

三明市城市建设投资集团有限公司

审计报告

国府审字（2026）第 01060029 号

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年四月二十七日



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京26C0TYKY3C



目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
资产负债表	10-11
利润表	12
现金流量表	13
所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-101





北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市朝阳区霄云里南街9号院5号楼
华瑞大厦九层 邮编 100016
电话 +86 10 64790905

审计报告

国府审字（2026）第 01060029 号

三明市城市建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了三明市城市建设投资集团有限公司（以下简称“三明城投公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了三明城投公司 2025 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2025 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于三明城投公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

三明城投公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估三明城投公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算三明城投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督三明城投公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并



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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对三明城投公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致三明城投公司不能持续经营。

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

（六）就三明城投公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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



[本页无正文，为三明市城市建设投资集团有限公司审计报告（国府审字（2026）第 01060029 号）
签字盖章页]



中国·北京

中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



二〇二六年四月二十七日





合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：三明市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	627,854,354.41	691,180,991.21
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、2	22,660,680.00	59,259,654.04
应收账款	六、3	7,680,651,296.93	7,465,502,478.25
应收款项融资	六、4	31,203,788.20	
预付款项	六、5	465,615,703.70	410,729,600.23
其他应收款	六、6	74,758,374.80	79,444,113.29
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、7	16,869,615,228.79	18,232,323,146.34
其中：数据资源			
合同资产	六、8	7,264,856.72	12,455,297.68
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、9	827,179,866.98	935,545,958.93
流动资产合计		26,606,804,150.53	27,886,441,239.97
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	六、10		109,800,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、11	1,040,465,993.00	2,320,636,408.82
固定资产	六、12	353,732,191.55	378,692,185.63
在建工程	六、13	300,629.72	881,415.92
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、14	45,099,452.03	45,347,428.06
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	六、15	3,848,264.01	11,743,517.68
递延所得税资产	六、16	10,612,171.10	6,085,586.26
其他非流动资产	六、17	10,030,401,012.33	10,031,794,787.41
非流动资产合计		11,484,459,713.74	12,904,981,329.78
资产总计		38,091,263,864.27	40,791,422,569.75

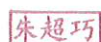
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：三明市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	六、19	1,207,902,338.31	1,295,097,500.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、20	76,700,000.00	119,757,098.37
应付账款	六、21	854,632,253.88	1,234,160,954.11
预收款项	六、22	1,253,235.04	1,141,702.34
合同负债	六、23	4,716,704,615.92	5,278,639,417.02
应付职工薪酬	六、24	7,995,829.19	11,688,905.34
应交税费	六、25	31,165,342.03	67,761,413.36
其他应付款	六、26	5,594,138,410.62	5,265,584,617.81
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、27	3,682,780,424.32	2,443,025,705.33
其他流动负债	六、28	395,877,432.05	450,966,599.05
流动负债合计		16,569,149,881.36	16,167,823,912.73
非流动负债：			
长期借款	六、29	1,655,789,000.00	3,016,932,900.00
应付债券	六、30	4,111,349,687.30	5,003,680,404.59
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、31	2,131,782,499.24	1,978,734,662.37
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、16	46,412,522.69	46,412,522.69
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,945,333,709.23	10,045,760,489.65
负债合计		24,514,483,590.59	26,213,584,402.38
所有者权益：			
实收资本	六、32	1,075,000,000.00	1,075,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、33	8,899,498,004.48	9,911,370,043.60
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、34	437,307,188.96	409,930,877.63
未分配利润	六、35	3,020,156,490.42	3,020,775,641.70
归属于母公司所有者权益合计		13,431,961,683.86	14,417,076,562.93
少数股东权益		144,818,589.82	160,761,604.44
所有者权益合计		13,576,780,273.68	14,577,838,167.37
负债和所有者权益总计		38,091,263,864.27	40,791,422,569.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：潘文俊

会计机构负责人：

朱超巧





合并利润表

2025年1-12月

编制单位：三明市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,408,549,750.90	2,630,849,984.93
其中：营业收入	六、36	2,408,549,750.90	2,630,849,984.93
二、营业总成本		2,306,830,628.15	2,476,718,601.76
其中：营业成本	六、36	2,044,346,227.23	2,201,346,073.78
税金及附加	六、37	72,926,086.23	76,330,709.96
销售费用	六、38	22,993,707.04	28,459,295.03
管理费用	六、39	62,543,446.80	65,483,055.34
研发费用			
财务费用	六、40	104,021,160.85	105,099,467.65
其中：利息费用	六、40	104,992,507.64	106,384,967.12
利息收入	六、40	1,230,433.73	1,682,301.44
加：其他收益	六、41	237,197,816.32	215,785,630.12
投资收益（损失以“—”号填列）	六、42	25,021,033.73	21,493,793.62
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			
汇兑收益*（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）	六、43	-18,393,466.34	-5,226,323.84
资产减值损失（损失以“—”号填列）	六、44	-80,965.92	357,381.98
资产处置收益（损失以“—”号填列）	六、45	2,377,984.46	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		347,841,525.00	386,541,865.05
加：营业外收入	六、46	515,851.14	1,352,411.60
减：营业外支出	六、47	297,455.06	1,509,894.24
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		348,059,921.08	386,384,382.41
减：所得税费用	六、48	38,935,775.65	47,728,420.61
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		309,124,145.43	338,655,961.80
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		309,124,145.43	338,655,961.80
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）		325,067,160.05	362,577,993.38
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		-15,943,014.62	-23,922,031.58
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、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			
2、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			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		309,124,145.43	338,655,961.80
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		325,067,160.05	362,577,993.38
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-15,943,014.62	-23,922,031.58
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

2025年公司发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：-957,259.71元（2025年1-10月）、757,184.79元（2024年度）。上述同一控制下企业合并中的被合并方于合并日前实现的净利润已包含于上表“净利润”中。

法定代表人

邓万明印
35040410030001

主管会计工作负责人

潘文俊

会计机构负责人

朱超巧



合并现金流量表

2025年1-12月

编制单位：三明市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		3,659,138,066.89	3,792,211,140.27
收到的税费返还		6,194.41	6,118,055.12
收到其他与经营活动有关的现金		417,148,523.04	551,516,305.66
经营活动现金流入小计		4,076,292,784.34	4,349,845,501.05
购买商品、接受劳务支付的现金		4,064,094,810.12	4,140,008,762.26
支付给职工以及为职工支付的现金		52,593,439.93	48,157,949.16
支付的各项税费		53,374,783.79	399,609,279.86
支付其他与经营活动有关的现金		186,148,591.02	167,984,418.01
经营活动现金流出小计		4,356,211,624.86	4,755,760,409.29
经营活动产生的现金流量净额	六、49	-279,918,840.52	-405,914,908.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,400,000.00	420,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		130.00	600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,400,130.00	420,600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,375,544.32	23,385,091.23
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		33,893,766.31	253,950,275.26
投资活动现金流出小计		39,269,310.63	277,335,366.49
投资活动产生的现金流量净额		-37,869,180.63	-276,914,766.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			30,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,870,468,110.01	4,868,615,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,035,668,883.07	5,051,961,092.60
筹资活动现金流入小计		7,906,136,993.08	9,950,576,092.60
偿还债务支付的现金		4,197,621,823.52	5,893,676,325.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		467,682,075.39	651,122,211.86
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		2,946,540,016.55	3,032,111,869.16
筹资活动现金流出小计		7,611,843,915.46	9,576,910,406.07
筹资活动产生的现金流量净额		294,293,077.62	373,665,686.53
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		-23,494,943.53	-309,163,988.20
加：期初现金及现金等价物余额		624,305,151.92	933,469,140.12
六、期末现金及现金等价物余额		600,810,208.39	624,305,151.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

潘文俊

会计机构负责人：

朱超巧





合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2025年1-12月

编制单位：三明市城市建设投资集团有限公司

本期发生额														
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	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	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,075,000,000.00			9,896,070,043.60				409,930,877.63		3,020,775,641.70		14,401,776,562.93	160,761,604.44	14,562,538,167.37
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他				15,300,000.00								15,300,000.00		15,300,000.00
二、本年年初余额	1,075,000,000.00			9,911,370,043.60				409,930,877.63		3,020,775,641.70		14,417,076,562.93	160,761,604.44	14,577,838,167.37
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-1,011,872,039.12				27,376,311.33		-619,151.28		-985,114,879.07	-15,943,014.62	-1,001,057,893.69
（一）综合收益总额				-1,011,872,039.12				27,376,311.33		325,067,160.05		-1,011,872,039.12	-15,943,014.62	-1,011,872,039.12
（二）股东投入和减少资本														
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配				-1,011,872,039.12				27,376,311.33		-325,686,311.33		-1,011,872,039.12		-1,011,872,039.12
1、提取盈余公积								27,376,311.33						
2、提取一般风险准备										-27,376,311.33				-298,310,000.00
3、对股东的分配														
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本														
2、盈余公积转增资本														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,075,000,000.00			8,899,498,004.48				437,307,188.96		3,020,156,490.42		13,431,961,683.86	144,818,589.82	13,576,780,273.68

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



潘文俊

朱超巧





合并所有者权益变动表 (续)

2025年1-12月

金额单位: 人民币元

编制单位: 三城市城市建设投资集团有限公司

项 目	归属于母公司所有者权益										上期发生额						
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积		一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	权益			收益										
一、上年年末余额	1,075,000,000.00				9,048,122,357.37					383,140,979.74		2,762,987,546.21		14,169,250,883.32	169,983,636.02	14,339,234,519.34	
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
同一控制下企业合并																	
其他																	
二、本年初余额	1,075,000,000.00				9,048,122,357.37					383,140,979.74		2,762,987,546.21		14,169,250,883.32	169,983,636.02	14,339,234,519.34	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-36,752,313.77					26,789,897.89		257,788,095.49		247,825,679.61	-9,222,031.58	207,846,463.24	
（一）综合收益总额					-36,752,313.77					26,789,897.89		362,577,993.38		362,577,993.38	-23,922,031.58	337,898,777.01	
（二）股东投入和减少资本															14,700,000.00	-22,052,313.77	
1、股东投入的普通股																	
2、其他权益工具持有者投入资本																	
3、股份支付计入所有者权益的金额																	
4、其他																	
（三）利润分配					-36,752,313.77					26,789,897.89		-104,789,897.89		-36,752,313.77	14,700,000.00	-22,052,313.77	
1、提取盈余公积										26,789,897.89		-104,789,897.89		-78,000,000.00		-78,000,000.00	
2、提取一般风险准备																	
3、对股东的分配																	
4、其他																	
（四）所有者权益内部结转																	
1、资本公积转增资本																	
2、盈余公积转增资本																	
3、盈余公积弥补亏损																	
4、设定受益计划变动额结转留存收益																	
5、其他综合收益结转留存收益																	
6、其他																	
（五）专项储备																	
1、本期提取																	
2、本期使用																	
（六）其他																	
四、本年年末余额	1,075,000,000.00				9,911,370,043.60					409,930,877.63		3,020,775,641.70		14,417,076,562.93	160,761,604.44	14,577,838,167.37	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

朱超巧

潘文俊

邓万明
35040418030061



资产负债表

2025年12月31日

编制单位：三明市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		300,695,506.07	221,669,684.29
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	6,722,569,419.49	6,652,528,948.03
应收款项融资			
预付款项		299,228,482.06	268,781,181.64
其他应收款	十三、2	1,684,614,004.05	2,215,710,044.23
其中：应收利息			
应收股利			
存货		8,896,137,231.63	8,733,487,592.48
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		367,584,982.08	151,488,132.97
流动资产合计		18,270,829,625.38	18,243,665,583.64
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	533,300,000.00	1,021,000,000.00
其他权益工具投资			109,800,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		742,409,756.56	771,865,899.47
固定资产		115,498,948.05	131,265,954.75
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		43,543,663.05	45,338,465.82
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		2,248,354.73	4,496,709.47
递延所得税资产		2,728,823.67	1,388,034.08
其他非流动资产		10,026,096,183.53	10,026,096,183.53
非流动资产合计		11,465,825,729.59	12,111,251,247.12
资产总计		29,736,655,354.97	30,354,916,830.76

