15,779,238,974.21	98.28	136,439,451.91	0.86
组合一	281,092,364.11	1.75	136,439,451.91	48.54
组合二	15,498,146,610.10	96.53		
合 计	16,054,872,246.98	100.00	364,535,037.18	

续:

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项计提坏账准备的其他应收款项	288,721,563.55	1.69	223,730,323.55	77.49
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	16,829,389,560.66	98.31	129,211,067.18	0.77
组合一	277,448,782.96	1.62	129,211,067.18	46.57
组合二	16,551,940,777.70	96.69		
合 计	17,118,111,124.21	100.00	352,941,390.73	

单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
福州耀隆化工集团有限公司	138,719,987.50	91,182,300.00	5年以上	65.73	该公司已进入清算阶段
周英	5,173,434.00	5,173,434.00	3-4年	100.00	涉嫌违法
重庆进出口融资担保有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	4-5年	100.00	无法收回
福建万峰投资有限公司	43,086,377.83	43,086,377.83	5年以上	100.00	无法收回
尚开拓	103,858.81	103,858.81	5年以上	100.00	无法收回
汪城	50,571.88	50,571.88	5年以上	100.00	无法收回
陈远博	74,596.15	74,596.15	5年以上	100.00	无法收回
马建锋	122,089.64	122,089.64	5年以上	100.00	无法收回
王希成	84,988.17	84,988.17	5年以上	100.00	无法收回
饶国祥	64,081.69	64,081.69	5年以上	100.00	无法收回
丘顺利	29,163.39	29,163.39	5年以上	100.00	无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
黄天广	74,596.15	74,596.15	5年以上	100.00	无法收回
刘必翔	56,250.00	56,250.00	5年以上	100.00	无法收回
厦门国贸金海湾投资有限公司	388,000.00	388,000.00	5年以上	100.00	无法收回
福州市财政局	27,972,103.09	27,972,103.09	5年以上	100.00	无法收回
福州市政建材有限公司	5,954,201.10	5,954,201.10	5年以上	100.00	无法收回
鳌峰小区	10,102,942.49	10,102,942.49	5年以上	100.00	无法收回
乌山广场	5,230,760.30	5,230,760.30	5年以上	100.00	无法收回
洋洽小区	6,466,340.97	6,466,340.97	5年以上	100.00	无法收回
福州市同欣物业管理有限公司	36,317.48	36,317.48	5年以上	100.00	无法收回
福州市晋安区鼓山镇人民政府	1,066,500.00	1,066,500.00	5年以上	100.00	无法收回
王秀云	2,000.00	2,000.00	5年以上	100.00	无法收回
金福公司委托拆迁	614,504.78	614,504.78	5年以上	100.00	无法收回
祥坂小区	1,055,260.96	1,055,260.96	5年以上	100.00	无法收回
乌山苑	3,469,813.49	3,469,813.49	5年以上	100.00	无法收回
大梦山1栋301还款	440.89	440.89	5年以上	100.00	无法收回
嘉福小区	2,492,159.67	2,492,159.67	5年以上	100.00	无法收回
干校	55,000.00	55,000.00	5年以上	100.00	无法收回
宏宇小区	2,104,156.00	2,104,156.00	5年以上	100.00	无法收回
华达小区	14,549.00	14,549.00	5年以上	100.00	无法收回
职工(职工住宅元建楼款)	510,479.14	510,479.14	5年以上	100.00	无法收回
冶山新村代收房款	117.08	117.08	5年以上	100.00	无法收回
连凤小区	2,455,929.09	2,455,929.09	5年以上	100.00	无法收回
嘉福小区12#504购房款	807.21	807.21	5年以上	100.00	无法收回
永新新村购房款	894.82	894.82	5年以上	100.00	无法收回
合计	275,633,272.77	228,095,585.27			

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

①账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	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)	129,243,379.86	45.98		133,684,049.49	48.19	
1至2年	6,092,145.75	2.17	609,214.57	9,046,860.12	3.26	904,686.02
2至3年	10,353,412.06	3.68	3,106,023.63	2,766,671.49	1.00	830,001.45

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3至4年	4,197,493.17	1.49	2,098,746.58	2,940,473.77	1.06	1,470,236.90
4至5年	2,902,330.77	1.03	2,321,864.63	15,022,926.39	5.41	12,018,341.11
5年以上	128,303,602.50	45.65	128,303,602.50	113,987,801.70	41.08	113,987,801.70
合计	281,092,364.11	100.00	136,439,451.91	277,448,782.96	100.00	129,211,067.18

(3) 按欠款方归集的期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
福清市财政局	外部往来	9,250,820,782.78	1年以内 42020.53万, 1-2年 46749.50万, 2-3年 56000万, 3-4年 100000万, 4-5年 195724.89万, 5年以上 630000万	57.62	
福州工业园区开发集团有限公司	外部往来	2,796,597,960.86	1年以内 5008.88万, 1-2年 14806.93万, 2-3年 10025.2万, 3-4年 53856.56万, 4-5年 195853.62万, 5年以上 108.61万	17.42	
福建华夏世纪园发展有限公司	其他	326,525,359.52	1年以内 7328.09万; 1-2年 7605.35万; 2-3年 17719.09万	2.03	
福州市土地发展中心	其他	296,427,594.71	1年以内 4318.53万; 1-2年 174.71万; 2-3年 25048.62万; 5年以上 100.90万	1.85	
福州市民用建筑统建办公室	其他	273,430,488.85	3-4年 3.55万; 其余 5年以上	1.70	
合计		12,943,802,186.72		80.62	

(七) 存货

1. 存货分类

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	12,050,050.14		12,050,050.14

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	184,994,566.73		184,994,566.73
发出商品	1,540,830.86		1,540,830.86
在产品	3,731,984.09		3,731,984.09
开发成本	48,587,826,324.85	185,109,040.31	48,402,717,284.54
开发产品	18,851,152,155.66	762,783,376.11	18,088,368,779.55
合同履约成本	1,071,531,345.80		1,071,531,345.80
代建项目	32,909,148.04	161,465.55	32,747,682.49
周转材料	14,084,967.14	1,117,853.56	12,967,113.58
其他	3,062,757.94		3,062,757.94
合 计	68,762,884,131.25	949,171,735.53	67,813,712,395.72

续：

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	12,665,538.83		12,665,538.83
库存商品	144,333,724.86		144,333,724.86
发出商品	913,198.89		913,198.89
在产品	2,810,417.39		2,810,417.39
开发成本	49,870,536,012.05	65,652,441.52	49,804,883,570.53
开发产品	12,498,524,055.81	411,443,041.43	12,087,081,014.38
合同履约成本	1,022,467,949.03		1,022,467,949.03
代建项目	34,000,139.52	161,465.55	33,838,673.97
周转材料	18,587,239.02		18,587,239.02
其他	254,521.90		254,521.90
合 计	63,605,092,797.30	477,256,948.50	63,127,835,848.80

2. 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品						
开发成本	65,652,441.52	161,133,598.79			41,677,000.00	185,109,040.31
开发产品	411,443,041.43	379,813,495.78	41,677,000.00	52,731,826.32	17,418,334.78	762,783,376.11
代建项目	161,465.55					161,465.55
周转材料		1,117,853.56				1,117,853.56
合 计	477,256,948.50	542,064,948.13	41,677,000.00	52,731,826.32	59,095,334.78	949,171,735.53

(八) 合同资产

1. 合同资产情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程承包项目	2,571,585,703.22	21,695,659.45	2,549,890,043.77
购销项目	38,789,275.57		38,789,275.57
其他	145,141,197.34		145,141,197.34
合 计	2,755,516,176.13	21,695,659.45	2,733,820,516.68

续：

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程承包项目	2,369,284,379.48	23,762,131.40	2,345,522,248.08
购销项目	84,257,690.12		84,257,690.12
其他	66,736,585.36		66,736,585.36
合 计	2,520,278,654.96	23,762,131.40	2,496,516,523.56

2. 合同资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工程承包项目	23,762,131.40		2,066,471.95	21,695,659.45
合 计	23,762,131.40		2,066,471.95	21,695,659.45

(九) 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期应收款	129,541,629.12	92,864,492.39
合 计	129,541,629.12	92,864,492.39

(十) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
增值税	1,645,949,341.40	1,306,815,401.64
企业所得税	113,930,147.25	119,694,202.18
其他税费	121,815,185.32	150,973,262.68
合同取得成本	40,216,567.69	15,526,137.81
定期存款	43,633,273.97	340,335,912.83
其他	7,766.04	7,766.04
合 计	1,965,552,281.67	1,933,352,683.18

(十一) 债权投资

1. 债权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国库券	39,500.00	39,500.00		39,500.00	39,500.00	
合计	39,500.00	39,500.00		39,500.00	39,500.00	

(十二) 长期应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收 PPP 项目款	1,550,354,401.37		1,550,354,401.37
土地整治、棚户区改造项目应收款项	3,265,735,247.91		3,265,735,247.91
委托贷款分期收款	19,411,000.00		19,411,000.00
福州市土地发展中心	740,000,000.00		740,000,000.00
应收退租款	3,973,500.00		3,973,500.00
减：1 年内到期的长期应收款	129,541,629.12		129,541,629.12
合计	5,449,932,520.16		5,449,932,520.16

续：

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收 PPP 项目款	1,625,053,582.23		1,625,053,582.23
土地整治、棚户区改造项目应收款项	3,360,574,179.59		3,360,574,179.59
委托贷款分期收款	18,646,000.00		18,646,000.00
福州市土地发展中心	740,000,000.00		740,000,000.00
应收退租款			
减：1 年内到期的长期应收款	92,864,492.39		92,864,492.39
合计	5,651,409,269.43		5,651,409,269.43

(十三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资	31,033,453.53	308,858.03		31,342,311.56
对其他企业投资				

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
小 计	31,033,453.53	308,858.03		31,342,311.56
减：长期股权投资减值准备				
合 计	31,033,453.53	308,858.03		31,342,311.56

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、联营企业											
福州京东方显示技术有限公司	16,960,000.00	10,631,204.46			181,936.10						10,813,140.56
福州火车站南广场建设发展有限公司	15,000,000.00	13,911,540.85			-38,697.44						13,872,843.41
福州冠建房地产有限公司	6,341,175.09	6,490,708.22			165,619.37						6,656,327.59
合 计	38,301,175.09	31,033,453.53			308,858.03						31,342,311.56

(十四) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末成本	期末公允价值
福建海峡银行股份有限公司	816,012,506.85	816,012,506.85
罗源县城市建设发展有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
福州市国有企业产业发展基金有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00
福州华榕运输服务有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
福建华夏世纪园发展有限公司	152,571,515.05	152,571,515.05

项 目	期末成本	期末公允价值
甘肃聚春园福定产业发展有限公司	5,400,000.00	5,400,000.00
福州市住房置业担保有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
闽港水产养殖有限公司	600,000.00	
福州市晋安中闽桑诚水环境技术有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
清控人居（福州）水环境科技有限公司	10,488,700.00	10,488,700.00
福州宏昌沥青工程有限公司	8,370,303.00	
福州三桥材料供应公司	1,000,000.00	
市三建工会	200,000.00	200,000.00
建设公寓	500,000.00	500,000.00
建欣监理事务所	600,000.00	600,000.00
顺昌沧江生态环境有限公司	100,000.00	100,000.00
福州市晋安区城市建设运营有限公司	50,000.00	50,000.00
福建华亿新能源科技有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00
福州东方雨虹建筑材料有限公司	3,050,000.00	3,050,000.00
福建建泰建筑科技有限责任公司	20,000,000.00	20,000,000.00
福州市长乐区滨海森林城市景观带开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
福建南平水泥股份有限公司	33,935.24	
合 计	1,343,976,960.14	1,333,972,721.90

续：

项 目	期初成本	期初公允价值
福建海峡银行股份有限公司	816,012,506.85	816,012,506.85
罗源县城市建设发展有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
福州市国有企业产业发展基金有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
福州华榕运输服务有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
福建华夏世纪园发展有限公司	152,571,515.05	152,571,515.05
甘肃聚春园福定产业发展有限公司	5,400,000.00	5,400,000.00
福州市住房置业担保有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
闽港水产养殖有限公司	600,000.00	
福州三吉混凝土有限公司	13,340,861.17	13,340,861.17
福州市晋安中闽桑诚水环境技术有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
清控人居（福州）水环境科技有限公司	10,488,700.00	10,488,700.00

项 目	期初成本	期初公允价值
福州宏昌沥青工程有限公司	8,370,303.00	
福州三桥材料供应公司	1,000,000.00	
市三建工会	200,000.00	200,000.00
建设公寓	500,000.00	500,000.00
建欣监理事务所	600,000.00	600,000.00
顺昌沧江生态环境有限公司	100,000.00	100,000.00
福州市晋安区城市建设运营有限公司	50,000.00	50,000.00
福建华亿新能源科技有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00
福州东方雨虹建筑材料有限公司	3,050,000.00	3,050,000.00
福建建泰建筑科技有限责任公司	20,000,000.00	20,000,000.00
福州市长乐区滨海森林城市景观带开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
福建南平水泥股份有限公司	33,935.24	
合 计	1,257,317,821.31	1,247,313,583.07

(十五) 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	162,788,091.97	110,699,688.98
合 计	162,788,091.97	110,699,688.98

(十六) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	5,946,273,478.97	299,606,973.67	6,245,880,452.64
2. 本期增加金额	261,827,569.54		261,827,569.54
(1) 外购			
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	234,724,317.86		234,724,317.86
(3) 企业合并增加			
(4) 其他	27,103,251.68		27,103,251.68
3. 本期减少金额	612,659,671.91	144,886,796.18	757,546,468.09
(1) 处置	7,629,587.90		7,629,587.90
(2) 转出到存货\固定资产\无形资产	605,030,084.01	144,886,796.18	749,916,880.19
4. 期末余额	5,595,441,376.60	154,720,177.49	5,750,161,554.09
二、累计折旧和累计摊销	4,069,351.08		4,069,351.08

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 期初余额	1,252,370,925.81	98,668,699.59	1,351,039,625.40
2. 本期增加金额	190,105,686.06	9,172,280.04	199,277,966.10
(1) 计提或摊销	176,686,212.26	9,172,280.04	185,858,492.30
(2) 其他	13,419,473.80		13,419,473.80
3. 本期减少金额	75,722,206.01	57,409,776.48	133,131,982.49
(1) 处置	6,547,447.08		6,547,447.08
(2) 转出到存货\固定资产\无形资产	69,174,758.93	57,409,776.48	126,584,535.41
4. 期末余额	1,366,754,405.86	50,431,203.15	1,417,185,609.01
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
可无限量添加行			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 转出到存货\固定资产\无形资产			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	4,228,686,970.74	104,288,974.34	4,332,975,945.08
2. 期初账面价值	4,693,902,553.16	200,938,274.08	4,894,840,827.24