法定代表人：

主管会计工作负责人

潘文俊

会计机构负责人：

朱超巧



资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：三明市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		340,467,500.00	340,467,500.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		498,275,027.58	526,079,619.06
预收款项		6,863.00	
合同负债		1,614,466,690.92	1,599,875,355.79
应付职工薪酬		5,668,454.41	5,386,432.29
应交税费		21,005,119.62	20,477,421.97
其他应付款		4,815,817,381.17	4,560,458,484.37
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,941,397,832.04	1,729,162,284.50
其他流动负债		140,718,759.01	139,207,766.56
流动负债合计		10,377,823,627.75	8,921,114,864.54
非流动负债：			
长期借款		967,165,000.00	1,567,600,000.00
应付债券		4,111,349,687.30	5,003,680,404.59
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		999,054,147.01	959,211,782.01
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,077,568,834.31	7,530,492,186.60
负债合计		16,455,392,462.06	16,451,607,051.14
所有者权益：			
实收资本		1,075,000,000.00	1,075,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,277,719,739.54	9,875,219,739.54
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		437,307,188.96	409,930,877.63
未分配利润		2,491,235,964.41	2,543,159,162.45
所有者权益合计		13,281,262,892.91	13,903,309,779.62
负债和所有者权益总计		29,736,655,354.97	30,354,916,830.76

法定代表人：



主管会计工作负责人：潘文俊

会计机构负责人：

朱超巧



利润表

2025年1-12月

编制单位：三明市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、4	525,008,197.15	695,684,167.32
减：营业成本	十三、4	429,583,936.59	586,310,089.13
税金及附加		9,622,609.62	8,041,070.90
销售费用		2,189,584.18	3,801,415.06
管理费用		45,699,776.53	45,982,598.32
研发费用			
财务费用		73,997.44	-48,973.17
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		236,040,000.00	215,710,822.48
投资收益（损失以“—”号填列）	十三、5	1,400,000.00	420,000.00
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）		-5,368,006.63	-360,017.66
资产减值损失（损失以“—”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）		2,377,984.46	
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		272,288,270.62	267,368,771.90
加：营业外收入		154,053.08	505,546.80
减：营业外支出		20,000.00	64,859.44
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		272,422,323.70	267,809,459.26
减：所得税费用		-1,340,789.59	-89,519.59
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		273,763,113.29	267,898,978.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（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			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		273,763,113.29	267,898,978.85

法定代表人：



主管会计工作负责人：

潘文俊

会计机构负责人：

朱超巧



现金流量表

2025年1-12月

编制单位：三明市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		209,916,391.31	159,177,540.63
收到的税费返还			8,009.04
收到其他与经营活动有关的现金		371,537,927.09	415,799,648.09
经营活动现金流入小计		581,454,318.40	574,985,197.76
购买商品、接受劳务支付的现金		257,050,083.00	527,270,521.34
支付给职工以及为职工支付的现金		20,782,607.95	20,821,721.87
支付的各项税费		12,363,146.65	10,456,133.22
支付其他与经营活动有关的现金		87,528,129.38	98,378,011.98
经营活动现金流出小计		377,723,966.98	656,926,388.41
经营活动产生的现金流量净额		203,730,351.42	-81,941,190.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,400,000.00	420,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,400,000.00	420,600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		244,068.25	72,100.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	
投资活动现金流出小计		244,068.25	72,100.00
投资活动产生的现金流量净额		1,155,931.75	348,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,234,250,000.00	3,818,245,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,462,229,460.00	4,615,100,302.02
筹资活动现金流入小计		4,696,479,460.00	8,433,345,302.02
偿还债务支付的现金		2,503,515,000.00	4,500,068,910.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		301,587,851.01	461,592,644.02
支付其他与筹资活动有关的现金		2,012,649,889.60	3,609,974,934.72
筹资活动现金流出小计		4,817,752,740.61	8,571,636,489.58
筹资活动产生的现金流量净额		-121,273,280.61	-138,291,187.56
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		83,613,002.56	-219,883,878.21
加：期初现金及现金等价物余额		206,661,086.18	426,544,964.39
六、期末现金及现金等价物余额		290,274,088.74	206,661,086.18

法定代表人



主管会计工作负责人：潘文俊

会计机构负责人：

朱超巧





所有者权益变动表

2025年1-12月

编制单位：三明市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

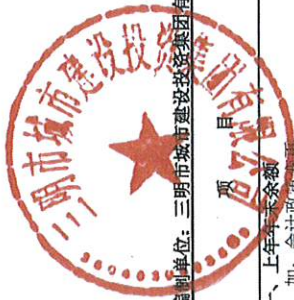
项 目	本期发生额							所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			
		优先股	永续债						其他	
一、上年年末余额	1,075,000,000.00			9,875,219,739.54				409,930,877.63	2,543,159,162.45	13,903,309,779.62
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,075,000,000.00			9,875,219,739.54				409,930,877.63	2,543,159,162.45	13,903,309,779.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-597,500,000.00				27,376,311.33	-51,923,198.04	-622,046,886.71
（一）综合收益总额										
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积								27,376,311.33	-325,686,311.33	-298,310,000.00
2、对股东的分配								27,376,311.33	-27,376,311.33	
3、其他									-298,310,000.00	-298,310,000.00
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,075,000,000.00			9,277,719,739.54				437,307,188.96	2,491,235,964.41	13,281,262,892.91

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1-12月

金额单位: 人民币元

编制单位: 三明明市城市建设投资集团有限公司

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,075,000,000.00				9,925,219,739.54				383,140,979.74	2,380,050,081.49	13,763,410,800.77
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,075,000,000.00				9,925,219,739.54				383,140,979.74	2,380,050,081.49	13,763,410,800.77
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	1,075,000,000.00				9,875,219,739.54				409,930,877.63	2,543,159,162.45	13,903,309,779.62

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

唐文俊

朱超巧



三明市城市建设投资集团有限公司 2025 年度财务报表附注

一、公司基本情况

三明市城市建设投资集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”，在包含子公司时统称本集团）成立于 2009 年 11 月 6 日。本公司原名三明市城市建设投资有限公司，系经三明市人民政府以《三明市人民政府办公室关于同意实施市城市建设投资有限公司组建方案的通知》（明政办〔2009〕137 号）批准，由三明市人民政府国有资产监督管理委员会出资 10,000.00 万元设立的有限责任公司。2011 年 4 月 26 日，本公司名称经批复变更为三明市城市建设投资集团有限公司，同时进行了工商变更。

2020 年 6 月 15 日，根据三明市国资委印发的《三明市国资委关于三明市城市建设投资集团有限公司整体划转的通知》（明国资产权〔2020〕14 号），本公司出资人由三明市人民政府国有资产监督管理委员会变更为三明市城市建设发展集团有限公司。2020 年 6 月 22 日完成上述出资人变更的工商信息变更。

本公司统一社会信用代码 913504006966176739，注册资本 114,950.00 万元，实收资本 107,500.00 万元，全部由三明市城市建设发展集团有限公司认缴出资，占比 100.00%。法定代表人：邓万明，企业住所：福建省三明市三元区东乾路 109 号城投广场 16 幢 23-25 层。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

2、持续经营

本集团在编制财务报表过程中，已全面评估本集团自资产负债表日起未来 12 个月的持续经营能力。本集团利用所有可获得的信息，包括近期获利经营的历史、通过银行融资等财务资源支持的信息作出评估后，合理预期本集团将有足够的资源在自资产负债表日起未来 12 个月内保持持续经营，本集团因而按持续经营基础编制本财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团



2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为



合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

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

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

5、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。



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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的



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

6、现金及现金等价物的确定标准

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

7、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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



②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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



②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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



改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

（5）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

8、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

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



瞻性信息。

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

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

(2) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(3) 金融资产减值的会计处理方法

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

(4) 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

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

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	银行承兑票据	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
组合二	商业承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

②应收账款及合同资产



本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。应收账款是本集团无条件收取合同对价的权利。

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

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
应收账款：		
组合一	账龄组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失及历史预期信用损失率
组合二	关联方往来款组合	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合三	政府部门应收款组合	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
	合同资产：	
组合一	账龄组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失及历史预期信用损失率
组合二	关联方往来款组合	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合三	政府部门应收款组合	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%

③应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金
额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的应收款项融资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：



组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
银行承兑汇 票	信用风险较低的 银行	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款	应收一般经销商	
商业承兑汇 票	信用风险较高的 企业	

④其他应收款

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

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	账龄组合	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失
组合二	关联方往来款组合	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合三	政府部门往来款、员工备用金及保证金、押金组合	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%

本集团按其他应收款的初始入账时间作为计算账龄的初始起点计算账龄

本集团按其他应收款的信用风险特征将其划分为不同组合，当某项其他应收款信用风险特征不同于划分的既有组合特征时，本集团将其单独作为一个风险组合按照单项计提坏账准备。

⑦长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租



赁款，本集团选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

9、存货

（1）存货的分类

存货分为：原材料、在产品、周转材料、库存商品、开发产品、开发成本和低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

各类存货取得时按实际成本计价，库存商品、材料物资及消耗性生物资产领用、发出时采用加权平均法计价；房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

10、持有待售资产和处置组

（1）划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法



本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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

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

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

（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行



处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本集团在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允



价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位



以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

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

12、投资性房地产

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

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



本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

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

13、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-30	3.00-5.00	3.17-4.85
机器设备	5-10	0.00-5.00	9.50-20.00
通用设备	5-10	0.00-5.00	9.50-20.00
运输设备	5-10	0.00-5.00	9.50-20.00
电子设备	3-5	0.00-5.00	19.00-33.33
办公设备	3-5	0.00-5.00	19.00-33.33
其他设备	5-10	0.00-5.00	9.50-20.00



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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

（4）其他说明

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

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

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

14、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

不同类别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。

15、借款费用

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



专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

16、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

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

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。



17、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、合同负债

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



20、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

21、预计负债

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

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

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

22、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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



①以权益结算的股份支付

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

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

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

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

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

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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



23、收入

本集团收入确认的总体原则和计量方法如下：

（1）识别履约义务

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团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。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。

本集团将向客户转让商品（包括劳务，下同）的承诺作为单项履约义务，分两种情况识别单项履约义务：一是本集团向客户转让可明确区分商品（或者商品的组合）的承诺。二是本集团向客户转让一系列实质相同且转让模式相同的、可明确区分商品的承诺。

（2）确定交易价格

本集团按向客户转让商品而预期有权收取的对价金额确定交易价格。在合同开始日，本集团将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（3）收入确认时点及判断依据

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

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



本集团各类型收入确认的具体会计政策如下：

(1) 基础设施建设收入：本公司与三明市住建局以政府相关职能部门签订工程项目委托建设与回购协议，所有的项目都是在竣工验收并移交给相关单位后，本公司将其作为在某一时点履行的履约义务，在竣工验收移交完成时确认收入。

(2) 商品房销售收入：本集团房地产开发产品销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在同时满足以下条件时确认收入：

- ①开发产品完工并验收合格；
- ②签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- ③价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；
- ④已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

(3) 商品销售收入：本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了相关因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

(4) 工程施工收入：本集团与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中的在建资产，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(5) 资产租赁收入：本集团将资产转租给承租人，根据租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时，按月确认收入。

(6) 物业管理收入：本集团向客户提供物业服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为直线法，具体根据累计提供服务时间-合同约定的时间确定。

(7) 提供劳务收入：本集团劳务合同履约业务属于在某一时段内履行的，按照履约进度确认收入。当履约进度能够合理确定时，在资产负债表日，按照合同总收入乘以履约进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预



计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（8）让渡资产使用权收入：与交易相关的经济利益很可能流入本集团、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

24、合同成本

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，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。

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

25、政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系



统的方法分期计入当期损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

26、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损



和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

27、租赁

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

（1）本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

①初始计量

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



②后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、13“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

（2）本集团作为出租人

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

①经营租赁

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

②融资租赁

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

28、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更：

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认



计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。

根据财政部、国务院国资委、金融监管总局和中国证监会联合发布的《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。本集团执行该规定的主要影响如下：

受影响的报表项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度（合并）	
	调整前	调整后
利润表项目：		
营业收入	2,651,923,778.55	2,630,849,984.93
投资收益	420,000.00	21,493,793.62

（2）会计估计变更：无

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	5%
房产税	房产原值、房产租金收入	1.2%、12%
土地增值税（注）	转让房地产取得增值额	四级超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：土地增值税计税依据及税率：

1、预售阶段：根据财政部和国家税务总局财法字〔1995〕7 号文、财税字〔1999〕293 号文、国税发〔2006〕187 号，本公司实行预缴土地增值税。本公司的土地增值税预征率按所在地的税收政策执行。