2. 未办妥产权证书的投资性房地产

名称	账面原价	累计折旧	账面净值	未办妥产权证书的原因
建华一期店面	1,741,993.69	748,675.80	993,317.89	安置项目暂未办理
东山新苑二期店面	13,090,294.65	4,466,247.88	8,624,046.77	安置项目暂未办理
桔园三期店面	6,924,771.73	2,892,008.79	4,032,762.94	安置项目暂未办理
鹤林新城店面	3,162,934.49	1,320,818.06	1,842,116.43	安置项目暂未办理
金山桔园一期	161,661.00	54,147.10	107,513.90	安置项目暂未办理
西园二期	4,064,465.19	1,351,891.68	2,712,573.51	安置项目暂未办理
福湾配套房	2,509,715.00	834,360.90	1,675,354.10	安置项目暂未办理
建华公寓二期	8,553,717.85	2,910,222.22	5,643,495.63	安置项目暂未办理
祥浦居花园	391,154,213.72	66,074,299.51	325,079,914.21	办理中
国际会展酒店 A、B 楼	923,070,715.95	306,559,072.39	616,511,643.56	办理中
观湖郡	90,261,038.25	3,248,952.18	87,012,086.07	办理中
悦动广场	55,202,346.56	736,177.48	54,466,169.08	办理中
广达路 117 号二层	126,765.93	28,099.71	98,666.22	历史原因暂无法办理

名 称	账面原价	累计折旧	账面净值	未办妥产权证书的原因
鑫泉小区	502,961.56	111,489.83	391,471.73	历史原因暂无法办理
中福广场	2,661,820.00	1,678,795.26	983,024.74	历史原因暂无法办理
元帅庙	3,985,297.24	805,268.72	3,180,028.52	历史原因暂无法办理
泉塘小区	1,923,353.36	424,861.31	1,498,492.05	历史原因暂无法办理
融信洋中城	3,599,601.05	261,030.54	3,338,570.51	办理中
滨海首府	1,308,036.64	94,469.44	1,213,567.20	办理中
桂香新村	2,713,605.44	2,216,257.25	497,348.19	历史原因暂无法办理
金凤新苑	1,108,973.00	20,485.22	1,088,487.78	办理中
首开香颂花园	1,230,308.00	22,726.55	1,207,581.45	办理中
瑞岳华庭	1,455,452.00	26,885.46	1,428,566.54	办理中
汇景佳园	1,493,404.00	27,586.51	1,465,817.49	办理中
双湖新城	1,269,104.00	23,443.14	1,245,660.86	办理中
鑫高新苑	946,263.08	110,065.38	836,197.70	历史原因暂无法办理
圣庙	5,413,980.00		5,413,980.00	历史原因暂无法办理
融创公馆	2,245,644.00	41,482.04	2,204,161.96	办理中
其他	7,288,465.35	7,288,465.35		历史原因暂无法办理
西园东一区店面	2,736,416.02	779,878.48	1,956,537.54	办理中
综合楼(原机修厂)	2,232,636.00	1,754,960.88	477,675.12	办理产权证条件不足
办公楼(原机修厂)	861,318.00	829,018.57	32,299.43	办理产权证条件不足
东部商务中心	2,309,483,289.97	729,694,410.02	1,579,788,879.95	办理产权证条件不足
金彩新村	7,148,373.42	5,454,929.30	1,693,444.12	办理产权证条件不足
红旗小区	1,534,985.21	634,015.37	900,969.84	办理产权证条件不足
荷花新村	1,734,852.35	681,642.09	1,053,210.26	办理产权证条件不足
天马新村	645,461.22	430,947.87	214,513.35	办理产权证条件不足
金彩新村二期	246,267.66	233,954.28	12,313.38	办理产权证条件不足
连福新村三期	24,135.57	12,119.39	12,016.18	办理产权证条件不足
金山康城	1,895,610.83	951,863.78	943,747.05	办理产权证条件不足
金山洪湾	18,127,985.23	8,715,937.54	9,412,047.69	办理产权证条件不足
金山康城二期	3,019,966.90	39,846.85	2,980,120.05	办理产权证条件不足
阳光愉景花园店面	47,846,678.37	5,643,272.44	42,203,405.93	办理产权证条件不足
建总栖云里	424,368,585.44	13,438,338.54	410,930,246.90	办理产权证条件不足
仓前码头配套建筑	5,663,772.00	478,143.06	5,185,628.94	办理产权证条件不足
青年会广场	15,114,712.84	1,196,829.96	13,917,882.88	办理产权证条件不足
榕城广场	146,842,346.36		146,842,346.36	办理产权证条件不足
鳌峰小区	7,660,615.24	1,365,551.28	6,295,063.96	办理产权证条件不足

名 称	账面原价	累计折旧	账面净值	未办妥产权证书的原因
大梦山小区	390,005.57	38,202.22	351,803.35	办理产权证条件不足
高湖小区	209,098.84	29,897.59	179,201.25	办理产权证条件不足
光荣新村	138,397.88	30,314.92	108,082.96	办理产权证条件不足
魁岐小区	20,221,642.35	4,476,577.97	15,745,064.38	办理产权证条件不足
黎明福三小区	119,195.82	26,107.65	93,088.17	办理产权证条件不足
连凤小区	685,803.54	112,542.54	573,261.00	办理产权证条件不足
连潘小区	102,982.94	19,023.20	83,959.74	办理产权证条件不足
浦前新村	3,541,705.46	676,888.56	2,864,816.90	办理产权证条件不足
双龙花园	279,055.00	61,121.20	217,933.80	办理产权证条件不足
西庄小区	12,867,541.73	1,971,967.65	10,895,574.08	办理产权证条件不足
洋洽新村	1,617,092.35	252,690.92	1,364,401.43	办理产权证条件不足
紫阳新园	1,655,009.58	339,128.40	1,315,881.18	办理产权证条件不足
福康广场服务中心	504,200.00	7,983.18	496,216.82	办理产权证条件不足
茉莉山房	542,700.00	8,592.78	534,107.22	办理产权证条件不足
祈福台	316,900.00	5,017.56	311,882.44	办理产权证条件不足
云中房	1,504,800.00	23,826.00	1,480,974.00	办理产权证条件不足
福竹苑	193,000.00	3,055.86	189,944.14	办理产权证条件不足
西岭福田五栋房	1,003,300.00	15,885.60	987,414.40	办理产权证条件不足
四合院	418,400.00	6,624.66	411,775.34	办理产权证条件不足
卧牛潭钢构建筑	3,144,100.00	49,781.58	3,094,318.42	办理产权证条件不足
金茂府营销中心	2,729,800.00	43,221.84	2,686,578.16	办理产权证条件不足
义井村池前1号	1,086,300.00	17,199.78	1,069,100.22	办理产权证条件不足
义井村池前7号	1,018,500.00	16,126.26	1,002,373.74	办理产权证条件不足
义井村池前8号	744,000.00	11,779.98	732,220.02	办理产权证条件不足
义井村池前9号	791,700.00	12,535.26	779,164.74	办理产权证条件不足
井街44号	678,900.00	10,749.24	668,150.76	办理产权证条件不足
义井村上厝17号	724,900.00	11,477.58	713,422.42	办理产权证条件不足
义井村上厝18号	1,047,700.00	16,588.56	1,031,111.44	办理产权证条件不足
义井村上厝19号	1,317,700.00	20,863.56	1,296,836.44	办理产权证条件不足
配套停车场	413,700.00	6,550.26	407,149.74	办理产权证条件不足
合 计	4,596,367,042.42	1,185,036,267.76	3,411,330,774.66	

(十七) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	3,617,804,934.19	1,534,754,945.02

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产清理	23,946,168.67	24,003,453.89
合 计	3,641,751,102.86	1,558,758,398.91

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	生产设备	仪器及试验设备	其他	合计
一、账面原值：									
1. 期初余额	1,478,863,609.16	119,433,220.31	69,216,804.67	129,180,670.83	50,254,638.71	26,257,630.10	10,939,617.91	138,070,045.86	2,022,216,237.55
2. 本期增加金额	2,072,334,208.87	57,197,095.70	9,849,193.35	88,355,454.16	4,859,286.11		2,086,452.65	65,034,542.05	2,299,716,212.89
(1) 购置	4,081,057.27	4,172,243.00	4,605,601.35	12,003,922.69	4,824,348.11		2,086,452.65	32,243,208.25	64,016,833.32
(2) 存货/在建工程/投资性房地产转入	2,064,749,785.80	39,375,124.13		75,790,698.12				32,809,011.87	2,212,724,619.92
(3) 企业合并增加	2,985,265.80	13,556,797.50	5,243,592.00	563,673.35	32,078.00			75,253.00	22,456,659.65
(4) 其他增加	518,100.00	92,931.07		-2,840.00	2,840.00			-92,931.07	518,100.00
3. 本期减少金额	37,298,157.30	16,505,622.83	21,453,205.31	9,789,224.52	5,129,914.74	19,599,848.56	73,621.51	334,671.55	110,184,266.32
(1) 处置或报废	2,931,868.96	16,505,622.83	21,453,205.31	9,770,498.52	5,129,914.74	19,599,848.56	73,621.51	254,831.91	75,719,412.34
(2) 转至存货/投资性房地产	34,366,288.34								34,366,288.34
(3) 因合并范围变化减少									
(4) 其他减少				18,726.00				79,839.64	98,565.64
4. 期末余额	3,513,899,660.73	160,124,693.18	57,612,792.71	207,746,900.47	49,983,990.08	6,657,781.54	12,952,449.05	202,769,916.36	4,211,748,184.12
二、累计折旧									
1. 期初余额	210,385,545.21	68,178,576.84	57,343,971.77	53,320,031.64	36,361,142.13	24,578,902.30	6,574,320.29	30,716,937.55	487,459,427.73
2. 本期增加金额	107,411,461.37	24,856,446.71	9,918,585.68	24,895,735.43	4,459,289.45	385,335.58	1,538,030.91	20,249,908.85	193,714,793.98
(1) 计提	72,617,539.58	12,161,580.39	4,968,048.13	24,377,487.49	4,448,116.60	385,335.58	1,538,030.91	20,270,777.87	140,766,916.55
(2) 存货/投资性房地产转入	32,312,285.46								32,312,285.46

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	生产设备	仪器及试验设备	其他	合计
(3) 因合并范围变化增加	2,481,636.33	12,602,876.80	4,932,131.30	518,247.94	29,579.10			71,120.50	20,635,591.97
(4) 其他增加		91,989.52	18,406.25		-18,406.25			-91,989.52	
3. 本期减少金额	16,131,434.39	16,018,177.52	21,150,065.31	9,721,453.32	4,589,862.08	19,359,458.31	65,991.58	196,394.07	87,232,836.58
(1) 处置或报废	2,684,700.97	16,018,177.52	21,150,065.31	9,702,727.32	4,589,862.08	19,359,458.31	65,991.58	157,266.86	73,728,249.95
(2) 转至存货/投资性房地 产	13,446,733.42								13,446,733.42
(3) 因合并范围变化减少									
(4) 其他转出				18,726.00				39,127.21	57,853.21
4. 期末余额	301,665,572.19	77,016,846.03	46,112,492.14	68,494,313.75	36,230,569.50	5,604,779.57	8,046,359.62	50,770,452.33	593,941,385.13
三、减值准备									
1. 期初余额				1,864.80					1,864.80
2. 本期增加金额									
(1) 计提									
(2) 其他转入									
3. 本期减少金额									
(1) 处置或报废									
(2) 因合并范围变化减少									
4. 期末余额				1,864.80					1,864.80
四、账面价值									
1. 期末账面价值	3,212,234,088.54	83,107,847.15	11,500,300.57	139,250,721.92	13,753,420.58	1,053,001.97	4,906,089.43	151,999,464.03	3,617,804,934.19
2. 期初账面价值	1,268,478,063.95	51,254,643.47	11,872,832.90	75,858,774.39	13,893,496.58	1,678,727.80	4,365,297.62	107,353,108.31	1,534,754,945.02

2. 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面原价	累计折旧	账面价值	未办妥产权证书的原因
南平西门岭宿舍(原机修厂)	140,535.00	140,535.00		办理产权证条件不足
建发商务中心 2#楼(海峡金融商务区) 车位部分	71,268,037.90	3,057,413.68	68,210,624.22	暂未办理
淮安二期酒店	509,623,484.75	8,069,038.51	501,554,446.24	正在办理中
茉莉园商店	296,944.00	28,209.60	268,734.40	历史原因无法办理
茉莉园写字楼	169,862.00	16,136.88	153,725.12	历史原因无法办理
环北一村商店	859,736.00	81,674.88	778,061.12	历史原因无法办理
洋下新村商店	823,352.00	78,218.40	745,133.60	历史原因无法办理
元帅庙新村商店	742,559.00	70,543.20	672,015.80	历史原因无法办理
王庄菊园照相馆	129,533.00	12,305.52	117,227.48	历史原因无法办理
建总大厦	300,650,575.57	64,471,912.33	236,178,663.24	未完成消防验收仅有土地证
绿波停车场	33,627,614.31	3,105,883.81	30,521,730.50	办理产权证条件不足
鳌峰小区	1,805,204.72	277,836.98	1,527,367.74	办理产权证条件不足
魁岐小区	3,695,932.09	799,761.17	2,896,170.92	办理产权证条件不足
黎明福三新村	90,230.64	15,000.93	75,229.71	办理产权证条件不足
西庄小区	1,579,239.37	237,937.18	1,341,302.19	办理产权证条件不足
洋洽小区	254,002.80	32,173.92	221,828.88	办理产权证条件不足
岳后小区	77,881.66	4,932.48	72,949.18	办理产权证条件不足
福光隧道(仅软装)	22,700.00		22,700.00	办理产权证条件不足
保留桃花源木构建筑	495,400.00		495,400.00	办理产权证条件不足
合计	926,352,824.81	80,499,514.47	845,853,310.34	

3. 固定资产清理情况

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
政府征收综合厂	16,836,749.17	16,836,749.17	政府征收
海尔冰吧 7 台	1,039.50		报废
群众路拆迁转入	7,108,380.00	7,108,380.00	土地及房屋拆迁
加油站拆迁转入		58,324.72	加油站拆迁
合计	23,946,168.67	24,003,453.89	

(十八) 在建工程

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
现代物流城道路建设工程	858,467,501.47		858,467,501.47
杜坞应急储备库	103,751,151.09		103,751,151.09

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
福州新区全民健身体育基础设施项目	57,470,025.72		57,470,025.72
福建省二建办公大楼装修提升改造工程	4,621,254.54		4,621,254.54
福州市韧性城市综合保障能力提升工程	113,092,046.33		113,092,046.33
福州城投智慧充电桩建设项目	40,868,232.55		40,868,232.55
福州市江北片区物联网感知体系数字信息基础设施建设项目	246,629,652.74		246,629,652.74
城市生活垃圾分类管理设施智能化提升改造项目	106,209,587.74		106,209,587.74
城市充电基础设施一期建设项目	46,982,243.14		46,982,243.14
城市边角地块建设项目（临时停车场）	20,852,438.98		20,852,438.98
管廊项目	292,643,310.22		292,643,310.22
静态交通项目	11,481,902.62		11,481,902.62
养犬管理综合服务项目	4,437,162.11		4,437,162.11
智慧灯杆项目	79,979,879.08		79,979,879.08
四城区架空通信线路缆化项目	50,590.85		50,590.85
市社会养老中心	133,301,683.75		133,301,683.75
短剧项目一凤鸣三生	1,291,950.93		1,291,950.93
中洲岛商贸中心整体提升改造	841,988,822.45		841,988,822.45
金山榕城广场农贸市场提升项目	8,714,376.74		8,714,376.74
建筑设计项目全过程管理平台项目	542,169.81		542,169.81
2023-08号地荣寓项目	151,517,734.95		151,517,734.95
晋安区智慧体育公园	1,383,675.26		1,383,675.26
西庄消防站项目	538,511.61		538,511.61
两江四岸核心段品质提升改造工程	92,516.98		92,516.98
台江瀛洲消防站项目	25,051,335.21		25,051,335.21
飞凤消防站项目	22,941,918.44		22,941,918.44
鼓楼义井消防站项目	21,459,347.12		21,459,347.12
战坂消防站项目	327,649.22		327,649.22
台江鳌峰消防站项目	247,895.00		247,895.00
仓山东升消防站项目	229,002.35		229,002.35
中国人民大学福州研究院改造修缮项目	164.61		164.61
合 计	3,197,165,733.61		3,197,165,733.61

续：

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
淮安酒店	450,152,720.09		450,152,720.09
现代物流城道路建设工程	717,326,457.56		717,326,457.56
物联网设备生产基地项目	73,981,862.44		73,981,862.44
杜坞应急储备库	93,331,043.73		93,331,043.73
福州新区全民健身体育基础设施项目	28,281,384.78		28,281,384.78
福建省二建办公大楼装修提升改造工程	3,981,718.29		3,981,718.29
二建园中村基地	602,809.65		602,809.65
福州市韧性城市综合保障能力提升工程	113,557,452.25		113,557,452.25
福州城投智慧充电桩建设项目	33,311,658.33		33,311,658.33
福州市江北片区物联网感知体系数字信息基础设施建设项目	109,144,267.15		109,144,267.15
城市生活垃圾分类管理设施智能化提升改造项目	111,381,098.38		111,381,098.38
城市充电基础设施一期建设项目	3,556,781.38		3,556,781.38
城市边角地块建设项目（临时停车场）	17,536,130.82		17,536,130.82
城市短出行项目	47,169.81		47,169.81
管廊项目	58,451,998.32		58,451,998.32
静态交通项目	24,758,760.75		24,758,760.75
养犬管理综合服务项目	2,278,782.86		2,278,782.86
智慧灯杆项目	55,729,647.71		55,729,647.71
市社会养老中心	125,103,138.74		125,103,138.74
中洲岛商贸中心整体提升改造	775,506,495.66		775,506,495.66
金山榕城广场农贸市场提升项目	6,341,152.36		6,341,152.36
2023-08号地荣寓项目	99,203,355.66		99,203,355.66
晋安区智慧体育公园	924,959.66		924,959.66
西庄消防站项目	538,509.66		538,509.66
两江四岸核心段品质提升改造工程	92,516.98		92,516.98
台江瀛洲消防站项目	15,178,482.55		15,178,482.55
飞凤消防站项目	13,486,423.51		13,486,423.51
鼓楼义井消防站项目	18,345,314.10		18,345,314.10
战坂消防站项目	17,400.00		17,400.00

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	2,952,149,493.18		2,952,149,493.18

1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资 产金额	本期其他减少 金额	期末余额
淮安酒店	5.5 亿	450,152,720.09	70,279,372.00	509,623,484.75	10,808,607.34	
福州现代物流城核心区开发项目 (一期)	53.26 亿	717,326,457.56	330,815,491.63		189,674,447.72	858,467,501.47
物联网设备生产基地项目	2.5 亿	73,981,862.44	65,193,501.86	129,461,959.39	9,713,404.91	
杜坞应急储备库	1.5 亿	93,331,043.73	10,420,107.36			103,751,151.09
福州新区全民健身体育基础设施 项目	2.01 亿	28,281,384.78	29,188,640.94			57,470,025.72
福建省二建办公大楼装修提升改 造工程		3,981,718.29				3,981,718.29
二建园中村基地		602,809.65	36,726.60			639,536.25
福州市韧性城市综合保障能力提 升工程		113,176,814.04	52,203,881.20	45,339,370.67	6,949,278.24	113,092,046.33
福州城投智慧充电桩建设项目		33,311,658.33	7,556,574.22			40,868,232.55
福州市江北片区物联网感知体系 数字信息基础设施建设项目		109,144,267.15	167,936,713.04	30,451,327.45		246,629,652.74
城市生活垃圾分类管理设施智能 化提升改造项目		111,381,098.38	34,203,613.49	39,375,124.13		106,209,587.74
城市充电基础设施一期建设项目		3,556,781.38	43,425,461.76			46,982,243.14
城市边角地块建设项目(临时停车 场)		17,536,130.82	3,373,657.46	57,349.30		20,852,438.98
城市短出行项目		47,169.81	-47,169.81			
管廊项目		58,451,998.32	234,191,311.90			292,643,310.22
静态交通项目		24,758,760.75	19,474,804.44	32,751,662.57		11,481,902.62
养犬管理综合服务项目		2,278,782.86	2,158,379.25			4,437,162.11
智慧灯杆项目		55,729,647.71	24,250,231.37			79,979,879.08
四城区架空通信线路缆化项目			50,590.85			50,590.85
市社会养老中心	6.49 亿	125,103,138.74	8,198,545.01			133,301,683.75
短剧项目一凤鸣三生			1,291,950.93			1,291,950.93
中洲岛商贸中心整体提升改造	17.49 亿	775,506,495.66	294,576,626.79	129,987,787.71	98,106,512.29	841,988,822.45
金山榕城广场农贸市场提升项目		6,341,152.36	8,714,376.74		6,341,152.36	8,714,376.74
建筑设计项目全过程管理平台项 目			542,169.81			542,169.81
监理项目管理系统			264,150.95		264,150.95	

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资 产金额	本期其他减少 金额	期末余额
服务器配套软件			406,725.66		406,725.66	
2023-08号地荣寓项目	5.2亿	99,203,355.66	52,314,379.29			151,517,734.95
晋安区智慧体育公园		924,959.66	458,715.60			1,383,675.26
西庄消防站项目		538,509.66	1.95			538,511.61
两江四岸核心段品质提升改造工程		92,516.98				92,516.98
台江瀛洲消防站项目		15,178,482.55	9,872,852.66			25,051,335.21
飞凤消防站项目		13,486,423.51	9,455,494.93			22,941,918.44
鼓楼义井消防站项目		18,345,314.10	3,114,033.02			21,459,347.12
战坂消防站项目		17,400.00	310,249.22			327,649.22
台江鳌峰消防站项目			247,895.00			247,895.00
仓山东升消防站项目			229,002.35			229,002.35
中国人民大学福州研究院改造修缮项目			164.61			164.61
合计		2,951,768,854.97	1,484,709,224.08	917,048,065.97	322,263,440.70	3,197,165,733.61

注：本期其他减少为：（1）淮安二期酒店装修部分转长期待摊费用 10,808,607.34 元；（2）福州现代物流城项目已完工道路转入其他非流动资产 189,674,447.72 元；（3）物联网项目其中土地转无形资产 9,713,404.91 元；（4）福州市韧性城市综合保障能力提升工程转入无形资产 6,949,278.24 元；（5）中洲岛商贸中心整体提升改造土地转无形资产 74,197,631.39 元，转投资性房地产 23,908,880.90 元；（6）金山榕城广场农贸市场提升项目转长期待摊费用 6,341,152.36 元；（7）监理项目管理系统转无形资产 264,150.95 元；（8）服务器配套软件转无形资产 406,725.66 元。

（十九）使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	83,267,438.66	2,218,945.81	85,486,384.47
2. 本期增加金额	9,225,610.25		9,225,610.25
（1）租赁	9,225,610.25		9,225,610.25
（2）会计政策变更增加			
（3）企业合并增加			
（4）其他增加			
3. 本期减少金额	15,823,606.27	1,546,870.45	17,370,476.72
（1）转租或到期	15,823,606.27	1,546,870.45	17,370,476.72
（2）因合并范围变化减少			

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
(3) 其他减少			
4. 期末余额	76,669,442.64	672,075.36	77,341,518.00
二、累计折旧			
1. 期初余额	21,904,974.22	1,775,393.71	23,680,367.93
2. 本期增加金额	14,053,444.36	415,549.20	14,468,993.56
(1) 计提	14,053,444.36	415,549.20	14,468,993.56
(2) 会计政策变更增加			
(3) 因合并范围变化增加			
(4) 其他增加			
3. 本期减少金额	6,652,375.72	1,546,870.45	8,199,246.17
(1) 转租或到期	6,652,375.72	1,546,870.45	8,199,246.17
(2) 因合并范围变化减少			
(3) 其他转出			
4. 期末余额	29,306,042.86	644,072.46	29,950,115.32
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他转入			
3. 本期减少金额			
(1) 转租或到期			
(2) 因合并范围变化减少			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	47,363,399.78	28,002.90	47,391,402.68
2. 期初账面价值	61,362,464.44	443,552.10	61,806,016.54

(二十) 无形资产

项目	期初余额	其他增加	本期增加	本期减少	其他减少	期末余额
一、原价合计	4,040,219,255.47	939,102.00	1,039,669,985.51	25,125,071.92	660,377.34	5,055,042,893.72
其中：土地使用权	177,014,883.47	809,102.00	228,797,832.48	783,723.30		405,838,094.65
软件	128,992,613.75	130,000.00	38,737,581.72		660,377.34	167,199,818.13
专利权	250,000.00		33,663.37			283,663.37
特许权	1,937,576,264.27		339,702,908.56			2,277,279,172.83
商标权	135,546.96					135,546.96

项 目	期初余额	其他增加	本期增加	本期减少	其他减少	期末余额
数据资产	27,220,641.83		48,696,777.86			75,917,419.69
其他	1,769,029,305.19		383,701,221.52	24,341,348.62		2,128,389,178.09
二、累计摊销合计	749,557,264.88	351,518.78	363,086,451.82	464,218.85	506,289.34	1,112,024,727.29
其中：土地使用权	32,537,584.18	327,685.52	62,118,331.75	437,489.29		94,546,112.16
软件	29,109,618.97	23,833.26	16,373,748.06	26,729.56	506,289.34	44,974,181.39
专利权	16,489.06		14,699.26			31,188.32
特许权	149,356,768.34		114,548,060.48			263,904,828.82
商标权	39,686.64		13,554.81			53,241.45
数据资产						
其他	538,497,117.69		170,018,057.46			708,515,175.15
三、无形资产减值准备合计			6,656,710.50			6,656,710.50
其中：土地使用权						
软件						
专利权						
特许权						
商标权						
数据资产			6,656,710.50			6,656,710.50
其他						
四、账面价值合计	3,290,661,990.59	--	--	--	--	3,936,361,455.93
其中：土地使用权	144,477,299.29	--	--	--	--	311,291,982.49
软件	99,882,994.78	--	--	--	--	122,225,636.74
专利权	233,510.94	--	--	--	--	252,475.05
特许权	1,788,219,495.93	--	--	--	--	2,013,374,344.01
商标权	95,860.32	--	--	--	--	82,305.51
数据资产	27,220,641.83	--	--	--	--	69,260,709.19
其他	1,230,532,187.50	--	--	--	--	1,419,874,002.94

未办妥产权证书的土地使用权情况：

名 称	账面原价	累计折旧	账面净值	未办妥产权证书的原因
淮安酒店一期土地	144,886,796.18	57,409,776.48	87,477,019.70	历史原因暂未办理
合计	144,886,796.18	57,409,776.48	87,477,019.70	

（二十一） 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	------

		其他	确认为无形资产	转入当期损益	
专利研发	150,371.91			150,371.91	
软件系统	52,646,526.91	65,473,374.62	18,746,296.41	46,949,164.12	52,424,441.00
合计	52,796,898.82	65,473,374.62	18,746,296.41	47,099,536.03	52,424,441.00

(二十二) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费用	170,976,493.96	75,770,716.59	31,088,566.95	167,814.90	215,490,828.70	民宿改造成本摊销 4126.96元, 转固定资产 163687.94元
其他	2,091,031.86	13,660,799.22	2,446,507.68	64,115.58	13,241,207.82	开办费转成本
合计	173,067,525.82	89,431,515.81	33,535,074.63	231,930.48	228,732,036.52	

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵消后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税	可抵扣/应纳税	递延所得税	可抵扣/应纳税
	资产/负债	暂时性差异	资产/负债	暂时性差异
一、递延所得税资产	605,796,384.69	2,434,844,588.85	324,395,182.21	1,425,731,609.30
减值准备	541,328,012.32	2,169,032,865.61	282,127,221.47	1,256,659,766.30
未弥补亏损	6,185,603.95	24,742,415.80	3,039,677.16	12,158,708.69
已纳税政府补贴收入	12,344,240.00	49,376,960.00	12,344,240.00	49,376,960.00
资产账面价值与计税基础的差异	10,367,589.51	41,470,358.02	10,133,807.61	40,535,230.43
预计负债	2,000,000.00	8,000,000.00	2,000,000.00	8,000,000.00
租赁负债	10,027,875.93	47,635,817.48	14,715,752.58	58,863,010.32
无形资产加速摊销	15,033.39	60,133.56	34,483.39	137,933.56
内部交易未实现利润	19,952,809.59	79,811,238.38		
应付职工薪酬	3,575,220.00	14,714,800.00		
二、递延所得税负债	39,566,818.63	165,396,062.34	26,929,835.89	107,719,343.33
其他非流动金融资产	19,447,023.00	77,788,091.97	8,674,922.25	34,699,688.98
合同取得成本	10,054,141.92	40,216,567.69	3,881,534.46	15,526,137.81
使用权资产	10,065,653.71	47,391,402.68	14,373,379.18	57,493,516.54

(二十四) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
市政项目及片区土地收储	113,882,219,256.86	110,121,849,613.02
沙县教育补短板 PPP 项目	90,517,338.08	118,857,355.89

项 目	期末余额	期初余额
福州市鼓楼区教育代建工程	221,285,562.42	98,728,889.56
衢宁铁路屏南站站前路及站前广场 PPP 项目	36,148,260.38	36,148,260.38
罗源县城区环境综合改造提升 PPP 项目	3,164,488.68	2,100,367.93
宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目	56,629,634.87	54,648,760.79
康怡小镇建设 PPP 项目	3,684,135.92	164,900,586.10
连江县温麻历史文化街区 PPP 项目	700,754.72	10,258,984.92
物流城道路工程	247,307,173.63	57,632,725.91
永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目	258,083,907.49	249,195,303.37
琅岐区块基础设施 PPP 项目	141,629,349.16	133,508,842.19
平潭现存管廊升级改造 PPP 项目	985,956.65	512,055.66
福州科技馆新馆展教项目	544,811.32	78,319,436.14
晋安区教育补短板 PPP 项目	6,221,233.10	2,821,390.48
城中村项目		13,959,856.30
划拨投资	321,646,000.00	321,646,000.00
合作项目投资款	284,950,000.00	284,950,000.00
预付固定资产、在建工程、投资性房地产、无形资产等购置款	1,006,041,855.96	196,164,029.73
待处理非流动资产损益	1,727,254.17	646,033.21
房地产项目投资相关款项	26,871,165.00	26,871,165.00
定期存款	3,800,000.00	3,800,000.00
其他	50,006.00	50,006.00
合计	116,594,208,144.41	111,977,569,662.58

(二十五) 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	3,603,922,157.23	2,869,127,331.42
保证借款	400,187,553.32	1,017,458,839.23
应付利息	2,631,126.69	14,069,716.35
合 计	4,006,740,837.24	3,900,655,887.00