2、收入确认阶段：公司土地增值税在预售阶段根据上述比率预缴，在实际确认收入的期间内，根据预计土地增值额按 30%-60%的超率累进税率计算当期应交土地增值税。对于按土地增值额的超率累进税率计算的当期应交土地增值税，低于当期结转收入部分预缴的土地增值税时，则根据谨慎性原则以当期结转收入预缴的土地增值税作为本年税金及附加中的土地增值税额。

2、税收优惠及批文

所得税税收优惠：本公司作为三明市城市设施建设的投资主体，接受政府委托进行城市建设投资、市政基础设施建设、土地收储前期开发及国有资产经营管理等，根据三明市地方税务局直属税务分局相关文件，对公司收到的专项用途的财政性资金作为不征税收入。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2024 年 12 月 31 日，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“上期期末”指 2024 年 12 月 31 日，“本期”指 2025 年度，“上期”指 2024 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	108,803.85	59,761.11
银行存款	608,725,699.27	632,272,627.71
其他货币资金	19,019,851.29	58,848,602.39
存放财务公司款项		
合 计	627,854,354.41	691,180,991.21
其中：存放在境外的款项总额		

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
保证金及其他	19,334,554.02	36,875,839.29
定期存单	7,709,592.00	30,000,000.00
合 计	27,044,146.02	66,875,839.29

2、应收票据

（1）应收票据分类列示



项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	22,660,680.00	36,133,790.45
商业承兑汇票		23,125,863.59
小 计	22,660,680.00	59,259,654.04
减：坏账准备		
合 计	22,660,680.00	59,259,654.04

(2) 期末已质押的应收票据

无

(3) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	162,246,762.85	
商业承兑汇票		
合 计	162,246,762.85	

(4) 本期实际核销的应收票据

无

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,348,459,903.72	1,565,092,427.55
1 至 2 年	809,996,945.13	803,877,845.88
2 至 3 年	712,977,340.17	1,258,450,340.07
3 至 4 年	1,215,989,680.94	1,345,057,215.26
4 至 5 年	1,301,909,916.94	1,129,151,739.28
5 年以上	2,322,877,300.94	1,382,480,495.11
小 计	7,712,211,087.84	7,484,110,063.15
减：坏账准备	31,559,790.91	18,607,584.90
合 计	7,680,651,296.93	7,465,502,478.25

(2) 按坏账计提方法分类列示



类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	7,712,211,087.84	100.00	31,559,790.91	0.41	7,680,651,296.93
其中：					
组合 1	898,728,662.43	11.65	31,559,790.91	3.51	867,168,871.51
组合 2	67,292,614.31	0.87			67,292,614.31
组合 3	6,746,189,811.10	87.48			6,746,189,811.10
合 计	7,712,211,087.84	100.00	31,559,790.91	0.41	7,680,651,296.93

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	7,484,110,063.15	100.00	18,607,584.90	0.25	7,465,502,478.25
其中：					
组合 1	789,732,385.74	10.55	18,607,584.90	2.36	771,124,800.84
组合 2	38,289,138.78	0.51			38,289,138.78
组合 3	6,656,088,538.63	88.94			6,656,088,538.63
合 计	7,484,110,063.15	100.00	18,607,584.90	0.25	7,465,502,478.25

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	771,903,427.53	15,438,068.55	2.00



项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年	109,712,723.83	10,971,272.38	10.00
2-3 年	17,029,027.80	5,108,708.34	30.00
3-4 年	83,483.27	41,741.64	50.00
4-5 年			50.00
5 年以上			100.00
合 计	898,728,662.43	31,559,790.91	

续上表

项 目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	756,157,441.45	15,123,148.83	2.00
1-2 年	33,102,782.18	3,310,278.22	10.00
2-3 年	309,616.01	92,884.80	30.00
3-4 年	34,771.10	17,385.55	50.00
4-5 年	127,775.00	63,887.50	50.00
5 年以上			100.00
合 计	789,732,385.74	18,607,584.90	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	18,607,584.90	13,019,409.89			-67,203.88	31,559,790.91
合 计	18,607,584.90	13,019,409.89			-67,203.88	31,559,790.91

注：其他减少系三明城投集团永安房地产开发有限公司、福建省蓝图监理咨询有限公司股权划转导致坏账准备减少。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况



单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
三明市财政局	6,191,771,068.83		6,191,771,068.83	80.21	
三明市教育局	204,372,612.40		204,372,612.40	2.65	
远东腾飞(上海)供应链有限公司	198,781,992.11		198,781,992.11	2.57	3,975,639.84
三明市残疾人联合会	93,137,618.23		93,137,618.23	1.21	
陕西省煤炭运销(集团)有限责任公司铜川分公司	84,718,370.06		84,718,370.06	1.10	1,694,367.40
合 计	6,772,781,661.63		6,772,781,661.63	87.74	5,670,007.24

4、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应收票据	31,203,788.20	
应收账款		
合 计	31,203,788.20	

(1) 期末无已质押的应收款项融资

(2) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
应收票据	72,851,350.00	
应收账款		
合 计	72,851,350.00	

(3) 本期实际核销的应收款项融资

无

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示



账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	213,480,761.84	45.85	305,080,323.05	74.28
1 至 2 年	164,519,038.34	35.33	21,112,331.12	5.14
2 至 3 年	6,759,526.21	1.45	64,915,454.95	15.80
3 年以上	80,856,377.31	17.37	19,621,491.11	4.78
合 计	465,615,703.70	100.00	410,729,600.23	100.00

(2) 账龄超过一年的重要预付款项

项 目	期末余额	未结算的原因
福建福铁地方铁路开发有限公司	35,977,909.00	未到结算期
福建铁路实业发展有限公司	35,947,886.00	未到结算期
福建一建集团有限公司	16,435,338.17	未到结算期
福建省南安市第一建设有限公司	13,209,208.50	未到结算期
福建省永泰建筑工程公司	5,576,284.00	未到结算期
合 计	107,146,625.67	

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
福建福铁地方铁路开发有限公司	71,374,909.00	15.33
广州扬帆钢铁贸易有限公司	40,763,945.70	8.75
福建铁路实业发展有限公司	35,947,886.00	7.72
三明市盛隆矿业有限公司	31,639,784.76	6.80
福建闽光云商有限公司	17,318,080.47	3.72
合 计	197,044,605.93	42.32

6、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	86,116,634.80	85,448,316.84
小 计	86,116,634.80	85,448,316.84
减：坏账准备	11,358,260.00	6,004,203.55
合 计	74,758,374.80	79,444,113.29



(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	30,084,726.03	52,638,124.88
1 至 2 年	32,705,895.59	6,425,213.98
2 至 3 年	5,447,087.57	8,173,798.52
3 至 4 年	2,164,812.64	3,878,995.31
4 至 5 年	1,725,638.60	9,872,921.00
5 年以上	13,988,474.37	4,459,263.15
小 计	86,116,634.80	85,448,316.84
减：坏账准备	11,358,260.00	6,004,203.55
合 计	74,758,374.80	79,444,113.29

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	75,693,841.89	66,714,836.06
保证金	9,947,289.50	17,377,374.68
其他	213,722.32	964,753.18
社保	246,560.09	303,906.91
水电费	15,221.00	87,446.01
小 计	86,116,634.80	85,448,316.84
减：坏账准备	11,358,260.00	6,004,203.55
合 计	74,758,374.80	79,444,113.29

③按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	86,116,634.80	100.00	11,358,260.00	13.19	74,758,374.80
其中：					
组合 1	13,609,341.98	15.80	11,358,260.00	83.46	2,251,081.98
组合 2	13,346,903.64	15.50			13,346,903.64



类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 3	59,160,389.18	68.70			59,160,389.18
合 计	86,116,634.80	100.00	11,358,260.00	13.19	74,758,374.80

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	20,000.00	0.02	20,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	85,428,316.84	99.98	5,984,203.55	7.00	79,444,113.29
其中:					
组合 1	13,242,840.37	15.50	5,984,203.55	45.19	7,258,636.82
组合 2	17,221,162.16	20.15			17,221,162.16
组合 3	54,964,314.31	64.33			54,964,314.31
合 计	85,448,316.84	100.00	6,004,203.55	7.03	79,444,113.29

A. 期末单项计提坏账准备的

名 称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
永安市燕江物业管理有限公司	20,000.00	20,000.00				
合 计	20,000.00	20,000.00				

B. 组合中, 按账龄分析法组合计提坏账准备的

名 称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	892,576.71	17,851.53	2.00
1-2 年	3,626.90	362.69	10.00
2-3 年	964,234.68	289,270.40	30.00



名 称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3-4 年	1,187,662.62	593,831.31	50.00
4-5 年	208,594.00	104,297.00	50.00
5 年以上	10,352,647.07	10,352,647.07	100.00
合 计	13,609,341.98	11,358,260.00	

(续)

名 称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	535,905.83	10,718.11	2.00
1-2 年	957,030.85	95,703.08	10.00
2-3 年	1,187,662.62	356,298.79	30.00
3-4 年	208,594.00	104,297.00	50.00
4-5 年	9,872,921.00	4,936,460.50	50.00
5 年以上	480,726.07	480,726.07	100.00
合 计	13,242,840.37	5,984,203.55	

C. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额		5,984,203.55	20,000.00	6,004,203.55
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		5,374,056.45		5,374,056.45
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动			-20,000.00	-20,000.00
2025 年 12 月 31 日余额		11,358,260.00		11,358,260.00



④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
账龄组合	5,984,203.55	5,374,056.45				11,358,260.00
单项计提	20,000.00				-20,000.00	
合 计	6,004,203.55	5,374,056.45			-20,000.00	11,358,260.00

注：其他减少系三明城投集团永安房地产开发有限公司股权划转导致坏账准备减少。

⑤本期无实际核销的其他应收款情况

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
三明市第一医院	往来款	43,000,000.00	2 年以内	49.93	
福建一建集团有限公司	往来款	2,327,383.54	5 年以内	14.17	977,133.86
		9,872,921.00	5 年以上		9,872,921.00
三明城发物业有限公司	往来款	10,107,701.83	1 年以内	11.74	
三明市投资发展集团有限公司	往来款	2,518,987.30	5 年以上	2.93	
三明市体育局	往来款	1,718,249.00	1 年以内	2.00	
合 计		69,545,242.67		80.77	10,850,054.86

7、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	10,068,041,610.61		10,068,041,610.61
开发产品	6,616,167,337.27		6,616,167,337.27
库存商品	182,770,113.17		182,770,113.17
合同履约成本	2,636,167.74		2,636,167.74



项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
合 计	16,869,615,228.79		16,869,615,228.79

续上表

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
开发成本	9,061,119,545.65		9,061,119,545.65
开发产品	9,002,313,088.05		9,002,313,088.05
库存商品	168,890,512.64		168,890,512.64
合 计	18,232,323,146.34		18,232,323,146.34



8、合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
商品质量保证金	7,650,654.07	385,797.35	7,264,856.72	12,760,129.11	304,831.43	12,455,297.68
合 计	7,650,654.07	385,797.35	7,264,856.72	12,760,129.11	304,831.43	12,455,297.68

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的合同资产					
按组合计提坏账准备的合同资产	7,650,654.07	100.00	385,797.35	5.04	7,264,856.72
其中：					
组合 1	7,650,654.07	100.00	385,797.35	5.04	7,264,856.72
组合 2					
组合 3					
合 计	7,650,654.07	100.00	385,797.35	5.04	7,264,856.72

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的合同资产					
按组合计提坏账准备的合同资产	12,760,129.11	100.00	304,831.43	2.39	12,455,297.68
其中：					
组合 1	12,760,129.11	100.00	304,831.43	2.39	12,455,297.68
组合 2					
组合 3					



类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
合 计	12,760,129.11	100.00	304,831.43	2.39	12,455,297.68

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
组合 1	304,831.43	80,965.92				385,797.35
合 计	304,831.43	80,965.92				385,797.35

(4) 本期无实际核销的合同资产情况

9、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	570,252,340.22	452,547,776.12
预缴企业所得税	167,056,468.75	344,390,913.06
预缴土地增值税	66,682,319.26	104,224,813.07
预缴城市维护建设税	5,661,370.31	7,518,747.17
预缴教育费附加	4,217,255.70	6,285,469.10
待认证进项税	12,613,261.90	18,261,565.73
预缴堤防费	27,284.76	294,520.78
预缴其他税金	669,566.08	2,022,153.90
合 计	827,179,866.98	935,545,958.93