保证借款明细如下：

担保银行名称	金额	担保人	借款所属公
--------	----	-----	-------

			司
厦门银行股份有限公司福州分行	7,673,753.32	福州市建设发展集团有限公司	坤鸿
中国银行福州仓山支行	10,000,000.00	福州城投供应链集团有限公司	意章
福建福州农村商业银行股份有限公司	25,000,000.00	福州城投供应链集团有限公司	意章
福建海峡银行福州市首山支行	30,000,000.00	福州市建设发展集团有限公司	意章
中国银行福州台江支行	10,000,000.00	福州城投新基建集团有限公司	江北智慧
华夏银行华林支行	9,950,000.00	福州城市建设投资集团有限公司	江北智慧
中国民生银行股份有限公司福州分行	32,984,000.00	福州市产业投资集团有限公司	产投实业
厦门国际银行股份有限公司晋安支行	29,579,800.00	福州城市建设投资集团有限公司	城投供应链
福州农商银行仓山支行	145,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司	城投供应链
厦门银行股份有限公司福州分行	100,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司	城投供应链
合计	400,187,553.32		

(二十六) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	171,304,805.60	438,719,236.00
信用证	46,554,387.54	372,093,512.23
合 计	217,859,193.14	810,812,748.23

(二十七) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	5,910,097,408.80	6,334,600,473.68
1-2年	3,422,937,219.16	2,230,225,642.46
2-3年	1,478,233,319.79	1,821,071,446.47
3年以上	3,616,155,452.18	2,561,149,256.23
合 计	14,427,423,399.93	12,947,046,818.84

账龄超过1年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
福州市土地发展中心	1,424,664,363.46	未结算
福州工业园区开发集团有限公司	902,014,985.13	未结算
福州市台江区建设投资管理中心	181,686,813.00	未结算
福州市财政局	120,821,780.80	未结算
福州市自然资源和规划局	91,007,108.40	未结算
福州建工集团有限公司	78,928,901.18	未结算
福州水务集团有限公司	70,998,311.00	未结算
福建三建工程有限公司	64,648,807.81	未结算

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
福州融金实业有限公司	48,256,793.00	未结算
福建融汇置业有限公司	30,640,103.00	未结算
合 计	3,013,667,966.78	

(二十八) 预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	4,449,419.76	1,519,780.35
1年以上	40,385,340.72	44,422,885.54
合 计	44,834,760.48	45,942,665.89

账龄超过1年的重要预收账款:

债权单位名称	期末余额	期初余额
预收租金	40,385,340.72	44,422,885.54
合 计	40,385,340.72	44,422,885.54

(二十九) 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预售房产收款	6,370,681,411.36	7,158,895,976.45
预收货款	48,167,530.61	120,697,845.81
商业物业预收款	815,299.27	755,017.34
预收工程款	226,782,039.69	282,046,644.39
预收技术服务费	5,526,798.73	6,742,642.41
其他	24,084,533.62	16,506,574.90
合 计	6,676,057,613.28	7,585,644,701.30

(三十) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	其他转入	本期增加	本期减少	其他转出	期末余额
一、短期薪酬	53,922,089.78	465,081.35	1,035,856,150.44	994,534,101.98	13,450.24	95,695,769.35
二、离职后福利—设定提存计划	551,251.75		130,534,174.04	130,503,323.47		582,102.32
三、辞退福利	1,374.60		1,078,290.12	1,079,664.72		0.00
四、一年内到期的其他福利						
合 计	54,474,716.13	465,081.35	1,167,468,614.60	1,126,117,090.17	13,450.24	96,277,871.67

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	其他转入	本期增加	本期减少	其他转出	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	45,580,820.94	465,081.35	810,397,989.16	769,185,136.94	13,400.00	87,245,354.51
二、职工福利费	200,533.10		40,083,658.04	40,223,966.14		60,225.00
三、社会保险费	1,108.91		52,742,469.78	52,733,258.66		10,320.03
其中：基本医疗保险费	612.65		38,980,469.97	38,972,308.69		8,773.93
补充医疗保险费			4,525,639.81	4,525,639.81		
工伤保险费			5,833,049.43	5,832,713.27		336.16
生育保险费	496.26		3,403,310.57	3,402,596.89		1,209.94
四、住房公积金			79,112,809.63	79,102,982.63		9,827.00
五、工会经费和职工教育经费	7,901,017.44		19,177,142.29	18,908,393.80	50.24	8,169,715.69
六、短期带薪缺勤						
七、短期利润分享计划						
八、其他短期薪酬	238,609.39		34,342,081.54	34,380,363.81		200,327.12
合 计	53,922,089.78	465,081.35	1,035,856,150.44	994,534,101.98	13,450.24	95,695,769.35

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	其他转入	本期增加	本期减少	其他转出	期末余额
一、基本养老保险	32,781.72		96,895,825.59	96,874,988.79		53,618.52
二、失业保险费	1,466.69		2,928,930.36	2,928,330.81		2,066.24
三、企业年金缴费	517,003.34		30,709,418.09	30,700,003.87		526,417.56
合 计	551,251.75		130,534,174.04	130,503,323.47		582,102.32

(三十一) 应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	其他转出	期末余额
增值税	606,399,419.77	824,844,581.19	793,241,067.78	312,230.89	637,690,702.29
营业税	7,830,764.35	-49,799.22			7,780,965.13
资源税	829,833.01	402,535.00	1,230,937.93		1,430.08
企业所得税	212,847,727.29	655,823,063.21	374,628,782.65	7,633,761.72	486,408,246.13
城市维护建设税	11,371,661.21	33,278,422.44	36,707,212.74		7,942,870.91
房产税	5,522,189.77	71,281,679.63	66,512,362.09		10,291,507.31
土地增值税	441,589,560.82	373,528,161.75	155,801,189.00		659,316,533.57
土地使用税	2,158,001.72	21,887,378.33	20,579,080.73		3,466,299.32
个人所得税	4,972,556.01	16,719,948.61	18,715,228.80		2,977,275.82
教育费附加	8,562,838.83	28,238,637.41	30,835,451.65	2,396.84	5,963,627.75
车船税	3,923.74	55,582.91	55,582.91		3,923.74

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	其他转出	期末余额
印花税	23,112,348.24	29,441,525.25	32,086,326.87	228,713.64	20,238,832.98
水利建设基金	22,337,124.45	20,179,859.50	23,017,803.20	6,293,088.25	13,206,092.50
其他税费	4,818,650.97	46,611,827.30	48,368,633.83		3,061,844.44
合 计	1,352,356,600.18	2,122,243,403.31	1,601,779,660.18	14,470,191.34	1,858,350,151.97

(三十二) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,658,189.91	8,933,301.47
其他应付款项	7,187,797,820.48	8,170,599,639.99
合 计	7,189,456,010.39	8,179,532,941.46

1. 应付股利情况

单位名称	期末余额	期初余额
普通股股利	1,658,189.91	8,933,301.47
合 计	1,658,189.91	8,933,301.47

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
应付合作方往来款	199,884,900.08	1,081,528,340.37
非关联方财务资助本金及利息	16,000,000.00	
应付押金及保证金	2,760,050,113.54	2,843,057,568.52
代收代付款	107,595,951.54	124,676,861.19
购房意向金(除退面积差外,含定金、意向金、暂收款等)	1,161,356,002.58	1,191,950,247.58
应交基建收入	50,107,657.59	43,418,115.48
市政项目工程款	129,538,633.41	145,155,796.41
市政项目拆迁补偿款	1,504,472,493.87	1,504,472,493.87
其他	1,258,792,067.87	1,236,340,216.57
合 计	7,187,797,820.48	8,170,599,639.99

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
福州市土地发展中心	1,046,058,870.30	未结算
福州民天集团有限公司	451,550,000.00	未结算

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
福州市隆顺房屋征收工程有限公司	300,186,261.24	未结算
福州市仓山区金山房屋征收有限公司	247,937,640.00	未结算
上海均和集团国际贸易有限公司	226,746,527.78	未结算
中铁大桥局集团有限公司	178,223,422.00	未结算
中铁九局集团有限公司	150,770,730.00	未结算
沈阳市政集团有限公司	141,506,800.00	未结算
湖北省工业建筑集团有限公司	130,447,852.00	未结算
福州市园林中心	130,338,142.00	未结算
福州市新嘉房屋征收工程有限公司	114,888,747.63	未结算
福建省连江县国有资产投资运营有限公司	112,194,165.55	未结算
中铁四局集团有限公司福州分公司	101,752,000.00	未结算
福建华航建设集团有限公司	94,288,130.00	未结算
福建沃克建设有限公司	61,099,960.20	未结算
西庄小区财政拨款	60,072,945.27	未结算
福建建工集团有限责任公司	58,747,411.00	未结算
福建九鼎建设集团有限公司	45,089,419.00	未结算
中国铁建大桥工程局集团有限公司	44,066,766.00	未结算
福州市台江区房地产开发有限公司	44,008,756.35	未结算
福州市台江区房地产开发有限公司	44,008,756.35	未结算
福州市重点项目拆迁服务中心	43,630,000.00	未结算
中京鑫泰集团有限公司	42,482,200.00	未结算
福州市仓山区三江口房屋征收有限公司	41,246,311.00	未结算
福州新区开发投资集团有限公司	40,530,864.36	未结算
福建省龙祥建设集团有限公司	38,911,653.00	未结算
福建省顺越建筑劳务有限公司	38,426,112.55	未结算
宏晖建设工程有限公司	36,255,600.00	未结算
福州长乐广航建筑劳务分包有限公司	35,000,000.00	未结算
福建创盛建设有限公司	32,074,818.00	未结算
翁春强	31,910,000.00	未结算
福州市省重点建设项目征地拆迁指挥部	31,393,880.42	未结算
合计	4,195,844,742.00	

(三十三) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,846,287,950.89	8,882,645,634.71
1 年内到期的应付债券	5,477,776,979.05	5,180,051,894.41
1 年内到期的长期应付款	160,000,000.00	
1 年内到期的应付利息	507,169,881.21	576,218,719.29
1 年内到期的租赁负债	14,339,543.80	12,993,114.04
合 计	14,005,574,354.95	14,651,909,362.45

(三十四) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
短期融资券本金及利息	3,730,849,325.82	1,779,997,575.02
待转销项税	902,231,127.17	1,228,720,965.29
已背书未到期商业票据	10,000,000.00	7,000,000.00
待处理收益	7,843,241.61	20,467,872.56
合 计	4,650,923,694.60	3,036,186,412.87

(三十五) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	5,530,780,563.22	5,678,283,190.27
抵押借款	554,015,849.89	520,202,386.70
保证借款	13,259,846,697.84	8,898,385,641.84
信用借款	51,872,605,292.88	50,386,628,164.18
质押及保证借款	3,119,379,979.00	2,823,999,580.00
抵押及保证借款	308,679,586.50	281,250,000.00
质押及抵押、保证借款	571,529,880.91	363,157,699.94
小 计	75,216,837,850.24	68,951,906,662.93
减：一年内到期的长期借款	7,846,287,950.89	8,882,645,634.71
合 计	67,370,549,899.35	60,069,261,028.22

质押借款明细如下::

银行名称	金额	质押物
中国农业发展银行连江县支行	394,040,000.00	《连江县康怡小镇建设 PPP 项目》项下对应部分应收账款
中国农业银行连江县支行	657,883,750.00	连江县玉荷路周边棚户区改造项目政府购买服务协议下的应收账款
国家开发银行福建省分行	2,035,200,000.00	排尾棚屋区改造项目与福州市房屋征收办公室于 2016/9/26 签署的《政府购买服务协议》项下享有的

银行名称	金额	质押物
		全部权益与收益
国家开发银行福建省分行	1,116,000,000.00	溪口棚改项目与福州市房屋征收办公室于2016/9/26签署的《政府购买服务协议》项下享有的全部权益与收益
中国银行福州润城支行	1,327,656,813.22	与福州市房屋征收办公室签署的《金鸡山溪口组团南片区（一期）棚户区改造项目政府购买服务协议》、《晋安区金鸡山溪口组团南片区（一期）棚户区改造项目政府购买服务协议之补充协议（一）》、《金鸡山溪口组团南片区（一期）棚户区改造项目政府购买服务协议之补充协议》下的应收账款
小计	5,530,780,563.22	

抵押借款明细如下：

银行名称	金额	抵押物
福建海峡银行福州台江支行	250,336,220.93	榕发滨海应急仓储基地项目土地及在建工程（该项目已转固定资产，转抵押手续尚未办理）
海峡银行福州仓山支行	76,103,368.53	投资性房地产-榕发物流园项目土地
兴业银行股份有限公司福州工业路支行	97,576,260.43	物联网项目土地及地上建筑
中国建设银行城北支行	130,000,000.00	福建省二建建设集团有限公司的房屋所有权及其土地使用权；《不动产权证书》编号：闽（2018）福州市不动产权第0040946号
小计	554,015,849.89	

保证借款明细如下：

银行名称	金额	保证人
华夏银行福州华林支行	42,422,200.09	福州市建设发展集团有限公司
中国农业发展银行闽侯县支行	267,000,000.00	福州市坤鸿建设发展有限公司
招商信诺资产管理有限公司	550,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司
福建海峡银行福州台江支行、厦门银行福州分行（银团）	302,320,000.00	福州城市建设投资集团有限公司
中国建设银行福州南门支行、中信银行福州分行（银团）	540,960,323.47	福州城市建设投资集团有限公司
华夏银行福州华林支行	348,521,989.86	福州城市建设投资集团有限公司
交通银行福建省分行营业部	101,980,544.77	福州城市建设投资集团有限公司
中信银行股份有限公司福州杨桥支行	28,969,672.50	福州城市建设投资集团有限公司
华夏银行福州华林支行	333,506,708.56	福州市建设发展集团有限公司
中国光大银行福州台江支行	47,977,671.29	福州市建设发展集团有限公司

银行名称	金额	保证人
中信银行福州杨桥支行	670,236,691.73	福州市建设发展集团有限公司
太平洋资产管理有限责任公司	805,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司
交通银行福建省分行	83,581,546.05	福州城市建设投资集团有限公司
福建海峡银行福州台江支行	199,665,000.00	福州城市建设投资集团有限公司
中国光大银行福州国货路支行	35,687,054.16	福州城市建设投资集团有限公司
国开行福建省分行	723,405,866.00	福州城市建设投资集团有限公司
国家开发银行福建省分行	494,628,877.16	福州市建设发展集团有限公司
中国银行连江支行	82,029,570.00	福州市建设发展集团有限公司
福建海峡银行福州仓山支行	84,741,099.05	福建榕发置地有限公司
中信银行福州分行	81,747,828.66	福州市建设发展集团有限公司
农业银行福州分行	747,000,000.00	福州市城乡建总集团有限公司
上海浦发银行福州分行	198,700,000.00	福州市城乡建总集团有限公司
海峡银行福州台江支行	397,700,000.00	福建省二建建设集团有限公司
海峡银行福州台江支行	200,000,000.00	福州城投新基建集团有限公司
中国进出口银行福建省分行	140,000,000.00	福州市产业投资集团有限公司
福建海峡银行福州福新支行	1,850,000.00	福州市融资担保有限责任公司
兴业银行福州分行	37,880,956.00	福州市城乡建总集团有限公司
福州农商银行仓山支行	100,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司 51%, 仓山区国有投资发展集团有限公司 49%
华夏银行福州华林支行	3,300,000.00	福州市建设发展集团有限公司
华夏银行福州华林支行	9,950,000.00	福州市建设发展集团有限公司
福建海峡银行福州台江支行	57,882,565.33	福州城市建设投资集团有限公司
恒丰银行福州分行	200,000,000.00	福州市城乡建总集团有限公司
国家开发银行福建省分行	10,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司
中国建设银行福州广达支行	5,000,000.00	福州市城市更新建设有限公司
交通银行福州华林支行	35,672,036.70	福州城市建设投资集团有限公司
中国工商银行福州南门支行	665,363,890.23	福建省榕圣建设发展有限公司
上海浦发银行福州分行	121,702,607.00	福建省榕圣建设发展有限公司
中国银行福州市鼓楼支行	136,083,026.39	福建省榕圣建设发展有限公司
中国光大银行福州分行	70,806,806.67	福建省榕圣建设发展有限公司
华夏银行福州华林支行	30,000,000.00	福州市城乡建总集团有限公司
兴业银行福州分行	42,750,000.00	福州市城乡建总集团有限公司
华泰资产管理有限公司	416,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司
大家资产管理有限公司	390,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司
交银保险资产管理有限公司	400,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司
交通银行福建省分行	281,839,437.07	福州市城乡建总集团有限公司

银行名称	金额	保证人
中信银行福州分行	277,375,061.10	福州市城乡建总集团有限公司
浦发银行福州分行营业部	215,045,350.00	福州城市建设投资集团有限公司
招商信诺资产管理有限公司	755,000,000.00	福州市城乡建总集团有限公司
安联保险资产管理有限公司	590,000,000.00	福州市城乡建总集团有限公司
华泰资产管理有限公司	867,000,000.00	福州市城乡建总集团有限公司
兴业银行福州分行	24,737,318.00	福州城市建设投资集团有限公司 51%, 仓山区国有投资发展集团有限公司 49%
福建海峡银行福州闽都支行	6,825,000.00	福州市建筑工程检测中心有限公司
小计	13,259,846,697.84	

质押及保证借款明细如下：

银行名称	金额	保证人	质押物
中信银行福州杨桥支行	52,545,644.00	福州市建设发展集团有限公司	保证金账户质押
中信银行福州杨桥支行	47,770,305.00	福州市建设发展集团有限公司	保证金账户质押
中信银行福州分行	138,763,786.00	福州市建设发展集团有限公司	连江县温麻历史文化街区 PPP 项目政府购买服务协议项下的应收账款以及保证金账户
中信银行福州分行	200,000.00	福州市建设发展集团有限公司	民天项目应收账款
中国农业发展银行沙县支行	166,800,000.00	福建省二建建设集团有限公司	《沙县教育补短板工程基础设施建设 PPP 项目项目合同》项下的应收账款权利
国家开发银行福建省分行	849,108,892.00	福州城市建设投资集团有限公司	福州市江北智慧城市建设运营有限公司在贷款项目项下享有的全部权益和收益(包括但不限于出质人在《特许经营合同书》项下获得的项目收入及出质人在贷款项目项下获得的其他可用于还款的资金,如充电桩经营收益等
国家开发银行福建省分行	400,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司	福州市江北智慧城市建设运营有限公司在贷款项目《经营转让权合同书》项下享有的全部权益和收益
国家开发银行福建省分行	186,910,000.00	福州市城乡建总集团有限公司	《衢宁铁路屏南站站前路及站前广场 PPP 项目项目合同》项下的应收账款权利
国家开发银行福建省分行	181,382,600.00	福州城市建设投资集团有限公司	《宁德市蕉城区漳湾片区道路工程 PPP 项目》项下的应收账款权利
中国农业发展银行闽侯县支行	84,603,289.00	福州城市建设投资集团有限公司	《永泰县生态主题公园等一揽子民生工程 PPP 项目合同》项下的应收账款

银行名称	金额	保证人	质押物
			款权利
中国农业发展银行平潭分行	566,215,463.00	福州市城乡建总集团有限公司	《平潭综合实验区存量管廊升级改造及维护工程（二期）PPP项目项目合同》项下的应收账款权利
国家开发银行福建省分行	445,080,000.00	福州市城乡建总集团有限公司	《平潭综合实验区存量管廊升级改造及维护工程（二期）PPP项目项目合同》项下的应收账款权利
小计	3,119,379,979.00		

抵押及保证借款明细如下：

银行名称	金额	保证人	抵押物
交通银行福建省分行	225,000,000.00	福州城市建设投资集团有限公司	国际会展中心配套酒店及土地使用权
中信银行股份有限公司福州杨桥支行	83,679,586.50	福州城市建设投资集团有限公司	台江区金屏挡出让地块一（AB地块）不动产
合计	308,679,586.50		

质押及抵押、保证借款明细如下：

银行名称	金额	保证人	抵押物	质押物
中国银行福州市分行	404,277,664.91	福州市建设发展集团有限公司	仓山区盖山镇南江滨西大道东侧、会展西路北侧2022-16号会展中心西北侧出让地块1#楼、2#楼、5#楼、5A#楼及其相应土地	应收购房款、应收租赁款及酒店运营收入
平安银行福州分行	167,252,216.00	福州城市建设投资集团有限公司、仓山区国有投资发展集团有限公司	中洲岛项目东区、西区	中洲岛项目东区、西区全部经营收入
合计	571,529,880.91			

（三十六） 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
2018年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第二期)	360,000,000.00	480,000,000.00
2019年福州城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)	360,000,000.00	420,000,000.00
2019年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)	180,000,000.00	210,000,000.00

项 目	期末余额	期初余额
2019年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第二期)	240,000,000.00	280,000,000.00
2020年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)	350,000,000.00	400,000,000.00
2020年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第二期)	560,000,000.00	640,000,000.00
2021年福州城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)	800,000,000.00	900,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2020年度第一期中期票据		700,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2020年度第二期中期票据	700,000,000.00	700,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2020年度第三期中期票据		800,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2020年度第四期中期票据		400,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2020年度第五期中期票据		520,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2020年度第六期中期票据		580,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2021年度第一期中期票据	800,000,000.00	800,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2022年第一期中票	600,000,000.00	600,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2022年第二期中票	600,000,000.00	600,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2022年度第三期中票	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2022年度第四期中票	900,000,000.00	900,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2023年度第一期中票	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2024年度第一期中票	1,260,000,000.00	1,260,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2024年度第二期中票	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2025年度第一期中期票据	700,000,000.00	
福州城市建设投资集团有限公司2025年度第二期中期票据	740,000,000.00	
福州城市建设投资集团有限公司2022年第一期私募债		1,000,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2022年第二期私募债		1,000,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2023年第一期私募债	500,000,000.00	500,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2024年第一期私募债	530,000,000.00	530,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2024年第二期私募债	700,000,000.00	700,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2025年第一期私募债	470,000,000.00	
福州城市建设投资集团有限公司2024年第一期公司债	600,000,000.00	600,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2024年第二期公司债	870,000,000.00	870,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司2025年第一期公司债	400,000,000.00	
福州城市建设投资集团有限公司2025年第二期公司债	600,000,000.00	
福州城市建设投资集团有限公司2025年第三期公司债	530,000,000.00	
福州城市建设投资集团有限公司2020年度第一期债权融资计划	2,400,000,000.00	3,600,000,000.00
20 榕建 01 公司债		300,036,799.16
20 榕发 02 公司债		200,015,095.25
21 榕建 01 公司债	2,132,776,979.05	2,132,136,785.79

项 目	期末余额	期初余额
22 榕建 01 公司债		2,698,404,338.02
23 榕建 01 公司债	2,498,211,504.11	2,497,551,291.77
23 榕建 02 公司债	1,318,996,628.86	1,318,654,087.66
24 福州建发 MTN001 中期票据	1,499,404,860.26	1,499,224,456.43
24 榕建 01 公司债	679,300,733.53	679,113,996.32
25 榕建 02 公司债	2,814,952,032.83	
福州市城乡建总集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	400,000,000.00	400,000,000.00
小 计	31,493,642,738.64	35,115,136,850.40
减：一年内到期的应付债券	5,477,776,979.05	5,180,051,894.41
合 计	26,015,865,759.59	29,935,084,955.99

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2018年福州城市建设投资集团有限公司 城市停车场建设专项债券(第二期)	100.00	2018/12/14	10	800,000,000.00	480,000,000.00			120,000,000.00	360,000,000.00
2019年福州城市建设投资集团有限公司 城市停车场建设专项债券(第一期)	100.00	2019/3/12	10	600,000,000.00	420,000,000.00			60,000,000.00	360,000,000.00
2019年福州城市建设投资集团有限公司 公司债券(第一期)	100.00	2019/5/8	10	300,000,000.00	210,000,000.00			30,000,000.00	180,000,000.00
2019年福州城市建设投资集团有限公司 公司债券(第二期)	100.00	2019/12/18	10	400,000,000.00	280,000,000.00			40,000,000.00	240,000,000.00
2020年福州城市建设投资集团有限公司 公司债券(第一期)	100.00	2020/1/14	10	500,000,000.00	400,000,000.00			50,000,000.00	350,000,000.00
2020年福州城市建设投资集团有限公司 公司债券(第二期)	100.00	2020/11/16	10	800,000,000.00	640,000,000.00			80,000,000.00	560,000,000.00
2021年福州城市建设投资集团有限公司 公司债券(第一期)	100.00	2021/3/17	10	1,000,000,000.00	900,000,000.00			100,000,000.00	800,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	100.00	2020/1/10	5	700,000,000.00	700,000,000.00			700,000,000.00	700,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	100.00	2020/7/2	10	700,000,000.00	700,000,000.00				
福州城市建设投资集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	100.00	2020/10/30	5	800,000,000.00	800,000,000.00			800,000,000.00	
福州城市建设投资集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	100.00	2020/11/26	5	400,000,000.00	400,000,000.00			400,000,000.00	
福州城市建设投资集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	100.00	2020/12/9	5	520,000,000.00	520,000,000.00			520,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
福州城市建设投资集团有限公司 2020 年度第六期中期票据	100.00	2020/12/23	5	580,000,000.00	580,000,000.00			580,000,000.00	
福州城市建设投资集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100.00	2021/8/26	7	800,000,000.00	800,000,000.00				800,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2022 年第一期中票	100.00	2022/1/28	5	600,000,000.00	600,000,000.00				600,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2022 年第二期中票	100.00	2022/2/24	7	600,000,000.00	600,000,000.00				600,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2022 年度第三期中票	100.00	2022/11/17	7	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00				1,100,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2022 年度第四期中票	100.00	2022/12/7	5	900,000,000.00	900,000,000.00				900,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2023 年度第一期中票	100.00	2023/3/9	5	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2024 年度第一期中票	100.00	2024/4/29	10	1,260,000,000.00	1,260,000,000.00				1,260,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2024 年度第二期中票	100.00	2024/8/8	10	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00				1,300,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	100.00	2025/1/7	10	700,000,000.00		700,000,000.00			700,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2025 年度第二期中票	100.00	2025/10/24	10	740,000,000.00		740,000,000.00			740,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2022 年第一私募债	100.00	2022/5/5	5	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	-

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
福州城市建设投资集团有限公司 2022 年第二期私募债	100.00	2022/8/5	5	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
福州城市建设投资集团有限公司 2023 年第一期私募债	100.00	2023/3/13	3	500,000,000.00	500,000,000.00				500,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2024 年第一期私募债	100.00	2024/7/25	5	530,000,000.00	530,000,000.00				530,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2024 年第二期私募债	100.00	2024/10/29	5	700,000,000.00	700,000,000.00				700,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2025 年第一期私募债	100.00	2025/11/5	5	470,000,000.00		470,000,000.00			470,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2024 年第一期公司债	100.00	2024/4/3	10	600,000,000.00	600,000,000.00				600,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2024 年第二期公司债	100.00	2024/9/25	10	870,000,000.00	870,000,000.00				870,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2025 年第一期公司债	100.00	2025/4/10	5	400,000,000.00		400,000,000.00			400,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2025 年第二期公司债	100.00	2025/4/10	10	600,000,000.00		600,000,000.00			600,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2025 年第三期公司债	100.00	2025/7/28	10	530,000,000.00		530,000,000.00			530,000,000.00
福州城市建设投资集团有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	100.00	2020/6/19	7	6,000,000,000.00	3,600,000,000.00			1,200,000,000.00	2,400,000,000.00
20 榕建 01 公司债	100.00	2020/3/23	3+2	300,000,000.00	300,036,799.16		-36,799.16	300,000,000.00	-
20 榕发 02 公司债	100.00	2020/5/28	3+2	200,000,000.00	200,015,095.25		-15,095.25	200,000,000.00	-

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 榕建 01 公司债	100.00	2021/4/28	3+2	3,000,000,000.00	2,132,136,785.79		640,193.26		2,132,776,979.05
22 榕建 01 公司债	100.00	2022/7/29	3+2	2,700,000,000.00	2,698,404,338.02		1,595,661.98	2,700,000,000.00	-
23 榕建 01 公司债	100.00	2023/8/17	3+2	2,500,000,000.00	2,497,551,291.77		660,212.34		2,498,211,504.11
23 榕建 02 公司债	100.00	2023/10/27	3+2	1,320,000,000.00	1,318,654,087.66		342,541.20		1,318,996,628.86
24 福州建发 MTN001 中期票据	100.00	2024/3/7	5	1,500,000,000.00	1,499,224,456.43		180,403.83		1,499,404,860.26
24 榕建 01 公司债	100.00	2024/8/9	5	680,000,000.00	679,113,996.32		186,737.21		679,300,733.53
25 榕建 02 公司债	100.00	2025/7/18	5	2,820,000,000.00		2,820,000,000.00	-5,047,967.17		2,814,952,032.83
福州市城乡建设集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100.00	2021/7/1	5	400,000,000.00	400,000,000.00				400,000,000.00
小 计				45,720,000,000.00	35,115,136,850.40	6,260,000,000.00	-1,494,111.76	9,880,000,000.00	31,493,642,738.64
减：一年内到期的应付债券					5,180,051,894.41				5,477,776,979.05
合 计					29,935,084,955.99				26,015,865,759.59

(三十七) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	54,611,008.18	66,173,839.73
未确认的融资费用	-5,344,005.42	-7,310,829.41
减：重分类至一年内到期的非流动负债	14,339,543.80	12,993,114.04
租赁负债净额	34,927,458.96	45,869,896.28

(三十八) 长期应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	8,031,873,977.00	3,437,682,900.00	30,000,000.00	11,439,556,877.00
专项应付款	5,445,680,223.20	2,231,734,817.71	318,827,236.58	7,358,587,804.33
合计	13,477,554,200.20	5,669,417,717.71	348,827,236.58	18,798,144,681.33

1. 长期应付款期末明细

项目	期末余额	期初余额
福州市国有资产营运公司	4,730,662,800.00	4,730,662,800.00
国债专项资金	6,657,307,545.00	3,119,917,545.00
省建专校开发公司	579,732.00	579,732.00
省建委机关工会	175,000.00	175,000.00
省人事厅	13,000,000.00	13,000,000.00
福建省儿童医院代建费	55,624,700.00	55,624,700.00
福州新区全民健身体育基础设施项目专项债资金	60,307,100.00	30,014,200.00
应急大米储备库专项债资金	81,900,000.00	81,900,000.00
小计	11,599,556,877.00	8,031,873,977.00
减：一年内到期长期应付款	160,000,000.00	
合计	11,439,556,877.00	8,031,873,977.00