10、其他权益工具投资

项目	期初 余额	本期增减变动				期末 余额	本期确认的 股利收入	累计计 入其他 综合收 益的利 得	累计计 入其他 综合收 益的损 失	指定为以公允价 值计量且其变动 计入其他综合收 益的原因
		追加 投资	减少投资	本期计 入其他 综合收 益的利 得	本期 计入 其他 综合 收益 的损 失					
福建省闽光现代 物流有限公司	9,800,000.00					-9,800,000.00	1,400,000.00			
福建省西南城市 协作开发集团有 限公司	100,000,000.00					-100,000,000.00				
合计	109,800,000.00					-109,800,000.00	1,400,000.00			

注：其他减少系根据《三明市城市建设发展集团有限公司关于权属机构股权划转的通知》（明城发〔2025〕128号）将本公司持有的福建省闽光现代物流有限公司的14%股权账面价值9,800,000.00元、福建省西南城市协作开发集团有限公司的10%股权账面价值100,000,000.00元无偿划转给三明瑞云产业投资集团有限公司。



11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1、期初余额	2,787,605,718.94	26,557,321.41	2,814,163,040.35
2、本期增加金额	38,648,527.38		38,648,527.38
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	38,648,527.38		38,648,527.38
(3) 其他增加			
3、本期减少金额	1,456,248,451.27		1,456,248,451.27
(1) 处置	2,007,152.60		2,007,152.60
(2) 其他转出	1,454,241,298.67		1,454,241,298.67
4、期末余额	1,370,005,795.05	26,557,321.41	1,396,563,116.46
二、累计折旧和 累计摊销			
1、期初余额	480,244,996.16	13,281,635.37	493,526,631.53
2、本期增加金额	84,994,494.33	885,244.04	85,879,738.37
(1) 计提或摊销	84,994,494.33	885,244.04	85,879,738.37
3、本期减少金额	223,309,246.44		223,309,246.44
(1) 处置	635,598.42		635,598.42
(2) 其他转出	222,673,648.02		222,673,648.02
4、期末余额	341,930,244.05	14,166,879.41	356,097,123.46
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	1,028,075,551.00	12,390,442.00	1,040,465,993.00
2、期初账面价值	2,307,360,722.78	13,275,686.04	2,320,636,408.82

注：其他转出 1,454,241,298.67 元，系原子公司三明城投集团房地产开发有限公司股权划转转出。

12、固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	353,732,191.55	378,692,185.63
固定资产清理		
合 计	353,732,191.55	378,692,185.63



(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输工具	通用设备	办公设备	电子设备	其他设备	机器设备	合计
1. 账面原值								
(1) 期初余额	555,423,055.82	2,776,550.36	1,759,897.34	9,263,578.74	3,803,872.69	45,572.00	22,842,326.23	595,914,853.18
(2) 本期增加金额		217,515.12	23,663.71	358,237.68	1,249,450.26		1,788,271.77	3,637,138.54
—购置		217,515.12	23,663.71	358,237.68	1,249,450.26		1,788,271.77	3,637,138.54
—存货\固定资产\在建工程转入								
(3) 本期减少金额		496,049.16		614,304.69	955,045.53	45,572.00		2,110,971.38
—处置或报废		268,486.73						268,486.73
—企业合并减少		227,562.43		614,304.69	955,045.53	45,572.00		1,842,484.65
(4) 期末余额	555,423,055.82	2,498,016.32	1,783,561.05	9,007,511.73	4,098,277.42		24,630,598.00	597,441,020.34
2. 累计折旧								
(1) 期初余额	207,519,978.89	2,526,521.00	1,696,429.27	2,980,836.00	1,554,342.86	45,401.80	899,157.73	217,222,667.55
(2) 本期增加金额	23,306,534.69	91,983.73	5,364.74	1,518,749.74	1,263,356.17		2,232,604.23	28,418,593.30
—计提	23,306,534.69	91,983.73	5,364.74	1,518,749.74	1,263,356.17		2,232,604.23	28,418,593.30
(3) 本期减少金额		484,671.04		535,752.16	866,607.06	45,401.80		1,932,432.06
—处置或报废		268,486.73						268,486.73
—企业合并减少		216,184.31		535,752.16	866,607.06	45,401.80		1,663,945.33
—其他								
(4) 期末余额	230,826,513.58	2,133,833.69	1,701,794.01	3,963,833.58	1,951,091.97		3,131,761.96	243,708,828.79
3. 减值准备								
(1) 期初余额								
(2) 期末余额								
4. 账面价值								
(1) 期末账面价值	324,596,542.24	364,182.63	81,767.04	5,043,678.15	2,147,185.45		21,498,836.04	353,732,191.55
(2) 期初账面价值	347,903,076.93	250,029.36	63,468.07	6,282,742.74	2,249,529.83	170.20	21,943,168.50	378,692,185.63



②暂时闲置的固定资产情况

无

③通过经营租赁租出的固定资产

无

④未办妥产权证书的固定资产情况

无

13、在建工程

项 目	期末余额	期初余额
明易网二期升级项目		881,415.92
明易网展厅装修	300,629.72	
合 计	300,629.72	881,415.92

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	办公软件	土地使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 期初余额	1,829,806.00	47,256,675.25	49,086,481.25
(2) 本期增加金额	1,697,364.86		1,697,364.86
—购置	1,697,364.86		1,697,364.86
—其他			
(3) 本期减少金额			
—其他			
(4) 期末余额	3,527,170.86	47,256,675.25	50,783,846.11
2. 累计摊销			
(1) 期初余额	1,244,950.88	2,494,102.31	3,739,053.19
(2) 本期增加金额	370,118.38	1,575,222.51	1,945,340.89
—计提	370,118.38	1,575,222.51	1,945,340.89
(3) 本期减少金额			
—其他			
(4) 期末余额	1,615,069.26	4,069,324.82	5,684,394.08
3. 减值准备			
(1) 期初余额			



项目	办公软件	土地使用权	合计
(2) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	1,912,101.60	43,187,350.43	45,099,452.03
(2) 期初账面价值	584,855.12	44,762,572.94	45,347,428.06

15、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加 金额	本期摊销 金额	其他减少金 额	期末余额
城发大厦自用固 定资产	3,736,281.81		112,896.60	3,623,385.21	
三明饭店装修	2,753,963.36		2,753,963.36		
三明市会展中心 屋面修复改造工程	4,496,709.46		2,248,354.73		2,248,354.73
企业版办公软件 费 37 套	7,629.21			7,629.21	
办公楼装修	748,933.84		97,687.08		651,246.76
展厅及指挥中心 建设项目		801,695.80			801,695.80
明易网地图费用		84,905.66	42,452.83		42,452.83
厦门快快网络安 保		107,500.00	2,986.11		104,513.89
合 计	11,743,517.68	994,101.46	5,258,340.71	3,631,014.42	3,848,264.01

注：其他减少系三明城投集团房地产开发有限公司、福建省蓝图监理咨询有限公司股权划转转出。

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
信用减值准备	42,062,887.04	10,515,721.76	24,037,513.50	6,009,378.40
资产减值准备	385,797.35	96,449.34	304,831.43	76,207.86
合 计	42,448,684.39	10,612,171.10	24,342,344.93	6,085,586.26

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细



项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	185,650,090.77	46,412,522.69	185,650,090.77	46,412,522.69
合 计	185,650,090.77	46,412,522.69	185,650,090.77	46,412,522.69

17、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待开发土地	10,024,247,000.00	10,024,247,000.00
合同取得成本	6,154,012.33	7,547,787.41
合 计	10,030,401,012.33	10,031,794,787.41

18、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			期初		
	账面余额	账面价值	受限类型	账面余额	账面价值	受限类型
货币资金	27,044,146.02	27,044,146.02	贷款保证金及公积金 贷款保证金等	66,875,839.29	66,875,839.29	贷款保证金及公积金 贷款保证金等
存货	1,660,267,896.16	1,660,267,896.16	贷款抵押	880,995,700.00	880,995,700.00	贷款抵押
固定资产	322,421,876.37	322,421,876.37	贷款抵押	345,476,121.14	345,476,121.14	贷款抵押
应收账款	400,000,000.00	400,000,000.00	贷款抵押	400,000,000.00	400,000,000.00	贷款抵押
投资性房地产	551,730,392.42	551,730,392.42	贷款抵押	964,739,346.00	964,739,346.00	贷款抵押
合计	2,961,464,310.97	2,961,464,310.97		2,658,087,006.43	2,658,087,006.43	



19、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		59,030,000.00
保证借款	1,181,303,399.00	1,138,900,000.00
信用借款	26,131,439.31	96,700,000.00
应付利息	467,500.00	467,500.00
合 计	1,207,902,338.31	1,295,097,500.00

(2) 期末无已逾期未偿还的短期借款。

20、应付票据

项 目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	76,700,000.00	119,757,098.37
合 计	76,700,000.00	119,757,098.37

21、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	70,823,992.28	892,412,063.27
1-2 年	625,195,931.68	157,062,856.07
2-3 年	26,308,903.59	4,289,996.82
3 年以上	132,303,426.33	180,396,037.95
合 计	854,632,253.88	1,234,160,954.11

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款或逾期的的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建一建集团有限公司三明生态城分公司	50,150,000.30	未到结算期
福建省惠三建设发展有限公司永安分公司	19,730,000.00	未到结算期
福建城建建设有限公司	18,145,435.71	未到结算期
福建一建集团有限公司	17,881,962.00	未到结算期
福建省永泰建筑工程公司三明分公司	11,498,445.18	未到结算期
合 计	117,405,843.19	

22、预收款项



(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
一年以内	1,253,235.04	1,141,702.34
合 计	1,253,235.04	1,141,702.34

(2) 期末无账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

23、合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	520,288,670.79	191,921,893.38
1-2 年	68,119,994.27	438,549,432.74
2-3 年	320,624,145.88	1,719,291,985.72
3 年以上	3,807,671,804.98	2,928,876,105.18
合 计	4,716,704,615.92	5,278,639,417.02

注：期末合同负债主要系预收的购房款等。

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,688,905.34	41,294,553.24	44,987,629.39	7,995,829.19
二、离职后福利-设定提存计划		4,837,286.10	4,837,286.10	
三、辞退福利		26,441.25	26,441.25	
合 计	11,688,905.34	46,158,280.59	49,851,356.74	7,995,829.19

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,664,267.44	34,497,123.78	38,182,055.55	7,979,335.67
2、职工福利费		383,017.89	383,017.89	
3、社会保险费		2,122,241.19	2,122,241.19	
其中：医疗保险费		1,839,480.31	1,839,480.31	
工伤保险费		169,924.26	169,924.26	
生育保险费		112,836.62	112,836.62	
4、住房公积金		3,384,991.00	3,384,991.00	



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
5、工会经费和职工教育经费	24,637.90	907,179.38	915,323.76	16,493.52
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	11,688,905.34	41,294,553.24	44,987,629.39	7,995,829.19

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,413,372.60	3,413,372.60	
2、失业保险费		111,571.51	111,571.51	
3、企业年金缴费		1,312,341.99	1,312,341.99	
合 计		4,837,286.10	4,837,286.10	

25、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
土地增值税	2,776,032.16	35,244,124.78
企业所得税	12,006,503.20	12,654,978.68
房产税	4,047,584.33	6,157,354.27
增值税	780,635.92	481,529.45
土地使用税	3,960,452.01	4,080,808.24
防洪护堤费	3,794,974.32	3,976,598.27
城市维护建设税	1,291,580.86	1,407,664.84
教育费附加	1,066,906.17	1,195,995.18
印花税	1,012,724.96	579,983.83
个人所得税	202,402.69	221,309.39
地方教育附加	225,545.41	2,912.64
其他		1,758,153.79
合 计	31,165,342.03	67,761,413.36

26、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,594,138,410.62	5,265,584,617.81



项 目	期末余额	期初余额
合 计	5,594,138,410.62	5,265,584,617.81

(1) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
往来款	5,565,234,169.27	5,249,280,979.02
保证金	11,320,777.09	8,887,879.58
押金	691,469.98	1,976,227.11
水电费款	1,050,457.84	439,761.00
其他	13,781,218.61	2,748,953.11
物业费款	2,059,479.05	1,626,451.21
维修基金	838.78	624,366.78
合 计	5,594,138,410.62	5,265,584,617.81

②账龄超过 1 年的重要其他应付款或逾期的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
三明市鑫乾贸易有限公司	125,861,938.20	未到期
三明市财政局	85,373,996.68	未到期
三明市铁路建设投资有限公司	78,750,000.00	未到期
三明市扶贫开发领导小组办公室	37,805,000.00	未到期
三明市台江新区开发建设投资有限公司	10,608,981.40	未到期
合 计	338,399,916.28	

27、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,061,664,603.06	715,944,722.77
其中：质押借款	31,823,599.58	41,699,622.39
抵押借款	761,784,213.48	345,360,819.13
保证借款	222,818,571.25	283,578,000.00
信用借款	45,238,218.75	45,306,281.25
一年内到期的长期应付款	100,736,654.59	105,166,815.89
一年内到期的应付债券	2,450,000,000.00	1,550,000,000.00
一年内到期的债券利息	70,379,166.67	71,914,166.67
合 计	3,682,780,424.32	2,443,025,705.33



28、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	395,877,432.05	450,966,599.05
合 计	395,877,432.05	450,966,599.05

29、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	614,100,000.00	161,520,000.00
保证借款	580,290,000.00	694,580,000.00
信用借款	157,500,000.00	202,500,000.00
组合借款	1,363,461,298.80	2,670,993,500.00
长期借款-应付利息	2,102,304.26	3,284,122.77
减：一年内到期的长期借款（附注六、27）	1,061,664,603.06	715,944,722.77
合 计	1,655,789,000.00	3,016,932,900.00

30、应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公司债	4,540,344,166.67	4,442,612,500.00
中期票据	1,791,655,000.00	1,237,805,000.00
定向债务融资工具	308,380,000.00	861,496,666.67
绿色项目收益专项公司债券		100,000,000.00
减：一年内到期的应付债券（附注六、27）	2,520,379,166.67	1,621,914,166.67
减：利息调整	8,650,312.70	16,319,595.41
合 计	4,111,349,687.30	5,003,680,404.59



(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转入一年内到期非流动负债	期末余额
23 三明城投债	1,500,000,000.00	2023-8-16	7 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		16,400,000.00			1,516,400,000.00	
24 明城 01	1,000,000,000.00	2024-9-4	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		7,833,333.33			7,833,333.33	1,000,000,000.00
24 明城 02	1,000,000,000.00	2024-11-4	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		4,000,000.00			4,000,000.00	1,000,000,000.00
25 明城 01 债	500,000,000.00	2025-4-28	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00	8,200,000.00			8,200,000.00	500,000,000.00
25 明城 02 债	400,000,000.00	2025-8-12	3 年	400,000,000.00		400,000,000.00	3,716,666.67			3,716,666.67	400,000,000.00
25 明城 03 债	100,000,000.00	2025-12-12	3 年	100,000,000.00		100,000,000.00	194,166.67			194,166.67	100,000,000.00
公司债券小计	4,500,000,000.00			4,500,000,000.00	3,500,000,000.00	1,000,000,000.00	40,344,166.67			1,540,344,166.67	3,000,000,000.00
23 三明城投 MTN001	650,000,000.00	2023-10-26	3 年	650,000,000.00	650,000,000.00		4,030,000.00			654,030,000.00	
24 三明城投 MTN001	570,000,000.00	2024-3-14	5 年	570,000,000.00	570,000,000.00		13,775,000.00			13,775,000.00	570,000,000.00
25 三明城投 MTN001	550,000,000.00	2025-10-24	5 年	550,000,000.00		550,000,000.00	3,850,000.00			3,850,000.00	550,000,000.00
中期票据小计	1,770,000,000.00			1,770,000,000.00	1,220,000,000.00	550,000,000.00	21,655,000.00			671,655,000.00	1,120,000,000.00
22 三明城投 PPN001	550,000,000.00	2022-10-19	3 年	550,000,000.00							
23 三明城投 PPN001	300,000,000.00	2023-4-17	3 年	300,000,000.00	300,000,000.00		8,380,000.00			308,380,000.00	
定向债务融资工具小计	850,000,000.00			850,000,000.00	300,000,000.00		8,380,000.00			308,380,000.00	
债券利息调整					-16,319,595.41	-6,231,132.07		13,900,414.78			-8,650,312.70



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转入一年内到期非流动负债	期末余额
合计	14,240,000,000.00			7,120,000,000.00	5,003,680,404.59	1,550,000,000.00	70,379,166.67	13,900,414.78		2,520,379,166.67	4,111,349,687.30



31、长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,132,728,352.23	1,019,522,880.36
专项应付款	999,054,147.01	959,211,782.01
合 计	2,131,782,499.24	1,978,734,662.37

(1) 按款项性质列示长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
地方政府专项债券资金	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
应付融资租赁款	242,766,533.17	131,012,501.48
减:未确认融资费用	9,301,526.35	6,322,805.23
减:一年内到期部分(附注六、27)	100,736,654.59	105,166,815.89
合 计	1,132,728,352.23	1,019,522,880.36

(2) 专项应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三明市第一医院生态新城分院	329,325,978.00	14,704,900.00		344,030,878.00
三明市委党校迁建项目	168,401,341.37			168,401,341.37
三明市疾病预防控制中心	91,309,802.23			91,309,802.23
小溪路	80,000,000.00			80,000,000.00
三明市档案馆(档案数据中心)建设项目	61,160,000.00			61,160,000.00
荷园	57,500,000.00			57,500,000.00
小溪碧湖变电站至沙溪汇合口段河道整治工程	36,680,000.00			36,680,000.00
三明市政府大楼大修工程及三明市礼堂大修工程	19,038,600.00			19,038,600.00
三明市第二实验幼儿园新建项目	16,699,682.00			16,699,682.00
沪明幼儿园	15,000,000.00			15,000,000.00
三明市少年儿童业余体育学校举重比赛训练综合楼项目	5,909,610.00	5,597,500.00		11,507,110.00
三明市土地收购储备中心代建安置房购房款	10,000,000.00			10,000,000.00
南部新城台江片区一期城乡一体化	9,000,000.00			9,000,000.00



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三明市徐新路延伸段道路工程	6,261,192.00	2,660,651.00		8,921,843.00
三明市特殊教育学校新建艺体楼及附属工程	8,500,000.00			8,500,000.00
东江滨公园整体提升改造项目	7,157,754.00			7,157,754.00
一河两岸项目		6,990,000.00		6,990,000.00
三元区碧湖山庄项目周边市政		6,900,000.00		6,900,000.00
三明快速通道人行天桥	3,190,000.00	1,734,157.00		4,924,157.00
监察委大楼修缮工程	4,151,496.00			4,151,496.00
三明市直机关食堂改造	3,681,800.00			3,681,800.00
市中央苏区“风展红旗如画”陈列展馆	3,500,000.00			3,500,000.00
三明市中心血站技术业务用房建设项目	2,953,285.65			2,953,285.65
三元区自然资源局转城发集团后山(狮子坑)地质灾害治理工程项目	2,920,000.00			2,920,000.00
沙溪河东岸福道提升改造项目	2,765,370.00			2,765,370.00
三明市政府机关食堂楼幢加固修缮项目	2,670,468.00			2,670,468.00
三明市瑞云小学建设项目	2,620,570.00			2,620,570.00
全国生态日活动筹备	2,503,515.00			2,503,515.00
检察院讯侦房	1,296,110.00			1,296,110.00
市政协办公楼修缮工程	1,276,400.00			1,276,400.00
徐碧二村 111-114 栋滑坡治理工程	1,195,100.00			1,195,100.00
下洋棚户区拆迁	1,128,116.76	106,514.44	106,514.44	1,128,116.76
中共三明市委宣传部福建生态省建设宣传片、绿色行走嘉年华活动		595,000.00		595,000.00
台江 BCD 地块海绵化提升改造项目	571,176.00			571,176.00
三明市精神文明建设展览馆灾后修复工程项目	500,000.00			500,000.00
下洋索桥东过街人行天桥		500,000.00		500,000.00



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武警三明中队“智慧磐石”工程第一期建设项目	200,000.00			200,000.00
三明市公安局三元分局市区执法办案中心		145,800.00		145,800.00
三元区莘口镇溪源溪流域支流缓冲区河道治理工程	144,415.00			144,415.00
东新小学扩建一期安置房		14,357.00		14,357.00
三明市全民健身中心（北部）建设项目		34,298,934.50	34,298,934.50	
省运会市区场馆提升项目		33,100,000.00	33,100,000.00	
三明市体育中心海绵化改造项目		3,490,000.00	3,490,000.00	
三明市财政局预算偿债基金		424,590,000.00	424,590,000.00	
合计	959,211,782.01	535,427,813.94	495,585,448.94	999,054,147.01

32、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
三明市城市建设发展集团有限公司	1,075,000,000.00	100.00			1,075,000,000.00	100.00
合 计	1,075,000,000.00	100.00			1,075,000,000.00	100.00

33、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	9,911,370,043.60		1,011,872,039.12	8,899,498,004.48
合 计	9,911,370,043.60		1,011,872,039.12	8,899,498,004.48

注：本期资本公积减少 1,011,872,039.12 元，其中：（1）原子公司三明城投集团房地产开发有限公司及其全资子公司三明城投集团将乐房地产开发有限公司、三明城投集团永安房地产开发有限公司的净资产份额 887,929,353.14 元、原子公司福建省蓝图监理咨询有限公司净资产份额 14,142,685.98 元无偿划转给三明瑞云产业投资集团有限公司；（2）原持有福建省闽光现代物流有限公司 14%股权账面价值 9,800,000.00 元、持有福建闽西南城市协作开发



集团有限公司 10%股权账面价值 100,000,000.00 元无偿划转给三明瑞云产业投资集团有限公司。

34、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	409,930,877.63	27,376,311.33		437,307,188.96
合 计	409,930,877.63	27,376,311.33		437,307,188.96

35、未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	3,020,775,641.70	2,762,987,546.21
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	3,020,775,641.70	2,762,987,546.21
加：本期归属于母公司股东的净利润	325,067,160.05	362,577,993.38
减：提取法定盈余公积	27,376,311.33	26,789,897.89
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	298,310,000.00	78,000,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,020,156,490.42	3,020,775,641.70

36、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,320,983,881.62	1,925,626,899.77	2,545,239,383.53	2,094,362,834.87
其他业务	87,565,869.28	118,719,327.46	85,610,601.40	106,983,238.91
合 计	2,408,549,750.90	2,044,346,227.23	2,630,849,984.93	2,201,346,073.78

（1）营业收入、营业成本的分解信息

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
（1）主营业务小计	2,320,983,881.62	1,925,626,899.77	2,545,239,383.53	2,094,362,834.87
基础设施建设	490,792,943.76	388,153,266.24	663,733,621.01	544,688,812.45
商品房销售	630,222,661.36	366,306,310.40	714,496,054.09	411,733,266.72
商品销售	1,193,858,835.05	1,166,164,452.11	1,134,880,150.85	1,109,159,195.89



项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
工程施工			19,449,541.28	19,060,550.45
咨询服务	6,109,441.45	5,002,871.02	12,680,016.30	9,721,009.36
(2) 其他业务小计	87,565,869.28	118,719,327.46	85,610,601.40	106,983,238.91
资产租赁	78,272,421.26	111,033,534.60	73,479,482.14	97,929,294.86
物业管理费	5,670,317.96	7,673,711.94	6,920,242.95	6,189,353.67
其他	3,623,130.06	12,080.92	5,210,876.31	2,864,590.38
合 计	2,408,549,750.90	2,044,346,227.23	2,630,849,984.93	2,201,346,073.78

37、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	46,020,263.53	52,652,380.87
房产税	14,659,017.54	14,157,827.93
城市维护建设税	1,487,872.68	359,805.00
印花税	3,304,015.06	2,401,820.05
教育费附加	1,102,192.41	623,530.61
土地使用税	2,703,420.26	2,456,776.22
其他	3,649,304.75	3,678,569.28
合 计	72,926,086.23	76,330,709.96

38、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,383,923.95	4,091,527.63
折旧费	26,458.56	42,645.02
长期待摊费用摊销	42,452.83	
营销代理费	5,660,592.69	1,804,806.73
物业费	1,649,552.34	6,668,090.94
广告费和业务宣传费	5,421,897.68	10,281,126.75
服务费	1,122,822.66	2,313,514.61
运费	16,443.16	
办公费	239,292.98	413,030.54
其他	4,430,270.19	2,844,552.81
合 计	22,993,707.04	28,459,295.03