2. 专项应付款明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
益凤片区、跃进郭宅片区、铺下片区土地整治项目	270,173,237.38			270,173,237.38
智慧充电桩项目专项债资金	75,000,000.00			75,000,000.00
福州市韧性城市综合保障能力提升工程	132,500,000.00	61,000,000.00		193,500,000.00
城市生活垃圾分类管理设施	129,200,000.00	42,000,000.00		171,200,000.00

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
智能化提升改造项目专项债券资金				
福州市江北片区物联网感知体系数字信息基础设施建设项目专项债券资金	198,000,000.00	147,250,000.00		345,250,000.00
城市充电基础设施一期建设项目专项债券资金	12,280,000.00	36,970,000.00		49,250,000.00
福州市江北片区智慧杆项目专项债	51,990,000.00	25,000,000.00	740,000.00	76,250,000.00
福州静态交通智能化提升改造项目专项债	35,363,600.00	35,000,000.00	63,600.00	70,300,000.00
福州市江北片区综合管廊建设及智能化提升改造项目专项债	165,095,400.00	117,500,000.00	95,400.00	282,500,000.00
企业改制安置费用	130,779,901.08	2,287.83		130,782,188.91
拆迁补偿	27,278,581.71			27,278,581.71
福州市财政局	2,158,777,635.97	968,872,898.15	251,408,534.58	2,876,241,999.54
福州市土地发展中心	7,909,899.02	9,847,402.17		17,757,301.19
仓山区三江口片区征迁指挥部	223,752,376.14			223,752,376.14
福州市仓山区三江口房屋征收有限公司	672,791,437.78	618,520.99		673,409,958.77
福州市勘测院有限公司	56,300.00			56,300.00
福州市消防救援支队	50,029,512.72	21,463,035.40		71,492,548.12
福州市东部新城征地拆迁安置指挥部	804,030,897.03			804,030,897.03
福州市城区城市排水防涝能力提升工程	148,496,100.00	76,009,078.00	9,485,700.00	215,019,478.00
福州市总工会	1,234,681.00			1,234,681.00
福州市火车南站东片区排水修复及改造提升工程		24,750,000.00		24,750,000.00
闽江学院		1,219,698.32		1,219,698.32
其他	1,459,608.00			1,459,608.00
福州滨海新城三溪水库分洪隧洞工程		274,320.00	274,320.00	-
福州新区河道防洪排涝及整治工程		18,444,700.00	18,385,300.00	59,400.00
福州新区河道防洪排涝及整治工程河道配套桥涵建设附属工程		7,798,782.00	7,694,382.00	104,400.00

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
财政专项拨款	103,386,576.00	560,054,094.85		663,440,670.85
双龙新居补助金		30,680,000.00	30,680,000.00	-
汤泉新居补助金		40,580,000.00		40,580,000.00
福州新区管理委员会财政资金融局专项债	40,400,000.00			40,400,000.00
荣寓项目补助	4,812,570.00			4,812,570.00
科研课题经费	881,909.37			881,909.37
福利院二期项目专项债资金		6,400,000.00		6,400,000.00
合计	5,445,680,223.20	2,231,734,817.71	318,827,236.58	7,358,587,804.33

(三十九) 长期应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	69,631,642.66	2,700.00	4,084,412.48	65,549,930.18
二、辞退福利	793,633.84		225,511.77	568,122.07
三、其他长期福利				
合 计	70,425,276.50	2,700.00	4,309,924.25	66,118,052.25

(四十) 预计负债

项 目	期末余额	期初余额
未决诉讼	8,000,000.00	8,000,000.00
合 计	8,000,000.00	8,000,000.00

(四十一) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
智慧工地补助	5,000,000.00		5,000,000.00	
新型基础设施专项资金	37,668,922.67		6,651,942.76	31,016,979.91
代福州市晋安区商务局下达福州市现代商贸流通体系试点城市建设项		24,000,000.00		24,000,000.00
中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金	49,376,960.00			49,376,960.00
连潘土地征收补偿款	33,226,428.21		1,249,896.96	31,976,531.25
合 计	125,272,310.88	24,000,000.00	12,901,839.72	136,370,471.16

(四十二) 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
其中：1、高新区建筑生产基地		1,117,268.49

项 目	期末余额	期初余额
合 计		1,117,268.49

(四十三) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
福州市人民政府国有资产监督管理委员会	1,654,800,000.00	80.00			1,654,800,000.00	80.00
福州国有资本投资运营集团有限公司	413,700,000.00	20.00			413,700,000.00	20.00
合 计	2,068,500,000.00	100.00			2,068,500,000.00	100.00

(四十四) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	851,966,142.52		207,284.16	851,758,858.36
二、其他资本公积	82,950,096,082.41	3,263,735,473.97	3,370,029,846.76	82,843,801,709.62
合 计	83,802,062,224.93	3,263,735,473.97	3,370,237,130.92	83,695,560,567.98
其中：国有独享资本公积	83,802,062,224.93			83,695,560,567.98
合 计	83,802,062,224.93	3,263,735,473.97	3,370,237,130.92	83,695,560,567.98

注：资本公积本期资本（或股本）溢价减少为无偿划入子公司城投供应链公司 0.33%少数股权-207,284.16 元。

本期其他资本公积增加 3,263,735,473.97 元，其中：（1）片区收储、市政项目建设资金 2,998,170,773.97 元；（2）收福州市财政局注入资金 100,000,000.00 元；（3）子公司江北公司收福州市财政局江北片区综合管廊建设及智能化提升改造项目一期（设计、采购、施工）城市更新行动专项资金 19,750,000.00 元；（4）无偿拨入榕城广场店面 145,814,700.00 元。

本期其他资本公积减少 3,370,029,846.76 元，其中：（1）市政道路无偿划转至福州市市政工程中心 3,438,319,073.96 元；（2）片区收储计提片区收益-68,289,227.20 元。

(四十五) 其他综合收益

项目	重新计量设定受益计划变动额	其他权益工具投资公允价值变动	小计
一、上年期初余额	-4,323,993.68	-582,480.00	-4,906,473.68
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）			
三、本期期初余额	-4,323,993.68	-582,480.00	-4,906,473.68

项目	重新计量设定受益 计划变动额	其他权益工具投 资公允价值变动	小计
四、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			
五、本期期末余额	-4,323,993.68	-582,480.00	-4,906,473.68

（四十六） 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	394,680,069.15	160,673,366.62		555,353,435.77
合 计	394,680,069.15	160,673,366.62		555,353,435.77

（四十七） 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年期末余额	9,768,648,674.91	10,135,713,535.02
期初调整金额		
本期期初余额	9,768,648,674.91	10,135,713,535.02
本期增加额	-122,314,400.44	328,509,567.15
其中：本期净利润转入	-122,314,400.44	328,509,567.15
其他调整因素		
本期减少额	160,673,366.62	695,574,427.26
其中：本期提取盈余公积数	160,673,366.62	313,009,612.26
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		382,564,815.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	9,485,660,907.85	9,768,648,674.91

（四十八） 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	26,921,033,268.81	22,879,025,434.46	51,390,743,181.39	47,108,338,244.40
住宿、餐饮等服务业	58,471,377.79	68,450,044.47	20,760,045.86	22,455,058.28
房屋租赁以及物 业管理	367,762,937.98	371,384,283.42	487,742,475.59	341,103,681.96
房地产销售	12,100,664,335.23	9,181,587,253.66	13,551,552,611.63	10,599,355,337.73
建筑工程	5,688,092,549.85	5,006,763,531.88	6,910,572,754.96	6,274,559,500.34
拆迁劳务	7,396,226.42		8,041,886.79	
贸易收入	7,803,401,266.70	7,705,559,186.92	29,519,867,413.41	29,338,895,536.18
设计咨询	219,189,289.70	113,212,680.38	235,940,557.90	96,993,885.31

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
市政项目及代建管理费收入	118,000,876.92	29,092,215.16	145,830,528.62	34,225,588.94
技术服务收入	124,524,963.28	22,194,118.96	94,878,729.96	48,295,617.91
运营维护收入	7,178,477.42	35,731,206.48	5,213,626.06	22,724,097.51
其他	426,350,967.52	345,050,913.13	410,342,550.61	329,729,940.24
2. 其他业务小计	425,399,398.49	242,450,743.68	241,036,541.38	78,557,027.53
废品、材料销售等	82,761,415.34	81,716,946.77	597,322.02	962,655.58
投资性房地产处置	8,662,406.00		66,717,915.47	8,136,382.65
其他	333,975,577.15	160,733,796.91	173,721,303.89	69,457,989.30
合 计	27,346,432,667.30	23,121,476,178.14	51,631,779,722.77	47,186,895,271.93

(四十九) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,750,604.06	7,000,996.86
折旧摊销费	316,083.99	159,122.68
运输费装卸费	19,410.90	3,026.24
汽车费	19,655.85	
差旅费	21,334.17	17,749.84
招待费	1,800.00	4,840.00
广告费和业务宣传费	49,036,272.14	86,576,765.73
租赁费	807,310.67	898,304.05
办公费	1,540,187.39	1,941,629.53
邮电通讯费	168,576.31	86,524.45
销售代理费	97,782,920.62	43,414,010.16
售楼部费用、销售活动费	13,338,919.02	3,150,584.36
水电费	1,495,023.53	611,497.97
修理费	3,246,366.21	4,006,067.31
中介机构费	99,168.67	49,490.00
物料消耗(低耗品、样品等)	49,331.43	329,378.73
物业费	20,358,503.23	15,023,613.95
其他	49,071,868.47	33,828,843.53
合 计	250,123,336.66	197,102,445.39

2. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	668,040,256.55	647,979,340.81
税费	2,874,296.75	2,417,638.36
折旧摊销	92,744,073.05	87,217,494.60
汽车费	4,924,324.82	6,084,044.48
市内交通费	579,865.22	539,570.30
差旅费	4,601,749.68	5,714,638.45
招待费	21,501.85	42,071.33
广告费和业务宣传费	4,091,719.85	5,224,586.80
会务费	1,348,548.14	2,786,855.51
租赁费	2,979,954.66	6,738,921.30
办公费	23,385,911.29	20,716,827.11
邮电通讯费	1,835,127.22	1,783,232.96
水电物业费	20,164,274.37	28,705,969.28
修理费	3,086,287.23	1,940,619.72
物料消耗(低耗品)	397,307.71	710,902.84
诉讼费	1,792,809.44	2,364,733.57
中介机构费	24,495,086.24	25,676,011.85
咨询费	1,756,401.36	1,264,118.28
服务费	855,447.66	698,010.40
保险费	1,233,513.59	1,147,336.78
劳务费	29,730,948.42	31,997,663.97
存货盘亏	-50,003.28	-
排污费	25,360.10	19,017.25
劳动保护费	82,267.24	101,451.11
其他	37,151,733.53	22,066,400.50
合 计	928,148,762.69	903,937,457.56

3. 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	127,917,043.78	105,518,949.43
折旧费	2,080,723.41	2,184,376.00
直接投入	197,156,889.49	255,750,841.24
委托外部研究开发费用	4,804,120.02	5,661,465.04
其他	2,312,136.25	3,048,315.66
合 计	334,270,912.95	372,163,947.37

4. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,505,706,670.69	3,339,157,890.94
减：资本化利息	1,558,863,312.87	1,317,354,791.70
净利息支出(即：财务费用利息支出)	1,946,843,357.82	2,021,803,099.24
减：利息收入	291,097,392.02	275,146,507.38
未确认融资费用	1,921,460.07	2,498,503.54
汇兑损益	516.14	-341.56
手续费及其他	139,742,637.68	170,454,229.09
合 计	1,797,410,579.69	1,919,608,982.93

(五十) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
代扣个人所得税手续费返还	295,833.30	301,033.73
政府补助	27,713,109.13	38,417,589.49
福州市财政局片区收益	962,556,203.49	208,074,516.48
合 计	990,565,145.92	246,793,139.70

(五十一) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	308,858.03	184,698.18
处置长期股权投资产生的投资收益	404,671,622.79	
处置其他权益工具取得的投资收益		27,845,429.07
持有其他权益工具期间取得的股利收入(新准则适用)	29,880,979.82	8,353,664.80
其他	-471,269.82	290,496.17
合 计	434,390,190.82	36,674,288.22

(五十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	43,088,402.99	34,699,688.98
合 计	43,088,402.99	34,699,688.98

(五十三) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上年发生额
坏账损失	-1,398,238,786.95	-222,106,235.88
合 计	-1,398,238,786.95	-222,106,235.88

(五十四) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上年发生额
存货跌价损失	-542,064,948.13	-440,533,200.93
合同资产减值损失	2,066,471.95	-1,206,501.49
无形资产减值损失	-6,656,710.50	
合 计	-546,655,186.68	-441,739,702.42

(五十五) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产产生的利得或损失	2,771,682.80	100,520,766.99	2,771,682.80
合 计	2,771,682.80	100,520,766.99	2,771,682.80

(五十六) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠利得		30,000.00	
毁损报废利得	166,185.80	140,708.28	166,185.80
盘盈利得		1,866.53	
无需支付的应付款项	198,260.65	164,866.65	198,260.65
违约金、罚款收入	27,921,241.36	18,789,874.43	27,921,241.36
其他	2,034,321.75	5,470,392.20	2,034,321.75
合 计	30,320,009.56	24,597,708.09	30,320,009.56

(五十七) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	7,655,000.00	3,652,871.16	7,655,000.00
非流动资产毁损报废损失	788,328.06	1,856,732.78	788,328.06
赔偿金、违约金及罚款支出	5,039,509.63	1,492,657.93	5,039,509.63
罚款及滞纳金	10,693,164.31	1,556,205.01	10,693,164.31
无法收回款项		6,000.00	
非常损失		6,466.34	
其他	6,727,587.02	2,100,193.17	6,727,587.02
合 计	30,903,589.02	10,671,126.39	30,903,589.02

（五十八） 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	661,233,092.70	250,834,644.17
递延所得税调整	-268,764,219.74	-126,544,463.73
合 计	392,468,872.96	124,290,180.44

（五十九） 合并现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量：

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-590,705,935.36	336,170,277.68
加：资产减值准备	546,655,186.68	440,533,200.93
信用资产减值损失	1,398,238,786.95	223,312,737.38
固定资产折旧、投资性房地产折旧	326,626,038.51	289,494,075.39
使用权资产折旧	14,468,993.56	12,764,276.86
无形资产摊销	305,676,675.34	246,801,177.77
长期待摊费用摊销	33,535,074.63	32,708,080.07
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）	-2,771,682.80	-134,122,772.78
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	622,142.26	1,716,024.50
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-43,088,402.99	-34,699,688.98
财务费用（收益以“-”号填列）	1,948,764,817.89	1,914,640,823.41
投资损失（收益以“-”号填列）	-434,390,190.82	-36,674,288.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-281,401,202.48	-141,589,301.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	12,636,982.74	15,045,649.08
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,223,696,240.17	-9,626,640,845.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,903,932,585.46	-1,462,811,802.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,351,216,172.20	-2,167,637,621.50
其他	26,400.00	
经营活动产生的现金流量净额	-2,541,518,969.32	-10,090,989,998.12
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：		

补充资料	本期发生额	上期发生额
现金的期末余额	11,048,698,909.25	10,676,049,190.08
减：现金的期初余额	10,676,049,190.08	8,020,817,315.76
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	372,649,719.17	2,655,231,874.32

2. 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额：

项 目	金 额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物：	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	7,159,039.86
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-7,159,039.86
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物：	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	595.41
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-595.41

3. 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	11,048,698,909.25	10,676,049,190.08
其中：库存现金	23,485.17	45,729.16
可随时用于支付的银行存款	11,048,675,424.08	10,676,003,460.92
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	11,048,698,909.25	10,676,049,190.08
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		

(六十) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	408,965,027.80	注 1
应收账款	1,279,094,981.08	银行借款质押
合同资产	145,141,197.34	银行借款质押
长期应收款	2,247,641,013.25	银行借款质押

项 目	期末账面价值	受限原因
存货	2,207,840,798.78	银行借款抵押
投资性房地产	920,819,724.15	司法冻结（注1）、银行借款抵押
固定资产	1,143,692,890.28	银行借款抵押
无形资产	120,512,694.57	银行借款抵押
在建工程	841,994,822.45	银行借款抵押
其他非流动资产	9,147,568,751.09	银行借款质押

注1：受限制的货币资金详附注八（一）

注2：投资性房地产被司法冻结系子公司房开公司由于邦辉诉讼事项和泰禾锦绣水乡相关案件被司法冻结的房产，具体详见附注九（二）第3、4点。

注3：银行借款抵押、质押受限情况详见附注八（三十五）借款披露的抵押质押情况。

九、或有事项

（一）为其他单位提供债务担保或被担保形成的或有负债及其财务影响

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	币种	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州城市建设投资集团有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	10,800.00	2017/12/13	2030/12/12	否
福州城市建设投资集团有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	5,000.00	2018/11/28	2030/12/12	否
福州城市建设投资集团有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	3,184.24	2017/12/21	2030/12/19	否
福州城市建设投资集团有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	9,000.00	2018/11/28	2030/12/19	否
福州城市建设投资集团有限公司	福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	30,000.00	2018/4/24	2031/4/18	否
福州城市建设投资集团有限公司	福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	40,000.00	2021/12/24	2028/12/24	否
福州城市建设投资集团有限公司	福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	45,000.00	2022/1/28	2029/1/28	否
福州城市建设投资集团有限公司	福州工业园区开发集团有限公司	连带责任担保	人民币	45,000.00	2022/1/28	2029/1/28	否
福州市建设发展集团有限公司	连江县国有资产投资集团有限公司	保证担保	人民币	73,600.00	2022/8/19	2037/8/18	否

（二）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1. 子公司建发公司与与福州耀隆化工集团公司（以下简称耀隆化工）关于本公司向耀隆化工投资入股合同纠纷。本公司起诉要求解除投资协议、耀隆公司返还投资款 15,000 万元并支付资金占用费、逾期评估违约金。一审判决基本支持本公司诉讼请求。耀隆公司上诉，二审维持原判，于 2023 年 2 月 27 日申请强制执行，仍在执行程序中。另外，执行过程中，福清市人民法院依法裁定决定受理耀隆公司的破产清算，案件已进入破产程序，本公司已依法申报债权。根据耀隆公司后续待处置的资产情况，2025 年本公司重新测算了预计受偿率，累计已计提 9,118.23 万元信用减值准备。

2. 子公司建发公司与福建易凯建设有限公司（以下简称易凯公司）关于福州市公安局三叉街派出所（施工）项目施工合同的纠纷。本公司受福州市土地发展中心委托，作为福州市公安局三叉街派出所（施工）项目的代建单位，通过公开招标将工程发包给易凯公司，并与易凯公司签订施工合同。2023 年 12 月，易凯公司起诉，要求本公司支付工程款 8,100,761 元及逾期付款利息，该案目前尚在工程造价鉴定程序中。

3. 子公司福州市房地产开发有限责任公司与福建邦辉集团有限公司关于福建华兴信托投资公司借款合同纠纷。福建邦辉集团有限公司欠原告福建华兴信托投资公司（以下简称华兴公司）本金 8,000,000 元及利息、逾期罚息（截止 2000 年 6 月 21 日止的利息、罚息金额为 827,762 元，2000 年 6 月 22 日起至还清欠款之日止的逾期罚息按合同约定计付），福州市房地产开发有限责任公司作为借款担保人承担连带责任，判决生效后，2001 年 2 月 26 日，华兴公司向福州中院申请强制执行；华兴公司与福州市房地产开发有限责任公司经多次商谈，由于就还款金额分歧较大，推进工作难度较大，目前该案正在和解商谈中。

4. 子公司福州市房地产开发有限责任公司（以下简称房开公司）2005 年与泰禾（福建）集团有限公司签订了《承包经营协议书》，双方就“锦绣水乡项目”商品房开发项目约定：该项目以房开公司的名义进行开发，由泰禾（福建）集团有限公司承包经营，在足额缴纳承包金后，独立核算，自负盈亏。由于泰禾（福建）集团有限公司项目建设资金出现困难，截止 2025 年 12 月 31 日房开公司因为该项目作为被告被起诉的诉讼案件近 50 起，涉及诉讼金额约 1.67 亿元，公司银行账户和部分名下资产因诉讼被司法冻结，截止 2025.12.31 由于泰禾事项被司法冻结的银行存款 1449.02 万元，投资性房地产中被查封的房产净值 724.25 万元。目前房开公司已替该项目垫付的保交楼相关款项 7000 余万，均以该项目房产作为抵押向母公司福州市建设发展集团有限公司借款支付。

5. 子公司闽侯县榕发建设发展有限公司（以下简称“榕发公司”）与闽侯县新南港房屋征收有限公司（以下简称新南港公司）关于支付阶段性购房款的合同纠纷。闽侯县新南港房屋征收有限公司应

向榕发公司支付坤鸿美域项目阶段性购房款 106,454,790 元及利息损失。2024 年 3 月 28 日闽侯县人民法院作出执行裁定，裁定划拨新南港公司有关银行账户的存款，以 107,640,000 元为限。新南港公司提出执行异议，因另案被执行人为同一家公司，2024 年 7 月 29 日闽侯县人民法院作出(2024)闽 0121 执 430 号将该案并入坤鸿滨江项目(2024)闽 0121 执 882 号案。

闽侯县新南港房屋征收有限公司应向榕发公司支付坤鸿滨江项目阶段性购房款 188,130,384 元及利息。2024 年 4 月 10 日闽侯县人民法院作出执行裁定，裁定划拨新南港公司有关银行账户的存款以 193,600,000 元为限。2024 年 4 月 28 日新南港公司提出执行异议。2025 年 4 月 2 日福州市中级人民法院作出裁定，维持原判。2025 年 4 月 8 日，榕发公司向闽侯县人民法院申请恢复执行。

榕发公司于 2025 年陆续收到法院转来的执行回款共计 82,645,236.07 元。按照执行裁定书的坤鸿美域阶段性回款执行上限 107,640,000 元和坤鸿滨江阶段性回款执行上限 193,600,000 元的比例进行分摊，2025 年坤鸿美域、坤鸿滨江执行回款分别为 29,752,284.98 元和 52,892,951.09 元。

6. 子公司城投供应链公司与被告中林时代控股有限公司(以下简称时代控股)、中国林业集团有限公司(以下简称中林集团)买卖合同纠纷。时代控股因经营生产向城投供应链公司购买原木，城投供应链公司供货后，时代控股未依约支付货款，城投供应链公司向福州市中级人民法院提起诉讼，要求时代控股支付各项款项 255,420,382.69 元(货款本金 251,133,879.16 元、违约金暂计算至 2023 年 12 月 1 日止为 4,286,503.53 元)、中林集团承担补充赔偿责任。本案移送至江苏省南京市玄武区人民法院审理。诉讼期间本公司办理财产保全，申请冻结时代控股持有的：绥芬河市国森经贸有限公司 51%股权(查封期间为 2024 年 2 月 7 日至 2027 年 2 月 6 日)、如皋港务集团有限公司 7.58%股权(查封期间为 2024 年 2 月 22 日至 2027 年 2 月 21 日)。玄武区人民法院于 2024 年 11 月 25 日开庭审理。目前诉讼程序正在依法推进、案件尚在审理之中。

7. 子公司城投供应链公司与被告中国林产品集团有限公司(以下简称林产品公司)、中国林业集团有限公司(以下简称中林集团)买卖合同纠纷。林产品公司因经营生产向城投供应链公司购买原木，城投供应链公司供货后，时代控股未依约支付货款，城投供应链公司向福州市中级人民法院提起诉讼，要求时代控股支付各项款项 1,697,049,128.53 元(货款本金 1,666,067,478.54 元、违约金暂计算至 2023 年 12 月 1 日止为 30,981,649.99 元)、中林集团承担连带责任。本案移送至江苏省南京市中级人民法院审理。诉讼期间城投供应链公司办理财产保全，申请冻结林产品公司持有的：上海胜握胜林业有限公司 100%股权(查封期间为 2024 年 2 月 23 日至 2027 年 2 月 22 日)、中林(广东)林业发展有限公司 90%股权(查封期间为 2024 年 2 月 21 日至 2027 年 2 月 20 日)、瑞昌市华

中国国际木业有限公司 70%股权（查封期间为 2024 年 2 月 20 日至 2027 年 2 月 20 日）、靖江国林木业有限公司 55%股权（查封期间为 2024 年 2 月 23 日至 2027 年 2 月 22 日）、中林西部（重庆）实业有限公司 6.61%股权（查封期间为 2024 年 2 月 21 日至 2027 年 2 月 20 日）；查封林产品公司坐落于北京市朝阳区安苑路 20 号 13 层 1301 号【权证号：京央 2021 市不动产权第 0000540 号】、1302 号【权证号：京央 2021 市不动产权第 0000546 号】、1303 号【权证号：京央 2021 市不动产权第 0000543 号】、1304 号【权证号：京央 2021 市不动产权第 0000542 号】、15 层 1501-1504 号房产【权证号：京央 2021 市不动产权第 0000544 号】，上述不动产查封期限三年（自 2024 年 4 月 17 日至 2027 年 4 月 16 日）。本案已立案审理，南京市中级人民法院于 2025 年 3 月 5 日进行了庭前会议。目前诉讼程序正在依法推进、案件尚在审理之中。

8. 子公司城投供应链公司与被告福建一建集团有限公司买卖合同纠纷。福建一建集团有限公司因福州市中医院五四北分院项目向城投供应链公司购买钢材，城投供应链公司供货后，福建一建集团有限公司未依约支付货款，城投供应链公司向福州市晋安区人民法院提起诉讼，要求福建一建集团有限公司支付各项款项 46,622,695.85 元。诉讼期间，城投供应链公司办理财产保全，申请冻结福建一建集团有限公司存款 46,622,695.85 元。法院于 2026 年 2 月 2 日出具《民事调解书》，目前由福建一建集团有限公司根据调解书内容履行过程中。

9. 子公司城投供应链公司与被告杭州市市政工程集团有限公司买卖合同纠纷。杭州市市政工程集团有限公司向城投供应链公司购买钢材，城投供应链公司供货后，杭州市市政工程集团有限公司未依约支付货款，城投供应链公司向福州市晋安区人民法院提起诉讼，要求杭州市市政工程集团有限公司支付各项款项 7,886,869.77 元。诉讼期间，城投供应链公司办理财产保全，申请冻结杭州市市政工程集团有限公司存款 7,886,869.77 元。法院于 2026 年 2 月 3 日出具《民事调解书》，目前由杭州市市政工程集团有限公司根据调解书内容履行过程中。

10. 子公司城投供应链公司与被告杭州市市政工程集团有限公司买卖合同纠纷。杭州市市政工程集团有限公司向城投供应链公司购买钢筋，城投供应链公司供货后，杭州市市政工程集团有限公司未依约支付货款，城投供应链公司向杭州市拱墅区人民法院提起诉讼，要求杭州市市政工程集团有限公司支付各项款项 7,344,109.62 元。诉讼期间，城投供应链公司办理财产保全，申请冻结杭州市市政工程集团有限公司存款 7,344,109.62 元。法院于 2026 年 2 月 3 日出具《民事调解书》，目前由杭州市市政工程集团有限公司根据调解书内容履行过程中。

11. 子公司城投供应链公司与被告华诚兴业国际建工有限公司买卖合同纠纷。华诚兴业国际建工有限公司向城投供应链公司购买发电机、防火门、加工玻璃产品，城投供应链公司供货后，华诚兴业国际建工有限公司未依约支付货款，城投供应链公司向福州市晋安区人民法院提起诉讼，要求华诚兴业国际建工有限公司支付各项款项 653,495.62 元。诉讼期间，本公司办理财产保全，申请冻结华诚兴业国际建工有限公司存款 653,495.62 元，法院于 2026 年 1 月 29 日组织进行庭审，目前诉讼程序依法推进中。

12. 子公司城投供应链公司与被告华诚兴业国际建工有限公司买卖合同纠纷。华诚兴业国际建工有限公司向城投供应链公司购买钢材、钢筋，城投供应链公司供货后，华诚兴业国际建工有限公司未依约支付货款，城投供应链公司向成都市武侯区人民法院提起诉讼，要求华诚兴业国际建工有限公司支付各项款项 4,549,108.56 元。诉讼期间，本公司办理财产保全，申请冻结华诚兴业国际建工有限公司存款 4,549,108.56 元，法院于 2026 年 3 月 12 日组织进行庭审，目前诉讼程序依法推进中。

13. 子公司城投供应链公司与被申请人华诚兴业国际建工有限公司买卖合同纠纷。华诚兴业国际建工有限公司向城投供应链公司购买电线电缆、消防泵，城投供应链公司供货后，华诚兴业国际建工有限公司未依约支付货款，城投供应链公司向福州仲裁委员会申请仲裁，要求华诚兴业国际建工有限公司支付各项款项 1,829,636.91 元。仲裁期间，城投供应链公司办理财产保全，申请冻结华诚兴业国际建工有限公司存款 1,829,636.91 元，仲裁委暂定于 2026 年 4 月 13 日组织进行庭审，目前诉讼程序依法推进中。

14. 子公司城投供应链公司与被申请人中建海峡建设发展有限公司买卖合同纠纷。中建海峡建设发展有限公司向城投供应链公司购买钢筋及钢板，城投供应链公司供货后，中建海峡建设发展有限公司未依约支付货款，城投供应链公司向福州仲裁委员会申请仲裁，要求中建海峡建设发展有限公司支付各项款项 877,106.26 元。仲裁期间，城投供应链公司办理财产保全，申请冻结中建海峡建设发展有限公司存款 877,106.26 元，仲裁委正在推进组庭及排庭程序，目前诉讼程序依法推进中。

15. 子公司二建公司与章贡区闽发钢管租赁服务部、章贡区广辉钢管租赁部、大余县昌盛钢管租赁中心租赁合同纠纷，三原告告诉二建公司要求其支付因承建赣州市于都县“幸福园小区”工程项目租赁使用钢管、扣件等租赁物搭建建筑脚手架租金 6,789,871.75 元。截止 2025 年 12 月 31 日，案件正在法院审理中。

16. 子公司二建公司与泉州瑞华房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷，二建公司诉泉州瑞华房地产开发有限公司要求支付永春阳光首府工程工程款本金 26,689,288 元及逾期付款利息等。泉

州瑞华房地产开发有限公司反诉二建公司，要求本公司支付工期延误造成的损失 569,000 元及资金占用损失，及因工程质量问题产生的修复费用及赔偿业主损失 4,918,879 元。截止 2025 年 12 月 31 日，二审法院判决泉州瑞华房地产开发有限公司应向二建公司支付工程款本金 13,790,743 元及逾期进度款利息，二建公司应支付泉州瑞华房地产开发有限公司工期延误违约金 4,570,000 元、鉴定费 425,000 元。二建公司向永春县人民法院对本公司应得款项申请执行。

17. 子公司二建公司与福建原野环保科技有限公司购销合同纠纷，福建原野环保科技有限公司诉二建公司，要求支付固化剂货款 5,640,278.55 元，截止 2025 年 12 月 31 日，福州仲裁委员会正在审理中。

18. 子公司二建公司与泉州三力源建筑材料有限公司商品混凝土采购合同纠纷，原告泉州三力源建筑材料有限公司要求二建公司支付和著小区 (A1#、A2#、5#~12#、19#、21#、22#楼、8-1#、9-1#、10-1#、11-1#、12-1#、S1#、S2#楼及地下室) 商品混凝土货款 6116172.96 元货款。截止 2025 年 12 月 31 日，本案尚未开庭。

19. 福州市富才声学发展有限公司与子公司福建省二建集团（厦门）有限公司购销合同纠纷，福州市富才声学发展有限公司要求福建省二建集团（厦门）有限公司支付因谷文昌干部学院二期项目需要支付购买木地板、吸音板等材料款 3,334,110 元资金占用利息 32,591 元，合计人民币 3,366,701 元。截止 2025 年 12 月 31 日，福州仲裁委尚未正式开庭。

20. 福州市思搏琳贸易有限公司与子公司二建公司不锈钢管采购合同纠纷。福州市思搏琳贸易有限公司要求二建公司支付不锈钢管剩余货款 404,200.75 元。截止 2025 年 12 月 31 日，本案尚未开庭。

21. 福建省建专岩土工程有限公司与子公司二建公司基坑支护专业分包合同纠纷。福建省建专岩土工程有限公司要求二建公司支付剩余工程款 651,199 元。截止 2025 年 12 月 31 日，本案尚未开庭。

22. 张光辉与福建省建工集团有限责任公司及本公司子公司城乡建总公司老年大学建设工程合同纠纷。张光辉要求福建省建工集团有限责任公司支付拖欠的工程款 79,888,222.71 元及逾期付款利息，并要求城乡建总公司承担共同还款责任。截止 2025 年 12 月 31 日，本案正在审理中。

23. 福建省煌佳建筑工程有限公司与子公司城乡建总公司城市品质提升人行标识引导系统项目建设工程合同纠纷。福建省煌佳建筑工程有限公司城乡建总公司支付工程款 3,078,471 元(最终以造价鉴定意见为准)并支付逾期付款利息。截止 2025 年 12 月 31 日,本案正在审理中。

24. 福州润家园林绿化工程有限公司与福建绿色生态发展股份有限公司及本公司子公司城乡建总公司福州市绕城福州北城市建设品质提升等 274 个项目第 1 标段建设工程合同纠纷。润家园林公司以实际施工人向福州市仓山区人民法院起诉,要求福建绿色生态发展股份有限公司支付尚未支付的工程款 23,344,850 元及利息,并要求城乡建总公司就欠付的工程款承担连带责任。一审判决福建绿色生态发展股份有限公司应于本判决生效之日起十日内向福州润家园林绿化工程有限公司支付工程款 23,344,850 元及利息,城乡建总公司应于本判决生效之日起十日内在 23,344,850 元范围内对福州润家园林绿化工程有限公司承担付款责任。截止 2025 年 12 月 31 日,本案二审正在审理中。

25. 福州润家园林绿化工程有限公司与福建绿色生态发展股份有限公司及本公司子公司城乡建总公司福州市内河沿岸串珠公园建设项目 2 标段建设工程合同纠纷。润家园林公司以实际施工人向福州市仓山区人民法院起诉,要求福建绿色生态发展股份有限公司支付尚未支付的工程款 6,136,436 元及利息,并要求城乡建总公司就欠付的工程款承担连带责任。一审判决福建绿色生态发展股份有限公司应于本判决生效之日起十日内向福州润家园林绿化工程有限公司支付工程款 6,136,436 元及利息,城乡建总公司应于本判决生效之日起十日内在 6,136,436 元及利息元范围内对福州润家园林绿化工程有限公司承担付款责任。截止 2025 年 12 月 31 日,本案二审正在审理中。

26. 子公司城乡建总公司与福建园里园外商业管理有限公司康桥里项目租赁合同纠纷。2021 年和 2022 年福建园里园外商业管理有限公司承租城乡建总公司福州市晋安区茶园街道前岐巷 3 号前岐雅筑商业中心的商铺,未按时支付租金约 1,669,340 元。至 2024 年 12 月 22 日和 23 日,25 份合同中有 13 份的租赁期限已届满,福建园里园外商业管理有限公司仍继续占有使用到期合同项下的商铺。截止 2025 年 12 月 31 日,本案正在审理中。

十、资产负债表日后事项

截至审计报告日,本公司存在下列重大资产负债表日后事项:

1. 本公司于 2026 年 2 月 9 日发行福州城市建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期),证券代码简称“26 榕城 01”,证券代码“134866.SZ”,本期债券发行规模为 5 亿元,期限 5 年,票面利率 2.20%,起息日 2026 年 2 月 9 日。

2. 根据上海证券交易所上证公告(债券)【2026】109号《关于福州市建设发展集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)挂牌的公告》，福州市建设发展集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)于2026年1月16日起挂牌，证券代码简称“26榕建01”，证券代码“281302”，本期债券发行规模为13.6亿元。

3. 2026年4月3日，上海证券交易所出具无异议函(上证函(2026)1138号)同意福州市建设发展集团有限公司面向专业投资者非公开发行总额不超过21.33亿元(含21.33亿元)的短期公司债券，本期债券发行规模不超过21.30亿元(含21.30亿元)，债券期限为1年，本期债券发行工作已于2026年4月17日结束，实际发行规模21.30亿元。

十一、关联方关系及其交易

- 1、控制本公司的关联方为福州市人民政府国有资产监督管理委员会。
- 2、本公司的子公司情况详见附注七、(一)。
- 3、本公司的其他关联方

关联方名称	与本公司关系
福州国有资本投资运营集团有限公司	持有本集团20%的股权
福建省连江县国有资产投资运营有限公司	持有子公司榕发(连江)置业有限公司20%的股权
福州市仓山区文化旅游投资集团有限公司	持有子公司福州市中洲之星运营管理有限公司49%的股权

4、应收、应付关联方款项情况

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应收款	连江县国有资产投资集团有限公司	160,803,460.26	192,729,444.42
其他应付款	福州市仓山区文化旅游投资集团有限公司		192,313,003.71
其他应付款	上海均和集团国际贸易有限公司		240,304,861.11
其他应付款	连江县国有资产投资集团有限公司	199,884,900.08	648,910,475.55

5、关联方交易

关联方	交易内容	本期发生额	上期发生额
福州市仓山区文化旅游投资集团有限公司	借款利息	255,978.38	8,730,545.23
上海均和集团国际贸易有限公司	借款利息		13,558,333.33

十二、母公司会计报表的主要项目附注

(一) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		2,860,000.00
其他应收款	67,299,758,127.77	67,900,745,056.79
合 计	67,299,758,127.77	67,903,605,056.79

1. 应收股利

项 目	期末余额	期初余额
福州市建筑设计院有限责任公司		2,860,000.00
合 计		2,860,000.00

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	61,945,718,354.51	61,218,447,229.98
1至2年	586,817,524.21	817,695,421.40
2至3年	811,516,584.73	1,473,385,711.00
3至4年	1,473,385,711.00	4,343,093,694.41
4至5年	2,477,312,953.32	45,016,000.00
5年以上	5,007,000.00	3,107,000.00
小计	67,299,758,127.77	67,900,745,056.79
减:坏账准备		
合 计	67,299,758,127.77	67,900,745,056.79

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	67,299,758,127.77	100.00		
组合一				
组合二	67,299,758,127.77	100.00		
合 计	67,299,758,127.77	100.00		

续：

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	67,900,745,056.79	100.00		
组合一				
组合二	67,900,745,056.79	100.00		
合 计	67,900,745,056.79	100.00		

(3) 按欠款方归集的期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
福州市建设发展集团有限公司	关联方	28,915,363,444.90	1 年以内	42.97	
福州市城乡建总集团有限公司	关联方	16,217,634,532.04	1 年以内	24.10	
福州城投京东方投资有限公司	关联方	5,294,850,000.00	1 年以内	7.87	
福建省榕圣建设发展有限公司	关联方	3,261,142,033.86	1 年以内	4.85	
福清市财政局	外部往来	2,950,820,782.78	1 年以内 42020.53 万, 1-2 年 46749.50 万, 2-3 年 56000 万, 3-4 年 100000 万, 4-5 年 195724.89 万	4.38	
合计		56,639,810,793.58		84.16	

(二) 长期投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	20,025,989,521.80	1,728,839,000.00		21,754,828,521.80
对合营企业投资				-
对联营企业投资	10,631,204.46	181,936.10		10,813,140.56
小 计	20,036,620,726.26	1,729,020,936.10		21,765,641,662.36
减：长期股权投资减值准备				
合 计	20,036,620,726.26	1,729,020,936.10		21,765,641,662.36

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他
一、子公司											
宁德漳湾片道路建设投资有限公司	9,470,000.00	9,470,000.00									9,470,000.00
福州市建设发展集团有限公司	1,773,352,989.54	1,773,352,989.54									1,773,352,989.54
福州市城乡建总集团有限公司	15,425,863,976.66	14,104,153,976.66	1,321,710,000.00								15,425,863,976.66
福州城投京东方投资有限公司	1,005,000,000.00	1,005,000,000.00									1,005,000,000.00
福州市城乡规划设计院有限公司	76,098,663.82	76,098,663.82									76,098,663.82
福建省二建建设集团有限公司	944,185,173.21	944,185,173.21									944,185,173.21

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他
屏南县路网建设投资有限公司	87,450,000.00	87,450,000.00									87,450,000.00
罗源城区改造建设发展有限公司	97,000,000.00	97,000,000.00									97,000,000.00
福州城投运营服务集团有限公司	300,000,000.00	293,200,000.00	6,800,000.00								300,000,000.00
福州市产业投资集团有限公司	980,000,000.00	980,000,000.00									980,000,000.00
福州市城投园林集团有限公司	17,500,000.00	17,500,000.00									17,500,000.00
福州市建筑设计院有限责任公司	438,578,718.57	438,578,718.57									438,578,718.57
福州城投新基建集团有限公司	600,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00								600,000,000.00

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他
福州城投供应链集团有限公司	329,000.00		329,000.00								329,000.00
小计	21,754,828,521.80	20,025,989,521.80	1,728,839,000.00								21,754,828,521.80
二、联营企业											
福州京东方显示技术有限公司	16,960,000.00	10,631,204.46			181,936.10						10,813,140.56
小计	16,960,000.00	10,631,204.46			181,936.10						10,813,140.56
合计	21,771,788,521.80	20,036,620,726.26	1,728,839,000.00		181,936.10						21,765,641,662.36

(三) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务小计	417,297,432.40	5,234,414.48	364,449,801.91	
其他	417,297,432.40	5,234,414.48	364,449,801.91	
合 计	417,297,432.40	5,234,414.48	364,449,801.91	

(四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,472,155,212.87	3,154,177,743.66
权益法核算的长期股权投资收益	181,936.10	166,098.90
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	29,934,938.73	8,353,664.80
处置其他权益工具取得的投资收益		27,845,429.07
合 计	1,502,272,087.70	3,190,542,936.43

(五) 现金流量表

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	1,606,733,666.23	3,130,140,292.72
加: 资产减值准备		
信用资产减值损失		
固定资产折旧、投资性房地产折旧	920,522.80	913,105.79
使用权资产折旧	5,820,726.34	5,713,793.76
无形资产摊销	1,039,177.21	929,972.41
长期待摊费用摊销	1,941,155.75	1,968,941.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	-4,799.12	3,206.44
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)		
财务费用 (收益以“-”号填列)		351,622,542.89
投资损失 (收益以“-”号填列)	-1,502,272,087.70	-3,190,542,936.43
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-3,127,063.21	1,443,500.65
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	3,162,425.41	-1,428,448.44
存货的减少 (增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	274,461,183.16	-469,637,079.83

补充资料	本期发生额	上期发生额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,162,425.41	-1,428,448.44
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	274,461,183.16	-469,637,079.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,314,413.57	-2,342,909.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	399,989,320.44	-171,216,017.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,145,563,882.24	275,403,029.16
减：现金的期初余额	275,403,029.16	258,008,112.73
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,870,160,853.08	17,394,916.43

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,145,563,882.24	275,403,029.16
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,145,563,882.24	275,403,029.16
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,145,563,882.24	275,403,029.16
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、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十四、财务报表的批准

本财务报表经公司董事会于 2026 年 4 月 28 日批准报出。

福州城市建设投资集团有限公司





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201160796417077



扫描二维码登录
电子营业执照系
统,了解更多登
记、备案、许可、
监管信息

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 壹仟肆佰玖拾伍万元人民币

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 二〇一三年十月三十一日

执行事务合伙人 邓超

主要经营场所

天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路
6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办
理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关的报告;承办会
计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方
可开展经营活动)***



登记机关

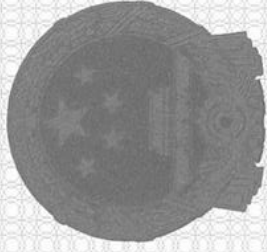
2025年12月12日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告
告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

仅限出具报告使用

首席合伙人：邓超

主任会计师：

经营场所：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6865号
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010023

批准执业文号：津财会〔2013〕26号

批准执业日期：二〇一三年十月十四日

证书序号：0021537

说明

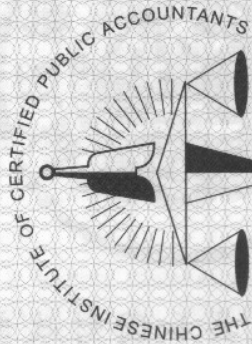
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：天津市财政局

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制



姓名	林凤
Full name	林凤
性别	女
Sex	女
出生日期	1976-09-08
Date of birth	1976-09-08
工作单位	立信中联会计师事务所(特
Working unit	殊普通合伙)福建分所
身份证号码	35012819760908486X
Identity card No.	35012819760908486X



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



林凤 350100021445



林凤 350100021445

证书编号: 350100021445
No. of Certificate

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

发证日期: 2005 年 04 月 18 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名 Full name 张玮
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1981-11-30
 工作单位 Working unit 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所
 身份证号码 Identity card No. 350103198111302329



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号:
 No. of Certificate 350100020092

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

发证日期:
 Date of Issuance 2009 年 08 月 04 日



张玮



张玮 350100020092



张玮 350100020092

年 /y 月 /m 日 /d