39、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,039,929.28	36,912,591.17
折旧	16,243,681.66	16,323,696.85
诉讼费	2,291,468.43	1,122,655.39
审计费	1,089,721.66	1,288,783.07
长期待摊费用摊销	99,713.81	217,974.17
无形资产摊销	1,919,107.50	1,937,181.67
咨询费	755,965.67	879,602.36
物业费	1,617,995.90	1,012,970.63
办公费	427,668.43	1,361,453.02
差旅费	336,881.27	195,155.42
车辆使用费	158,572.12	127,070.72
业务招待费	37,471.00	30,926.07
水电费	648,996.00	547,748.73
通讯费	68,177.67	74,997.15
其他费用	2,808,096.40	3,450,248.92
合 计	62,543,446.80	65,483,055.34

40、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	104,992,507.64	106,384,967.12
减：利息收入	1,230,433.73	1,682,301.44
加：银行手续费	164,929.61	259,308.76
加：汇兑损益		
其他	94,157.33	137,493.21
合 计	104,021,160.85	105,099,467.65

41、其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与企业日常活动相关的政府补助	237,152,942.79	215,604,566.53
稳岗补贴	21,328.47	162,476.15
个税手续费	20,545.06	14,540.10



产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
一次性扩岗补助	3,000.00	4,047.34
合 计	237,197,816.32	215,785,630.12

42、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	1,400,000.00	420,000.00
标准仓单贸易	23,621,033.73	21,073,793.62
合 计	25,021,033.73	21,493,793.62

43、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-18,393,466.34	-5,226,323.84
合 计	-18,393,466.34	-5,226,323.84

44、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-80,965.92	357,381.98
合 计	-80,965.92	357,381.98

45、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	2,377,984.46		2,377,984.46
合 计	2,377,984.46		2,377,984.46

46、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得		597.20	
违约赔偿	370,404.91	959,585.86	370,404.91
其他	145,446.23	392,228.54	145,446.23
合 计	515,851.14	1,352,411.60	515,851.14

47、营业外支出



项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	268,125.47	73,059.56	268,125.47
违约金		1,286,456.05	
滞纳金	515.59	50,378.63	515.59
捐赠支出	28,814.00	100,000.00	28,814.00
合 计	297,455.06	1,509,894.24	297,455.06

48、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	43,467,616.48	48,984,004.44
递延所得税费用	-4,531,840.83	-1,255,583.83
合 计	38,935,775.65	47,728,420.61

49、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	309,124,145.43	338,655,961.80
加：资产减值准备	80,965.92	-357,381.98
信用减值准备	18,393,466.34	5,226,323.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,418,593.30	25,061,722.44
投资性房地产折旧摊销	85,879,738.37	91,323,514.29
无形资产摊销	1,945,340.89	1,937,181.67
长期待摊费用摊销	5,258,340.71	10,863,695.27
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）	-2,377,984.46	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-597.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	104,992,507.64	106,384,967.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-25,021,033.73	-21,493,793.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,526,584.84	-1,255,583.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,362,707,917.55	-548,641,262.22



项 目	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-151,587,905.87	-672,231,972.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,013,206,347.77	258,612,316.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-279,918,840.52	-405,914,908.24
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	600,810,208.39	624,305,151.92
减：现金的期初余额	624,305,151.92	933,469,140.12
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	-23,494,943.53	-309,163,988.20

（3）现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
①现金		
其中：库存现金	108,803.85	59,761.11
可随时用于支付的银行存款	600,701,404.54	624,245,390.81
可随时用于支付的其他货币资金		
②现金等价物		
③期末现金及现金等价物余额	600,810,208.39	624,305,151.92
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		



七、合并范围的变更

1、本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当年期初至合并日被合并方的收入	合并当年期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
福建东南航空科技有限公司	51.00	合并前后，本公司与被合并方均受三明市城市建设发展集团有限公司控制，且该控制并非暂时性的	2025.10.16	根据《三明市城市建设发展集团有限公司关于权属机构股权划转的通知》（明城发〔2025〕128号）	1,680,366.60	-957,259.71	5,262,010.03	757,184.79

2、处置子公司

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额



三明城投集团房地 产开发有限公司	100.00	无偿 划转	2025.10.16	根据《三明 市城市建设 发展集团有 限公司关于 权属机构股 权划转的通 知》（明城 发〔2025〕 128 号）	-875,125,834.80						
三明城投集团将乐 房地产开发有限公 司	100.00	无偿 划转	2025.10.16	根据《三明 市城市建设 发展集团有 限公司关于 权属机构股 权划转的通 知》（明城 发〔2025〕 128 号）	-19,292,820.95						
三明城投集团永安 房地产开发有限公 司	100.00	无偿 划转	2025.10.16	根据《三明 市城市建设 发展集团有 限公司关于 权属机构股 权划转的通 知》（明城 发〔2025〕 128 号）	6,489,302.61						



福建省蓝图监理咨 询有限公司	100.00	无偿 划转	2025.10.16	根据《三明 市城市建设 发展集团有 限公司关于 权属机构股 权划转的通 知》（明城 发〔2025〕 128 号）	-14,142,685.98					
-------------------	--------	----------	------------	--	----------------	--	--	--	--	--



八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本集团的构成

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式	备注
1	三明城投集团物资贸易有限公司	1	1	福建三明	建材等销售	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1	
2	三明生态新城明城康养投资开发有限公司	1	1	福建三明	投资建设	21,500.00	100.00	100.00	21,500.00	1	
3	三明市城乡改造有限公司	1	1	福建三明	房地产开发	6,000.00	70.00	70.00	19,300.00	1	
4	福建三明海鑫经济开发有限公司	1	1	福建三明	市场开发	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	2	
5	三明市海鑫投资有限公司	2	1	福建三明	商务服务	14,683.46	51.00	51.00	7,488.57	3	
6	福建东南航空科技有限公司	1	1	福建三明	工程技术研究	3,000.00	51.00	51.00	1,530.00	2	注 2

注 1：企业类型：1 境内非金融子企业；2 境内金融子企业；3 境外子企业；4 事业单位；5 基建单位。

取得方式：1 投资设立；2 同一控制下的企业合并；3 非同一控制下的企业合并；4 其他。

(2) 重要的非全资子公司的主要财务信息

无

注 2：2025 年 10 月 16 日，根据《三明市城市建设发展集团有限公司关于权属机构股权划转的通知》（明城发〔2025〕128 号）福建东南设计集团有限公司将其持有的福建东南航空科技有限公司的 51.00% 的股权无偿划拨给本公司。

九、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产 / 收益相关
专项应付款	959,211,782.01	535,427,813.94		236,040,000.00	-259,545,448.94	999,054,147.01	与收益相关



合计	959,211,782.01	535,427,813.94		236,040,000.00	-259,545,448.94	999,054,147.01	
----	----------------	----------------	--	----------------	-----------------	----------------	--

2、计入当期损益的政府补助

会计科目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	237,197,816.32	215,785,630.12
合计	237,197,816.32	215,785,630.12

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本 (亿元)	对本公司的持 股比例 (%)	对本公司的表 决权比例 (%)	备注
三明市城市建设发展集团有限公司	福建省 三明市	市政基础设施建设、土地收储前期开发、城市建设投融资等	20.00	100.00	100.00	

本公司最终控制方为三明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

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本集团的合营和联营企业情况

无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
福建东南设计集团有限公司	受同一母公司控制
福建建祥机制砂有限责任公司	受同一母公司控制
三明市城乡规划设计有限公司	受同一母公司控制
三明城投集团园林绿化有限公司	受同一母公司控制
福建东南设计房地产开发有限公司	受同一母公司控制
三明市综合培训中心	受同一母公司控制
三明瑞云产业投资集团有限公司	受同一母公司控制
三明城发城市服务集团有限公司	受同一母公司控制
三明城发物业有限公司	受同一母公司控制
三明城发绿城物业服务集团有限公司	受同一母公司控制
三明明城康养投资集团有限公司	受同一母公司控制
三明城发百龄帮健康养老服务有限公司	受同一母公司控制
三明城发康养产业发展有限公司	受同一母公司控制



其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
三明市文化旅游建设发展有限公司	受同一母公司控制
三明明城酒店有限公司	受同一母公司控制
三明沙县明城酒店有限公司	受同一母公司控制
三明明城国际大酒店有限公司	受同一母公司控制
三明明城文体传媒有限公司	受同一母公司控制
三明市三明影剧院	受同一母公司控制
三明市电影发行放映公司	受同一母公司控制
三明市人民影剧院	受同一母公司控制
三明瑞云山宾馆有限公司	受同一母公司控制
福州三明大厦有限公司	受同一母公司控制
三明明品汇商务有限公司	受同一母公司控制
三明明城旅游有限公司	受同一母公司控制
福建环大金湖发展有限公司	受同一母公司控制
上海日月城企业管理有限公司	受同一母公司控制
三明明城酒店有限公司沙县运营管理中心	受同一母公司控制
福建泰宁明城酒店管理有限公司	受同一母公司控制
三明城发国际旅行社有限公司	受同一母公司控制
三明市物资集团有限公司	受同一母公司控制
三明市海达再生资源交易有限公司	受同一母公司控制
三明市兴东市场开发有限公司	受同一母公司控制
三明市民用爆破器材专营有限公司	受同一母公司控制
三明市报废汽车回收拆解有限公司	受同一母公司控制
三明城投集团房地产开发有限公司	受同一母公司控制
三明城投集团将乐房地产开发有限公司	受同一母公司控制
三明城投集团永安房地产开发有限公司	受同一母公司控制
福建省蓝图监理咨询有限公司	受同一母公司控制

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建东南设计集团有限公司	采购工程服务	56,392,681.73	339,538,269.31
福建东南设计集团有限公司七建分公司	采购工程服务	2,183,794.51	10,965,839.45



关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建东南设计集团有限公司三建分公司	采购工程服务	538,703.67	1,449,541.28
福建东南设计集团有限公司三明建筑分公司	采购工程服务	311,194.50	15,913,608.26
三明城发绿城物业服务服务有限公司	采购劳务	8,103,588.75	1,333,806.51
三明城发物业有限公司	采购劳务	701,206.31	339,331.58
三明明城文体传媒有限公司	采购劳务	3,828,546.95	657,849.49
三明市文化旅游建设发展集团有限公司	采购劳务	83,391.16	
三明瑞云山宾馆有限公司	采购劳务	978,301.88	
三明明城酒店有限公司	采购劳务	382,083.35	23,584.91
三明明城旅游有限公司	采购劳务	6,693.00	
三明城投集团园林绿化有限公司	采购劳务	600,064.94	122,641.51
福建省蓝图监理咨询有限公司	采购劳务	7,989,516.62	
三明城发城市服务集团有限公司	采购劳务	1,044,340.82	
三明城投集团房地产开发有限公司	租赁	3,692,155.04	
三明市物资集团有限公司	采购劳务		36,792.45

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建东南设计集团有限公司	销售商品	103,097.35	25,340.71
三明明城国际大酒店有限公司	提供劳务		15,595,233.03
福建东南设计集团有限公司	提供劳务		5,420,776.29
三明明城酒店有限公司	提供劳务		1,215,870.50
三明市文化旅游建设发展集团有限公司	提供劳务		981,478.68
三明瑞云山宾馆有限公司	提供劳务		111,234.91
三明明城文体传媒有限公司	提供劳务		347,658.72
三明明城旅游有限公司	提供劳务		71,656.15
三明市物资集团有限公司	提供劳务		269,141.28
福建东南设计集团有限公司泰宁建筑分公司	销售商品	804,975.06	12,524,598.49
福建东南设计房地产开发有限公司将乐分公司	提供劳务	8,459.76	
福建建祥机制砂有限责任公司	提供劳务	943.40	
福建东南设计集团有限公司三明建筑分公司	提供劳务		350,041.24



关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
三明城发物业有限公司	提供劳务		221,570.64
福建东南设计集团有限公司四建分公司	销售商品		119,438.53
福建东南设计集团有限公司四建分公司	提供劳务		69,692.87
三明市城乡规划设计研究院有限公司	提供劳务		316,744.95
福建东南设计集团有限公司八建分公司	提供劳务		121,325.32
福建东南设计集团有限公司七建分公司	提供劳务		115,211.01
福建东南设计集团有限公司三建分公司	提供劳务		115,211.01
福建东南设计集团有限公司二建分公司	提供劳务		114,198.17
福建东南设计集团有限公司六建分公司	提供劳务		114,198.17
福建东南设计集团有限公司五建分公司	提供劳务		108,088.07
福建东南设计集团有限公司一建分公司	提供劳务		108,088.07
福建东南设计集团有限公司房地产分公司	提供劳务		26,415.08
三明城发城市服务集团有限公司	提供劳务		192,089.02
三明城投集团园林绿化有限公司	提供劳务		192,737.61
福建东南航空科技有限公司	提供劳务		5,188.68
上海日月城企业管理有限公司	提供劳务		528,301.88
三明市明城康养投资集团有限公司	提供劳务		47,169.81
三明城发百龄帮健康养老服务有限公司	提供劳务	1,309,320.58	2,830.19
福建环大金湖发展有限公司	提供劳务		34,944.34

(2) 关联担保情况

①本公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建东南设计集团有限公司	75,000.00	2019-12-26	2029-12-25	否
三明城投集团房地产开发有限公司	27,000.00	2022-7-29	2038-1-6	否
三明明城文体传媒有限公司	17,000.00	2023-1-4	2026-1-4	否
福建东南设计集团有限公司	19,900.00	2023-1-4	2026-1-4	否
福建东南设计集团有限公司	12,000.00	2023-1-11	2026-1-10	否
三明城投集团园林绿化有限公司	7,000.00	2023-1-13	2026-1-12	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
三明市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	2023-2-17	2026-2-17	否
三明城投集团园林绿化有限公司	25,000.00	2023-3-8	2026-3-8	否
三明市城市建设发展集团有限公司	15,500.00	2023-3-30	2026-3-30	否
三明市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	2023-4-7	2026-4-7	否
三明市城市建设发展集团有限公司	14,500.00	2023-4-14	2026-4-14	否
福建东南设计集团有限公司	20,000.00	2023-5-15	2026-5-15	否
福建东南设计集团有限公司	40,000.00	2023-6-21	2026-6-19	否
三明市城市建设发展集团有限公司	10,000.00	2023-12-26	2026-12-26	否
三明市城市建设发展集团有限公司	9,500.00	2024-1-18	2027-1-17	否
三明市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	2024-1-30	2027-1-31	否
三明市城市建设发展集团有限公司	26,000.00	2024-2-26	2027-2-26	否
三明市城市建设发展集团有限公司	25,000.00	2024-2-26	2027-2-26	否
三明市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	2025-2-20	2026-2-19	否
福建东南设计集团有限公司	12,000.00	2024-8-22	2027-8-20	否
福建东南设计集团有限公司	20,000.00	2024-10-31	2028-10-31	否
三明沙县明城酒店有限公司	12,000.00	2024-11-29	2027-11-29	否
三明城投集团园林绿化有限公司	12,000.00	2024-11-29	2027-11-29	否
三明市城市建设发展集团有限公司	30,000.00	2024-12-26	2026-3-16	否
三明市文化旅游建设发展集团有限公司	20,000.00	2025-1-2	2028-1-2	否
三明市城市建设发展集团有限公司	10,000.00	2025-2-21	2026-2-20	否
三明明城酒店有限公司	11,800.00	2025-3-18	2028-3-18	否
三明市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	2025-5-12	2027-5-11	否
福建东南设计集团有限公司	20,000.00	2025-6-25	2028-6-24	否
三明市文化旅游建设发展集团有限公司	30,000.00	2025-9-12	2028-9-12	否
三明明城旅游有限公司	12,000.00	2025-9-23	2028-9-23	否
三明城投集团园林绿化有限公司	15,000.00	2025-12-1	2028-12-1	否
三明明城文体传媒有限公司	15,000.00	2025-12-5	2028-12-5	否
三明明城酒店有限公司	18,260.00	2025-12-30	2028-12-30	否

②本集团作为被担保方



单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
三明市城市建设发展集团有限公司	66,000.00	2024-9-30	2040-9-29	否
三明市城市建设发展集团有限公司	8,000.00	2025-1-24	2028-1-23	否
三明市城市建设发展集团有限公司	34,000.00	2025-3-12	2035-3-11	否
三明市城市建设发展集团有限公司	10,000.00	2025-6-25	2026-6-25	否
三明市城市建设发展集团有限公司	10,000.00	2025-6-25	2026-6-25	否
三明市城市建设发展集团有限公司	10,000.00	2025-7-14	2026-7-14	否
三明市城市建设发展集团有限公司	6,200.00	2025-9-29	2026-9-28	否
三明市城市建设发展集团有限公司	8,500.00	2025-9-29	2028-9-20	否
三明市城市建设发展集团有限公司	8,000.00	2025-9-30	2026-9-29	否
三明市城市建设发展集团有限公司	10,000.00	2025-11-8	2026-11-8	否
三明市城市建设发展集团有限公司	25,000.00	2025-11-13	2026-11-13	否

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	三明城发物业有限公司			1,000,000.00	
预付账款	三明明城文体传媒有限公司			240,236.20	
应收账款	三明明城文体传媒有限公司	57,090.00		436,038.00	
应收账款	三明明城国际大酒店有限公司			4,249,701.00	
应收账款	福建东南设计集团有限公司	163,098.70		3,479,362.35	
应收账款	三明城发城市服务集团有限公司	44,867,200.00			
应收账款	福建东南设计集团有限公司三明建筑分公司	2,491,706.35		2,491,706.35	
应收账款	福建东南设计集团有限公司泰宁建筑分公司	6,203,465.89		16,397,882.38	
应收账款	福建东南设计集团有限公司三明生态新城建筑分公司	905,910.20		923,110.20	



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	福建东南设计集团有限公司四建分公司			1,277,731.25	
应收账款	三明城发物业有限公司			1,201,266.00	
应收账款	三明瑞云山宾馆有限公司			30,000.00	
应收账款	福建建祥机制砂有限责任公司	1,000.00			
应收账款	三明城投集团园林绿化有限公司			343,010.00	
应收账款	三明城投集团房地产开发有限公司	80,816.01			
其他应收款	三明瑞云山宾馆有限公司	500,000.00		1,447,704.62	
其他应收款	福州三明大厦有限公司			5,400.00	
其他应收款	三明明城国际大酒店有限公司			4,992.00	
其他应收款	三明明城酒店有限公司	23,359.89			
其他应收款	三明城发物业有限公司	9,906,885.07		14,690,007.05	
其他应收款	三明城投集团园林绿化有限公司	1,584,024.27		1,584,024.27	
其他应收款	福建东南设计集团有限公司	145,815.24			
合计		66,930,371.62		49,802,171.67	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预收账款	福建东南设计集团有限公司	5,791,961.02	
应付账款	福建省蓝图监理咨询有限公司	2,010,293.62	
应付账款	福建东南设计集团有限公司三明建筑分公司	6,118,632.00	6,118,632.00
应付账款	福建东南设计集团有限公司厦门分公司		373,460.80
应付账款	三明明城文体传媒有限公司		140,120,300.00
应付账款	福建东南设计集团有限公司	1,346,122.14	182,122,925.50
应付账款	三明城发绿城物业服务集团有限公司	5,968,500.00	75,924,000.00
应付账款	三明城投集团园林绿化有限公司	2,448,012.00	3,510,801.00
应付账款	三明城发物业有限公司		1,091,690.95
应付账款	三明城发城市服务集团有限公司		153,023.08



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	福建东南设计集团有限公司	113,478,856.27	440,442,051.42
其他应付款	三明明城文体传媒有限公司	30,804,187.09	121,094,124.91
其他应付款	三明市城市建设发展集团有限公司	4,547,647,761.94	3,437,020,423.63
其他应付款	三明市文化旅游建设发展集团有限公司	64,715,447.00	113,120,146.11
其他应付款	三明城发城市服务集团有限公司	10,000,000.00	18,000,000.00
其他应付款	三明城发物业有限公司		30,225,907.64
其他应付款	三明城投集团永安房地产开发有限公司	152,829,383.44	
其他应付款	福建省蓝图监理咨询有限公司	3,000.00	
其他应付款	三明城投集团园林绿化有限公司	112,618,708.18	512,854,036.43
其他应付款	福建东南设计集团有限公司房地产分公司		10,000,000.00
合计		5,055,780,864.70	5,092,171,523.47

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

无

2、或有事项

(一) 截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为其他单位提供担保情况：

金额单位：万元

保证单位	被保证单位	保证金额	担保物	担保事项	保证期间
1、公司对外担保					
(1) 对合并范围外的担保					
本公司	三明市交通建设集团有限公司	7,350.00	信用担保	流动资金贷款	2015-11-11 至 2032-11-10
本公司	三明市交通建设集团有限公司	9,800.00	信用担保	流动资金贷款	2015-11-11 至 2032-11-10
本公司	三明市交通建设集团有限公司	4,900.00	信用担保	流动资金贷款	2016-2-25 至 2033-2-24
本公司	三明市交通建设集团有限公司	2,800.00	信用担保	流动资金贷款	2016-7-22 至 2034-7-21
本公司	三明市交通建设集团有限公司	19,660.00	信用担保	流动资金贷款	2016-12-27 至 2034-12-26
本公司	福建东南设计集团有限公司	75,000.00	信用担保	固定资产贷款	2019-12-26 至 2029-12-25



保证单位	被保证单位	保证金额	担保物	担保事项	保证期间
本公司	福建三明生态工贸区生态新城集团有限公司	6,190.00	信用担保	固定资产贷款	2021-3-26 至 2035-11-10
本公司	三明城投集团房地产开发有限公司	27,000.00	抵押担保	流动资金贷款	2022-7-29 至 2038-1-6
本公司	三明明城文体传媒有限公司	17,000.00	信用担保	融资租赁	2023-1-4 至 2026-1-4
本公司	福建东南设计集团有限公司	19,900.00	信用担保	融资租赁	2023-1-4 至 2026-1-4
本公司	福建东南设计集团有限公司	12,000.00	信用担保	流动资金贷款	2023-1-11 至 2026-1-10
本公司	三明城投集团园林绿化有限公司	7,000.00	信用担保	流动资金贷款	2023-1-13 至 2026-1-12
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	信用担保	融资租赁	2023-2-17 至 2026-2-17
本公司	三明城投集团园林绿化有限公司	25,000.00	信用担保	融资租赁	2023-3-8 至 2026-3-8
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	15,500.00	信用担保	融资租赁	2023-3-30 至 2026-3-30
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	信用担保	融资租赁	2023-4-7 至 2026-4-7
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	14,500.00	信用担保	融资租赁	2023-4-14 至 2026-4-14
本公司	福建东南设计集团有限公司	20,000.00	信用担保	融资租赁	2023-5-15 至 2026-5-15
本公司	福建东南设计集团有限公司	40,000.00	信用担保	融资租赁	2023-6-21 至 2026-6-19
本公司	福建志盛工程有限公司	15,000.00	信用担保	融资租赁	2023-12-25 至 2026-12-25
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	10,000.00	信用担保	融资租赁	2023-12-26 至 2026-12-26
本公司	福建志盛工程有限公司	15,000.00	信用担保	融资租赁	2024-1-2 至 2027-1-2
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	9,500.00	信用担保	融资租赁	2024-1-18 至 2027-1-17
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	信用担保	融资租赁	2024-1-30 至 2027-1-31
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	26,000.00	信用担保	融资租赁	2024-2-26 至 2027-2-26
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	25,000.00	信用担保	融资租赁	2024-2-26 至 2027-2-26
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	信用担保	流动资金贷款	2025-2-20 至 2026-2-19
本公司	福建东南设计集团有限公司	12,000.00	信用担保	融资租赁	2024-8-22 至 2027-8-20



保证单位	被保证单位	保证金额	担保物	担保事项	保证期间
本公司	福建东南设计集团有限公司	20,000.00	信用担保	融资租赁	2024-10-31 至 2028-10-31
本公司	三明沙县明城酒店有限公司	12,000.00	信用担保	融资租赁	2024-11-29 至 2027-11-29
本公司	三明城投集团园林绿化有限公司	12,000.00	信用担保	融资租赁	2024-11-29 至 2027-11-29
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	30,000.00	信用担保	信托贷款	2024-12-26 至 2026-3-16
本公司	三明市文化旅游建设发展集团有限公司	20,000.00	信用担保	融资租赁	2025-1-2 至 2028-1-2
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	10,000.00	信用担保	流动资金贷款	2025-2-21 至 2026-2-20
本公司	福建一建集团有限公司	10,000.00	信用担保	流动资金贷款	2025-3-12 至 2026-3-10
本公司	三明明城酒店有限公司	11,800.00	信用担保	融资租赁	2025-3-18 至 2028-3-18
本公司	三明市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	信用担保	流动资金贷款	2025-5-12 至 2027-5-11
本公司	福建东南设计集团有限公司	20,000.00	信用担保	融资租赁	2025-6-25 至 2028-6-24
本公司	福建一建集团有限公司	11,500.00	信用担保	流动资金贷款	2025-7-31 至 2029-7-29
本公司	福建一建集团有限公司	13,000.00	信用担保	流动资金贷款	2025-9-3 至 2026-9-2
本公司	三明市文化旅游建设发展集团有限公司	30,000.00	信用担保	融资租赁	2025-9-12 至 2028-9-12
本公司	三明明城旅游有限公司	12,000.00	信用担保	融资租赁	2025-9-23 至 2028-9-23
本公司	福建一建集团有限公司	7,950.00	信用担保	流动资金贷款	2025-9-30 至 2026-9-29
本公司	三明城投集团园林绿化有限公司	15,000.00	信用担保	融资租赁	2025-12-1 至 2028-12-1
本公司	三明明城文体传媒有限公司	15,000.00	信用担保	融资租赁	2025-12-5 至 2028-12-5
本公司	三明明城酒店有限公司	18,260.00	信用担保	融资租赁	2025-12-30 至 2028-12-30
小计		804,610.00			

(2) 对合并范围内的担保

保证单位	被保证单位	担保余额	担保物	担保事项	保证期间
本公司	三明市海鑫投资有限公司	30,000.00	信用担保	流动资金贷款	2020-9-27 至 2035-12-24
本公司	三明市城乡改造有限公司	150,000.00	抵押担保	固定资产贷款	2020-12-17 至 2026-12-17



保证单位	被保证单位	保证金额	担保物	担保事项	保证期间
本公司	三明市城乡改造有限公司	26,000.00	信用担保	固定资产贷款	2022-3-15 至 2027-3-8
本公司	三明市城乡改造有限公司	58,000.00	信用担保	固定资产贷款	2022-6-28 至 2026-10-12
本公司	三明城发集团物资贸易有限公司	10,000.00	信用担保	融资租赁	2023-1-19 至 2026-1-19
本公司	三明市海鑫投资有限公司	15,000.00	抵押担保	流动资金贷款	2023-9-28 至 2026-9-22
本公司	三明生态新城明城康养投资开发有限公司	35,000.00	抵押担保	固定资产贷款	2023-11-17 至 2033-6-21
本公司	三明生态新城明城康养投资开发有限公司	15,000.00	信用担保	融资租赁	2025-3-26 至 2028-3-20
本公司	三明市城乡改造有限公司	14,200.00	抵押担保	固定资产贷款	2025-12-31 至 2028-6-30
小计		353,200.00			

(二) 截至财务报表签发日, 本公司的未决诉讼、仲裁形成情况:

截至本财务报表签发日, 本公司无应披露而未披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告签发日止, 本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十三、母公司公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	499,625,914.87	785,120,661.61
1 至 2 年	693,574,646.97	756,939,996.27
2 至 3 年	690,898,292.10	1,256,413,723.43
3 至 4 年	1,215,906,197.67	1,344,850,115.78
4 至 5 年	1,301,909,916.94	1,128,945,912.83
5 年以上	2,320,654,450.94	1,380,258,538.11
小 计	6,722,569,419.49	6,652,528,948.03
减: 坏账准备		
合 计	6,722,569,419.49	6,652,528,948.03

(2) 按坏账计提方法分类列示



类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,722,569,419.49	100.00			6,722,569,419.49
其中：					
组合 1					
组合 2	2,232,000.00	0.03			2,232,000.00
组合 3	6,720,337,419.49	99.97			6,720,337,419.49
合 计	6,722,569,419.49	100.00			6,722,569,419.49

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,652,528,948.03	100.00			6,652,528,948.03
其中：					
组合 1					
组合 2	30,000.00	0.00			30,000.00
组合 3	6,652,498,948.03	100.00			6,652,498,948.03
合 计	6,652,528,948.03	100.00			6,652,528,948.03

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
三明市财政局	6,191,771,068.83	92.10	
三明市教育局	204,372,612.40	3.04	



单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
三明市残疾人联合会	93,137,618.23	1.39	
三明市体育局	72,197,808.81	1.07	
三明市第四医院	54,130,333.13	0.81	
合 计	6,615,609,441.40	98.41	

2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,695,536,571.14	2,221,264,604.69
小 计	1,695,536,571.14	2,221,264,604.69
减：坏账准备	10,922,567.09	5,554,560.46
合 计	1,684,614,004.05	2,215,710,044.23

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	473,995,163.63	1,004,213,146.38
1 至 2 年	621,739,820.45	537,596,017.36
2 至 3 年	307,297,772.92	410,990,462.68
3 至 4 年	86,157,173.67	96,049,861.67
4 至 5 年	33,932,523.87	168,872,921.00
5 年以上	172,414,116.60	3,542,195.60
小 计	1,695,536,571.14	2,221,264,604.69
减：坏账准备	10,922,567.09	5,554,560.46
合 计	1,684,614,004.05	2,215,710,044.23

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,695,313,769.91	2,221,124,373.93
保证金		
其他	24,241.31	5,799.48
社保	198,559.92	134,431.28
小 计	1,695,536,571.14	2,221,264,604.69



款项性质	期末账面余额	期初账面余额
减：坏账准备	10,922,567.09	5,554,560.46
合 计	1,684,614,004.05	2,215,710,044.23

③按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,695,536,571.14	100.00	10,922,567.09	0.64	1,684,614,004.05
其中：					
组合 1	12,749,490.96	0.75	10,922,567.09	85.67	1,826,923.87
组合 2	1,634,302,756.06	96.39			1,634,302,756.06
组合 3	48,484,324.12	2.86			48,484,324.12
合 计	1,695,536,571.14	100.00	10,922,567.09	0.64	1,684,614,004.05

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,221,264,604.69	100.00	5,554,560.46	0.25	2,215,710,044.23
其中：					
组合 1	12,563,493.35	0.57	5,554,560.46	44.21	7,008,932.89
组合 2	2,172,734,627.29	97.82			2,172,734,627.29
组合 3	35,966,484.05	1.62			35,966,484.05
合 计	2,221,264,604.69	100.00	5,554,560.46	0.25	2,215,710,044.23

A. 期末单项计提坏账准备的

无

B. 组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备的



名 称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	468,576.81	9,371.54	2.00
1-2 年			10.00
2-3 年	957,030.85	287,109.26	30.00
3-4 年	1,187,000.00	593,500.00	50.00
4-5 年	208,594.00	104,297.00	50.00
5 年以上	9,928,289.30	9,928,289.30	100.00
合 计	12,749,490.96	10,922,567.09	

续上表

名 称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	281,579.20	5,631.58	2.00
1-2 年	957,030.85	95,703.08	10.00
2-3 年	1,187,000.00	356,100.00	30.00
3-4 年	208,594.00	104,297.00	50.00
4-5 年	9,872,921.00	4,936,460.50	50.00
5 年以上	56,368.30	56,368.30	100.00
合 计	12,563,493.35	5,554,560.46	

C. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额		5,554,560.46		5,554,560.46
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		5,368,006.63		5,368,006.63
本期转回				



本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额		10,922,567.09		10,922,567.09

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
账龄组合	5,554,560.46	5,368,006.63				10,922,567.09
合 计	5,554,560.46	5,368,006.63				10,922,567.09

⑤ 本期实际核销的其他应收款情况：无

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
三明市城乡改造有限公司	往来款	858,272,855.22	3 年以内	50.62	
福建三明海鑫经济开发有限公司	往来款	224,839,914.35	5 年以内	22.64	
		159,000,000.00	5 年以上		
三明生态新城明城康养投资开发有限公司	往来款	367,109,947.83	3 年以内	21.65	
三明市第一医院	往来款	43,000,000.00	2 年以内	2.54	
福建一建集团有限公司	往来款	2,327,383.54	5 年以内	0.72	977,133.86
		9,872,921.00	5 年以上		9,872,921.00
合 计		1,664,423,021.94		97.45	10,850,054.86



3、长期股权投资

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	533,300,000.00		533,300,000.00	1,021,000,000.00		1,021,000,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	533,300,000.00		533,300,000.00	1,021,000,000.00		1,021,000,000.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额（账面 价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面 价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值 准备	其他		
三明生态新城明城康养投资开发有限公司	215,000,000.00						215,000,000.00	
三明市城乡改造有限公司	193,000,000.00						193,000,000.00	
三明城发集团物资贸易有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
三明城投集团房地产开发有限公司	500,000,000.00					-500,000,000.00		
福建三明海鑫经济开发有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
福建省蓝图监理咨询有限公司	3,000,000.00					-3,000,000.00		
福建东南航空科技有限公司						15,300,000.00	15,300,000.00	
合计	1,021,000,000.00					-487,700,000.00	533,300,000.00	



4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	490,517,714.40	392,154,147.38	664,928,116.42	549,732,527.95
其他业务	34,490,482.75	37,429,789.21	30,756,050.90	36,577,561.18
合 计	525,008,197.15	429,583,936.59	695,684,167.32	586,310,089.13

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务小计	490,517,714.40	392,154,147.38	664,928,116.42	549,732,527.95
基础设施建设	490,517,714.40	392,154,147.38	663,733,621.01	548,948,801.50
商品房销售			1,194,495.41	783,726.45
(2) 其他业务小计	34,490,482.75	37,429,789.21	30,756,050.90	36,577,561.18
资产租赁	33,034,986.52	37,429,789.21	28,673,931.52	33,723,670.80
其他	1,455,496.23		2,082,119.38	2,853,890.38
合 计	525,008,197.15	429,583,936.59	695,684,167.32	586,310,089.13

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	1,400,000.00	420,000.00
合 计	1,400,000.00	420,000.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：潘文俊

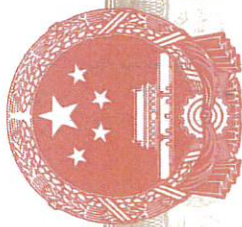
会计机构负责人：朱超巧

三明市城市建设投资集团有限公司

(公章)

二〇二六年四月二十七日





照
執
業
指

(原) 本 (6-6)

统一社会信用代码

91110105MA01UAX33U



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

北京国府嘉盈会计师事务所 (特殊普通合伙)

出资额 1640 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2020年08月18日

执行事务合伙人 申利超

主要经营场所

北京市通州区滨惠北一街3号院1号楼1
层1-8-379

圖
損
耗
總

许可项目：注册会计师业务；代理记账。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。一般项目：税务服务；企业管理咨询；破产清算服务；工程造价咨询服务；工程勘察专业作业。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关



2026年04月09日



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。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0022574

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 北京国府嘉盈会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 申利超

主任会计师:

经营场所: 北京市通州区漷惠北一街3号院1号楼1层1-8-379

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000436

批准执业文号: 京财会许可[2021]0142号

批准执业日期: 2021年4月21日



姓名 武直洛
Full name 武
Sex 男
出生日期 1977-09-22
Date of birth 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 江苏分所
工作单位 江苏分所
Working unit 410327197709225616
身份证号码
Identity card No.



证书编号: 110001673882
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 07 月 31 日
Date of issuance /m /d



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.



年 /y 月 /m 日 /d

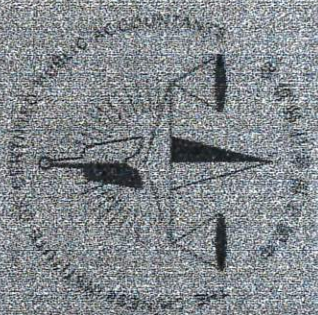
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





姓名	杨文杰
Full name	男
性别	1986-11-04
Sex	1986-11-04
出生日期	北京国府嘉源会计师事务所 (特殊普通合伙) 注册分所
Date of birth	Working place
身份证号码	410223198611040510
Identity card No.	



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: 110100754878
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2014 年 05 月 12 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /

