

---

福安市城市建设投资集团有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

截至 2023 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与债券募集说明书“风险因素”章节及《福安市城市建设投资集团有限公司公司债券 2022 年公司债券年度报告》的重大风险提示相比未发生重大不利变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	24
三、 发行人为绿色债券发行人.....	24
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	24
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	24
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	24
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	24
八、 科技创新债或者双创债.....	24
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	25
十、 纾困公司债券.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一：发行人财务报表.....	28

## 释义

公司、本公司、发行人、福安城投	指	福安市城市建设投资集团有限公司
控股股东、实际控制人	指	福安市财政局
20 安投 02	指	福安市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）
22 福安 01、22 福安城投债 01	指	2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）
23 安投 01	指	福安市城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
上交所、交易所	指	上海证券交易所
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	每周一至周五，法定节假日除外
元	指	如无特别说明，为人民币元
报告期	指	2023 年 1-6 月

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	福安市城市建设投资集团有限公司		
中文简称	福安城投		
外文名称（如有）	Fu'An Urban Construction Investment Group Co.,Ltd.		
外文缩写（如有）	FMCI		
法定代表人	何华		
注册资本（万元）			76,600.00
实缴资本（万元）			60,600.00
注册地址	福建省宁德市 福安市城南街道棠兴路 806 号 21, 22 层		
办公地址	福建省宁德市 福安市城南街道棠兴路 806 号 21, 22 层		
办公地址的邮政编码	355000		
公司网址（如有）	—		
电子信箱	—		

### 二、信息披露事务负责人

姓名	李茂雄		
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员		
信息披露事务负责人具体职务	副总经理		
联系地址	福建省宁德市福安市城南街道棠兴路 806 号 21、22 层		
电话	0593-6565198		
传真	0593-2111399		
电子信箱	15709128@qq.com		

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：福安市财政局

报告期末实际控制人名称：福安市财政局

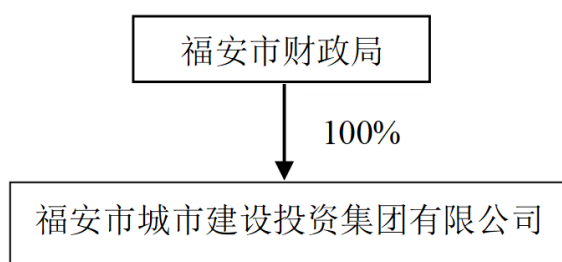
报告期末控股股东资信情况：截至报告期末，福安市财政局资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：截至报告期末，福安市财政局资信情况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100.00%，未受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%，未受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

董事	陈胜荣	董事长	离任	2023年3月14日	2023年4月28日
董事	李毓权	董事长	新增	2023年3月14日	2023年4月28日
董事	雷寿才	董事	新增	2023年3月9日	2023年4月28日
董事	陈朗朗	董事	新增	2023年3月9日	2023年4月28日
董事	施建彬	董事	新增	2023年3月9日	2023年4月28日
监事	阮颖	监事	离任	2023年3月9日	2023年4月28日
监事	林芝	职工监事	离任	2023年4月19日	2023年4月28日

## （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 21.43%。

## （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：何华

发行人的董事长或执行董事：李毓权

发行人的其他董事：何华、李茂雄、陈锐进、范兰凤、雷寿才、陈朗朗、施建彬、李潇

发行人的监事：陈赫雄、潘婧、李茂林、陈岚、周张煌

发行人的总经理：何华

发行人的财务负责人：刘婷婷

发行人的其他非董事高级管理人员：詹之强

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司主要经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；物业管理；酒店管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；砖瓦销售；地板销售；建筑防水卷材产品销售；建筑砌块销售；建筑陶瓷制品销售；石灰和石膏销售；轻质建筑材料销售；铁路运输辅助活动；工程管理服务（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）许可项目：各类工程建设活动；建设工程勘察；建设工程设计；渔港经营；港口经营；公路管理与养护（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，具体经营项目以审批结果为准）



福安市城市建设投资集团有限公司作为福安市最重要的综合性投资、建设与经营主体，发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进福安市经济和社会发展中发挥了重要的作用。目前，公司核心业务涵盖工程建设、粮食销售、建材贸易、租金收入、供水供电、食品销售、公共交通、担保收入等。

发行人工程建设业务是公司收入及利润的主要来源，发行人的工程建设业务主要采取委托代建的模式，主要为第三方委托代建和政府委托代建。

发行人建材贸易业务经营主体为福安市城投实业有限公司，是福安市唯一一家为建筑施工单位提供建材采购服务的国有企业，贸易业务主要品种为钢筋、混凝土和水泥等建筑材料。

发行人粮食购销业务由子公司福建省福安市粮食购销有限责任公司负责。该公司主要承担福安市国有粮食储备工作，按照有关规定，每年度需要对粮仓内陈粮进行轮换，保持储备粮的质量。

发行人租金收入业务由福安市天湖房地产有限公司负责经营，收入主要系标准化厂房的出租经营产生。

发行人供水业务由子公司福安市水投水务有限公司、留洋水库管理处和福安市下白石供水有限公司负责。福安市水投水务有限公司为发行人供水业务收入的主要运营主体，供水区域为福安市湾坞半岛区域；留洋水库管理处供水客户为福安市自来水公司，福安市自来水公司负责向城区供水；福安市下白石供水有限公司负责向白石镇区供水。

发行人电力销售主要由子公司福建省福安市留洋水电有限公司、子公司福安市赛江水利开发中心和子公司福安市城西水电开发有限公司实现。

报告期内，发行人其他主营业务包括公共交通、食品销售、房产销售、担保费、安保物业、汽车租赁、旅游门票及停车费收入等。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

### （1）我国城市基础设施建设行业现状及前景分析

城市基础设施是城市经济发展的主要载体，城市基础设施建设是国民经济的重要组成部分。城市基础设施有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而且其投资回报率受到国家政策调控影响。但是，城市基础设施的配套和完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用，所以政府往往在城市基础设施建设中发挥着主导作用。但近年来，随着城市基础设施建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，城市基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

改革开放以来，随着城市基础设施建设的大力推进，我国城市化水平快速提高。中国社会科学院发布的城市蓝皮书称，自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%-2.2%的速度增长，2011 年我国城市化率已首次超过 50%，城市化规模居全球第一。社科院城市蓝皮书预计，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65%左右。

总体来看，随着中国经济的持续增长和城镇化进程的推进，城镇综合承载能力亟需提高，因此对城市配套的基础设施的需求将持续增加，城市基础设施建设行业的发展空间巨大。

### （2）福建省基础设施建设行业发展现状及前景

在“十二五”期间，福建省全面实施中央支持福建加快发展的一系列重大战略部署，扎实推进新型城镇化建设，实施宜居环境建设行动计划，延伸拓展城乡环境综合整治“点线面”攻坚，提升城镇“三边三节点”，深入推进“五千工程”和开展“美丽福建”建设活动，实施城建项目 2 万余个，完成投资约 9000 亿元，城乡基础设施薄弱环节明显改善，基础设施投资引领作用极大增强，综合承载能力显著提高，城市建设管理水平不断提升，居民生活

环境大为改观。2016年5月19日，福建省人民政府印发《福建省“十三五”城乡基础设施建设专项规划》通知，规划期为2016—2020年，福建省将加快推进中国（福建）自由贸易试验区和福州新区、21世纪海上丝绸之路核心区和生态文明先行示范区建设，全面建成小康社会，福建省发展迎来难得的历史机遇，但同时也对城乡建设提出了新的更高的要求，提升城乡综合承载能力、推进城乡宜居环境建设和改善民生福祉的使命更加艰巨，迫切需要补齐“短板”，加快构建适度超前、功能配套、管理科学、安全高效的现代化城乡基础设施体系。

全省将坚持创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，围绕推进新型城镇化战略部署，按照“补短板、促投资、惠民生”要求，以海绵城市、智慧城市建设为引领，强化规划引领和区域统筹，深入推进宜居环境建设行动计划，全面加强城市道路、各类管网与管廊、排水防涝、污水垃圾处理等基础设施建设，加快市政公用事业转型升级和投融资体制机制改革，整体提升市政基础设施建设质量和市政行业管理服务水平，增强城乡综合承载能力，改善城乡环境面貌，推动经济社会发展再上一个新台阶。

2021年10月13日，福建省人民政府印发《福建省“十四五”城乡基础设施建设专项规划》，指出“十四五”期间，坚持以人民为中心，以提质增效为主线，以体系化、品质化、绿色化和智慧化为主导，实施城市更新行动和乡村建设行动，提升城乡基础设施品质，提高城市承载力，打造宜居宜业的城乡环境。围绕全省“两极两带三轴六湾区”空间开发战略格局，构建支撑福州都市圈、厦漳泉都市圈辐射带动周边地区协同发展的城乡基础设施体系。

到2025年，基本建成“便捷、宜居、绿色、安全、智慧”的高质量城乡基础设施体系，城乡建设绿色转型成效明显，设施整体质量、运行效率和服务水平明显提升，城乡基础设施16个主要指标达到东部地区中上水平、进入全国前十，基础设施有力支撑我省经济社会发展需求。

到2035年，基本建成与绿色、智能、宜居的现代化城镇生活水平相匹配的城镇基础设施，基本建成与农业农村现代化相适应的乡村基础设施，形成体现新发展理念的高水平整体治理效能，城乡区域发展和居民生活水平差距明显缩小，实现基本公共服务均等化。

### （3）发行人行业地位

发行人是福安市最重要的基础设施建设投融资主体，也是市政府重点发展的唯一多元化城市建设运营平台。在主营的工业园区、交通道路等城市基础设施工程建设、供水供电、公共交通等业务领域具有一定的区域专营性和较强的业务稳定性。

#### ①区位优势

福安市位于福建省东北部，东邻柘荣县、霞浦县，西连周宁县，北毗寿宁县、浙江省泰顺县，南接宁德市、三沙湾。福安是海西东北翼的交通枢纽和闽浙赣内陆的重要疏港通道，拥有“黄金水道”之称的赛岐—白马港通道。海洋交通方面，白马港为国家一类开放口岸、宁马台首次海上客运直航口岸；陆路运输方面，沈海高速公路、建设中的温福铁路、宁武高速公路、湾坞半岛铁路支线、规划中的福泰高速公路和宁衢铁路交叉贯穿福安全境，构成铁路、公路、港口三位一体的交通体系。

福安市第一产业和第二产业发展良好，已形成电机产业、制茶业、船舶修造业等主导产业，素有“中国电机电器城”、“中国中小电机出口基地”、“全国第二大船舶修造基地”、“中国茶叶之乡”、“南国葡萄之乡”、“中国绿竹之乡”、“中国保健按摩器发源地”之誉。福安市赛江临港工业片区是环三都澳区域产业功能湾的重要组成部分，也是环三都澳战略发展的先行区和动力引擎。未来福安市将积极主动融入闽东北协同发展区和环三都澳湾区建设大局，推动地方产业进一步转型升级。

#### ②资源与政策支持优势

公司作为福安市政府重点发展的唯一综合性投融资建设主体，在资金、土地资源和项目资源等方面得到福安市政府的大力支持。随着福安市城市建设不断发展和地方经济水平的提

升，公司业务将持续发展。

### ③资金运作及融资优势

长期以来，公司与金融机构建立了稳固的合作关系，并具有良好的资信条件，到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%。较大的资产规模和良好的信用水平，以及与金融机构稳固的合作关系，为公司的长期发展提供了良好的信贷条件，也为拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

### ④管理制度优势

多年来公司在重大项目的选择、投资规模、资金筹措等事项决策上，严格遵守公司章程等相关制度。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按预算管理，对资金运作实行全程监管。在项目管理上，坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等过程公开透明操作。整体上看，公司运营模式规范。

### ⑤专业优势

公司长期从事建筑工程施工管理业务，在此过程中积累了丰富的经验和较强的专业能力，拥有一批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理程序，为以后发展奠定了坚实的基础。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

## （二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

## （三）主营业务情况

### 1.分板块、分产品情况

#### (1)业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
汽车租赁	140.20	112.61	19.68	0.17	-	-	-	-
安保物业	440.85	312.43	29.13	0.53	135.74	102.39	24.57	0.12
停车费	4.63	1.19	74.30	0.01	12.31	-	100.00	0.01
供水供电	2,004.72	1,100.91	45.08	2.43	1,489.19	1,070.58	28.11	1.30
担保费	182.94	-	100.00	0.22	261.78	-	100.00	0.23
租金	2,538.00	1,149.13	54.72	3.07	2,533.56	2,055.58	18.87	2.22
公交	1,381.13	2,741.26	-98.48	1.67	1,286.88	2,686.91	-108.79	1.13
旅游门票	77.72	232.02	-	0.09	37.16	135.16	-263.72	0.03

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
			198.53					
建材贸易	3,119.03	2,752.41	11.75	3.78	51,728.29	51,271.45	0.88	45.32
食品销售	6,292.21	6,424.44	-2.10	7.62	-	-	-	-
粮食销售	973.00	1,024.96	-5.34	1.18	1,905.17	2,062.23	-8.24	1.67
工程建设	55,811.91	46,522.41	16.64	67.56	54,743.21	45,619.35	16.67	47.96
其他业务	9,648.11	8,740.80	9.40	11.68	-	-	-	-
合计	82,614.43	71,114.56	13.92	100.00	114,133.28	105,003.65	8.00	100.00

## (2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

无。

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）发行人建材贸易业务报告期内实现收入 3,119.03 万元，相较于去年同期下降 93.97 万元，主要系发行人贸易业务规模缩减；

（2）发行人新增食品销售业务，报告期内实现收入 6,292.21 万元，占营业收入的比重为 7.62%，主要系新增生猪屠宰业务；

（3）发行人新增其他业务收入，报告期内实现收入 9,648.11 万元，占营业收入的比重为 11.68%，主要系发行人子公司出售部分土地及工业房地产产生。

除上述业务板块外，发行人无其他营业收入占比在 5%以上，指标同比变动在 30%以上的业务板块。

## （四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

### 1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人目前主要从事城市基础设施建设、建材贸易、供水供电、粮食购销等业务，发行人将积极筹措建设资金，努力降低融资成本，为各项工程建设提供资金支持和财力保障。随着工程量的不断增加，发行人的融资需求也随之扩大。为了在平衡债务规模、优化债务结构、控制债务风险的同时，积极面对不断深化发展的城市建设、产业升级、持续发展等新形势、新目标和新任务，发行人进一步明确了今后一段时期的发展目标、发展思路和工作规划：

第一、努力提高经营收入，“一业为主、多元化经营”，寻求公司利润增长点。公司将以城市基础设施建设为契机，积极进行配套基础设施建设；本着“有利可盘，控制风险”的原则，依托公司的自身资源优势，积极发展与公司产业相关的经营性资产，着力推进公司市场化改造升级，推动福安市经济发展；积极经营好自有资产和政府注入的可经营性资产，

管理好所属国有股权，确保其保值增值；抓住发展机遇，努力增加公司的自营收入，提供丰沛的现金流，使公司可持续发展。

第二、继续加大力度做好城市基础设施项目建设工作。发行人将根据福安市的整体发展规划及公司自身实际情况，在有效整合公共资源并充分利用市场化资源的基础上继续完善福安市的城市基础设施建设，改善城市面貌，提升城市品位。

第三、加强融资创新工作及资金管理。受国家宏观金融环境的影响，融资形式依然严峻，各种困难和矛盾正在逐步显现。为此，公司将按照“立足当前、谋划长远”的思路，正确把握当前经济形势，及时调整融资思路和工作办法，继续加强与金融机构的信贷合作，构建多元化融资渠道，提高直接融资的比重。

第四、继续优化内部管理，提高管理水平。发行人将继续坚持政企分开原则，并按照现代企业制度的要求建立、完善内部管理机制，提高管理效率，增强企业发展活力。通过建立现代企业制度，切实加强国有资本的管理、运营和监督，推动国有资产的保值增值，不断壮大自身实力。

第五、强化公司人才储备的建设，为公司可持续发展奠定基础。公司近些年的快速发展离不开优秀人才的支撑，今后公司的发展将更加依赖于优秀的人才。因此，公司将更加注重人力资源的储备和开发，打造一支专业化、实干型的人才梯队，为公司今后的发展奠定坚实基础。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### （1）业务结构单一风险

发行人的主营业务为工程建设、粮食购销和建材贸易等业务，其中工程建设业务收入占比最高，且客户较为集中。从长远来看，随着未来福安市内建设开发项目逐步完工，发行人将面临业务转型所带来的收入波动的风险。如果发行人不能继续维持一定量的开发建设收入，则有可能导致发行人出现阶段性经营风险，进而导致市场信誉下降，影响发行人资金筹措能力、持续融资能力，将会给发行人的生产经营和整体发展带来不利影响。

公司将努力提高经营收入，“一业为主、多元化经营”，寻求公司利润增长点。

### （2）项目管理风险

发行人开展的工程建设业务，涉及具体项目较多，且具有投资规模大，建设周期长的特点。为了保证各建设项目工程的顺利开展，发行人已针对建设项目的资金管理制定了相关内部制度，但如果在项目实施和运营中管理不当，则有可能直接影响项目进展速度和现金流回笼速度，同时项目投资回收期较长也会对项目收益的实现产生不利影响。

公司将积极应对项目建设过程中的突发情况，科学控制项目成本，保证项目进度和效益。

### （3）投资控股型架构的风险

发行人属于投资控股型企业，经营成果主要来自子公司。截至目前，发行人对核心子公司具有实际控制力，持有的核心子公司股权未被质押。若未来，发行人丧失核心子公司实际控制力或核心子公司被划转出发行人合并范围，可能使得发行人收入规模及盈利能力下降，对发行人偿债能力产生不利影响。

公司已经建立了健全的公司治理结构和内部控制制度，未来将不断提高集团管理水平。

## 六、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与现有股东及其

控制的其他企业相互独立。

### （三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》、《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制订关联交易制度。

关联交易内容包括：购买或者出售资产；租入或租出资产；委托或者受托管理资产和业务；债权或债务重组；资金拆借；担保；签订许可使用协议；研究与开发项目的转移；购买或销售产品、商品；提供或接受劳务；委托或者受托销售；与关联人共同投资；其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项。

关联交易的决策程序：按规定将关联交易事项提交董事会审议；严格按照监管要求和公司章程规定，执行关联交易回避表决机制。董事会审议有关关联交易事项时，有关关联关系的董事回避表决。董事决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。

关联交易的定价机制：公司关联交易按照公允原则定价，交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，须遵循并贯彻以下基本原则：

- （1）尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；
- （2）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请独立财务顾问或专业评估师；
- （3）对于必须发生之关联交易，须遵循“如实披露”原则；
- （4）符合诚实信用的原则。确定关联交易价格时，须遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的一般商业原则，并以协议方式予以规定；
- （5）公司在处理与关联方的关联交易时，不得损害股东的合法权益；
- （6）公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反前款规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

### （四）发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

### （五）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	福安市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	20 安投 02
3、债券代码	177260.SH

4、发行日	2020年11月30日
5、起息日	2020年12月2日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年12月2日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.75
10、还本付息方式	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华金证券股份有限公司
13、受托管理人	华金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	福安市城市建设投资集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23安投01
3、债券代码	252065.SH
4、发行日	2023年8月16日
5、起息日	2023年8月17日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年8月17日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(第一期)
2、债券简称	22福安城投债01、22福安01
3、债券代码	184638.SH、2280493.IB
4、发行日	2022年12月7日
5、起息日	2022年12月9日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-

7、到期日	2029年12月9日
8、债券余额	4.40
9、截止报告期末的利率(%)	4.26
10、还本付息方式	每年付息1次，分次还本，在本期债券存续期的第3年末到第7年末，逐年分别偿还债券本金金额的20%。第3年到第7年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华福证券有限责任公司
13、受托管理人	福建海峡银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	全国银行间债券市场的境内合格机构投资者和交易所市场的专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交，主管机关另有规定的除外
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	177260.SH
债券简称	20 安投 02
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	报告期内不存在发行人未达到偿债保障措施承诺要求的情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	252065.SH
债券简称	23 安投 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	报告期内不存在发行人触发投资者保护条款的情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	184638.SH、2280493.IB
债券简称	22 福安 01、22 福安城投债 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺



债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	报告期内不存在发行人未达到偿债保障措施承诺要求的情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

#### 四、公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184638.SH、2280493.IB

债券简称	22 福安 01、22 福安城投债 01
债券全称	2022 年福安市城市建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(第一期)
是否为特定品种债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	县城新型城镇化建设专项企业债券
募集资金总额	4.40
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金人民币 4.4 亿元,其中 2.2 亿元用于福安市穆阳溪引水一期工程,2.2 亿元用于补充营运资金.
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	1.62
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	0.18
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	偿还公司有息债务
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	1.06
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	补充公司流动资金
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.38
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	用于福安市穆阳溪引水一期工程
4.1 其他用途金额	0
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0
临时补流情况，包括但不限于	不适用

临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	
报告期末募集资金余额	1.70
报告期末募集资金专项账户余额	1.70
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

##### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：177260.SH

债券简称	20 安投 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>本期债券未设置担保。</p> <p>偿债计划：本期债券起息日 2020 年 12 月 2 日，每年付息一次，到期一次还本。</p> <p>其他保障措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、公司营业收入、净利润和经营活动现金流入为本期债券本息偿付提供保障；</li> <li>2、外部融资渠道和流动资产变现为本期债券偿付提供补充；</li> <li>3、设立专门的偿付工作小组；</li> <li>4、制定资金管理制度并严格执行资金管理计划；</li> <li>5、充分发挥受托管理人作用；</li> <li>6、制定《债券持有人会议规则》；</li> <li>7、严格履行信息披露；</li> <li>8、董事会承诺在债券本金或利息不能按期偿付时采取暂缓重大对外投资、不向股东分配利润等措施。</li> </ol>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及	不适用

对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

债券代码：252065.SH

债券简称	23 安投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>本期债券无增信。</p> <p>偿债计划：本期债券起息日 2023 年 8 月 17 日，每年付息一次，到期一次还本。</p> <p>其他保障措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、公司营业收入、经营利润和经营活动现金流入为本期债券本息偿付提供保障；</li> <li>2、外部融资渠道和流动资产变现为本期债券偿付提供补充和支持；</li> <li>3、指定专门部门负责偿付工作；</li> <li>4、制定《债券持有人会议规则》；</li> <li>5、充分发挥受托管理人作用；</li> <li>6、严格履行信息披露义务；</li> <li>7、制定并严格执行资金管理计划。</li> </ol>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

债券代码：184638.SH、2280493.IB

债券简称	22 福安 01、22 福安城投债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券发行规模 4.4 亿元，由中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。偿债计划：本期债券发行规模为 4.4 亿元，债券期限为 7 年，本期债券同时设置本金提前偿付条款，即在本期债券存续期的第 3 年末至第 7 年末，每年分别偿付本期债券发行面值的 20%、20%、20%、20%和 20%。其他偿债保障措施：发行人将以良好的经营业绩和募投项目良好的投资收益为本期债券的到期偿还创造基础条件，并积极采取有力措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益，如：（1）债权代理人制度；（2）债券持有人会议规则；（3）设置资金监管账户。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

#### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产及变动情况

##### 1.占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	发行人工程建设业务形成的尚未确认收入的成本支出及待开发土地。
应收账款	发行人工程建设业务形成的已确认收入尚未收回的对委托方的应收款项。

##### 2.主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他应收款	7.65	22.00	-65.22	往来款余额减少

##### （二）资产受限情况

##### 1.资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值（包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）

货币资金	12.45	5.30	-	42.58
存货	82.50	2.29	-	2.78
投资性房地产	4.25	2.78	-	65.46
合计	99.19	10.37	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：20.44 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：14.23 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：6.21 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：2.50 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：8.79%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 32.19 亿元和 30.69 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.66%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	15.22	-	8.35	23.57	76.80
银行贷款	-	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷	-	0.77	1.19	1.45	3.41	11.12

款						
其他有息 债务	-	-	-	3.71	3.71	12.08
合计	-	15.99	1.19	13.51	30.69	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15.00 亿元，企业债券余额 4.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 4.00 亿元，且共有 5.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 86.25 亿元和 87.03 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.91%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年（含）	超过 1 年 (不含)		
公司信用 类债券	-	15.22	-	8.35	23.57	27.08
银行贷款	-	8.58	7.82	31.99	48.39	55.60
非银行金 融机构贷 款	-	2.28	1.26	6.74	10.28	11.81
其他有息 债务	-	-	-	4.79	4.79	5.51
合计	-	26.08	9.08	51.87	87.03	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15.00 亿元，企业债券余额 4.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 4.00 亿元，且共有 5.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

### （三）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期应付款	7.83	5.38	45.58	融资租赁借款增加
其他应付款	18.25	30.90	-40.94	往来款余额减少

### （四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

**七、利润及其他损益来源情况****（一）基本情况**

报告期利润总额：0.89 亿元

报告期非经常性损益总额：0.39 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

**（二）投资状况分析**

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
福安市城市建设项目管理有限公司	是	59.98%	工程建设业务	44.76	14.38	5.58	0.93

**（三）净利润与经营性净现金流差异**

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

报告期内，公司净利润 0.69 亿元，经营活动现金净流量-4.62 亿元，差异原因系公司主营业务支出规模大，建设和回款周期长，使得当期经营活动现金流入滞后于营业收入确认。

**八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十**

是 否

**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：8.45 亿元

报告期末对外担保的余额：8.21 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.24 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.29 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：

是 否

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

#### 六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

#### 七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

#### 八、科技创新债或者双创债

适用 不适用



**九、低碳转型（挂钩）公司债券**

适用 不适用

**十、纾困公司债券**

适用 不适用

**第五节 发行人认为应当披露的其他事项**

无。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，公募公司债投资专区的查询地址为 <http://www.sse.com.cn/>，私募债投资专区的查询地址为 <http://my.sse.com.cn/>，中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为福安市城市建设投资集团有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)

福安市城市建设投资集团有限公司  
2023 年 8 月 31 日



## 财务报表

### 附件一：发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2023年06月30日

编制单位:福安市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>	-	-
货币资金	1,244,647,902.60	1,579,248,215.44
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	15,000,000.00	
应收账款	4,343,472,685.04	3,768,389,871.31
应收款项融资	-	-
预付款项	529,698,304.68	459,748,702.23
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	765,112,807.24	2,200,046,213.99
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	8,249,605,885.46	8,144,841,582.84
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	24,004,058.05	23,127,018.99
流动资产合计	15,171,541,643.07	16,175,401,604.80
<b>非流动资产：</b>	-	-
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	255,156,013.32	290,088,789.71
持有至到期投资	-	-
长期应收款	57,550,000.00	60,520,000.00
长期股权投资	1,015,320,433.04	1,073,763,122.73
其他权益工具投资	229,330,000.00	229,330,000.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	425,073,990.04	446,365,630.62
固定资产	362,271,432.90	276,097,646.43
在建工程	501,302,684.34	467,316,256.71
生产性生物资产	-	-

油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	148,702,128.91	155,790,601.27
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	2,017,224.54	1,504,372.08
递延所得税资产	8,466,254.48	8,466,254.48
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	3,005,190,161.57	3,009,242,674.03
资产总计	18,176,731,804.64	19,184,644,278.83
<b>流动负债：</b>	-	-
短期借款	1,162,383,667.12	1,220,470,866.14
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	26,713,623.53	42,236,887.30
预收款项	11,701,328.33	6,006,386.94
合同负债	193,150,245.38	269,534,986.83
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	1,749,483.04	2,095,764.11
应交税费	677,752,545.47	625,996,806.38
其他应付款	1,825,319,059.84	3,090,389,078.17
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	2,353,711,152.76	2,347,908,391.65
其他流动负债	41,082,680.86	33,798,462.42
流动负债合计	6,293,563,786.33	7,638,437,629.94
<b>非流动负债：</b>	-	-
保险合同准备金	-	-
长期借款	3,198,394,570.49	3,180,089,277.13
应付债券	834,723,622.12	834,723,622.12
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	783,100,003.96	537,925,429.18
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	5,203,952.00	345,339.15

递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	4,821,422,148.57	4,553,083,667.58
负债合计	11,114,985,934.90	12,191,521,297.52
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	-	-
实收资本（或股本）	606,000,000.00	546,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	4,338,896,647.59	4,398,896,647.59
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	178,170,479.53	178,170,479.53
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,867,416,242.44	1,798,711,105.71
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,990,483,369.56	6,921,778,232.83
少数股东权益	71,262,500.18	71,344,748.48
所有者权益（或股东权益）合计	7,061,745,869.74	6,993,122,981.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,176,731,804.64	19,184,644,278.83

公司负责人：何华 主管会计工作负责人：李茂雄 会计机构负责人：刘婷婷

### 母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位：福安市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>	-	-
货币资金	715,076,031.61	903,288,978.97
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	1,373,608,825.12	1,380,932,436.24
应收款项融资	-	-
预付款项	1,207,768.20	1,051,986.49
其他应收款	2,937,704,232.70	4,334,208,602.73
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	1,353,479,006.95	1,104,714,602.93
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	-	-

流动资产合计	6,381,075,864.58	7,724,196,607.36
<b>非流动资产：</b>	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	56,750,000.00	56,750,000.00
长期股权投资	3,948,411,743.39	3,942,548,118.39
其他权益工具投资	209,330,000.00	209,330,000.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	60,613,555.39	53,108,712.07
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	5,056,416.80	5,056,416.80
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	4,280,161,715.58	4,266,793,247.26
资产总计	10,661,237,580.16	11,990,989,854.62
<b>流动负债：</b>	-	-
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	354,530,185.54	354,530,185.54
其他应付款	1,043,524,502.78	2,415,666,148.49
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	1,718,368,320.74	1,668,323,002.93
其他流动负债	-	-
流动负债合计	3,116,423,009.06	4,438,519,336.96
<b>非流动负债：</b>	-	-
长期借款	-	-
应付债券	834,723,622.12	834,723,622.12
其中：优先股	-	-
永续债	-	-

租赁负债	-	-
长期应付款	145,452,965.21	211,896,824.08
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	980,176,587.33	1,046,620,446.20
负债合计	4,096,599,596.39	5,485,139,783.16
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	-	-
实收资本（或股本）	606,000,000.00	546,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	4,076,213,910.18	4,136,213,910.18
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	178,170,479.53	178,170,479.53
未分配利润	1,704,253,594.06	1,645,465,681.75
所有者权益（或股东权益）合计	6,564,637,983.77	6,505,850,071.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,661,237,580.16	11,990,989,854.62

公司负责人：何华 主管会计工作负责人：李茂雄 会计机构负责人：刘婷婷

**合并利润表**  
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	826,144,343.98	1,141,332,846.67
其中：营业收入	826,144,343.98	1,141,332,846.67
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	865,344,088.96	1,146,487,504.95
其中：营业成本	711,145,629.60	1,050,036,516.62
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	11,377,982.28	7,485,564.09
销售费用	3,672,816.00	4,376,102.00
管理费用	43,747,180.77	36,487,223.31
研发费用	-	-



财务费用	95,400,480.31	48,102,098.93
其中：利息费用	107,573,083.80	58,715,199.40
利息收入	14,438,623.72	-
加：其他收益	88,959,152.11	126,707,597.52
投资收益（损失以“-”号填列）	39,467,849.00	30,006.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39,467,849.00	
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）		5,798.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-6,719.05	15,399,923.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	89,220,537.08	136,988,668.31
加：营业外收入	1,180,162.79	7,753,555.42
减：营业外支出	1,415,942.77	920,950.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	88,984,757.10	143,821,273.59
减：所得税费用	20,361,868.67	21,421,222.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	68,622,888.43	122,400,050.78
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	68,622,888.43	122,400,050.78
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）	68,622,888.43	122,440,128.93
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-40,078.15
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）归属母公司所有者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	-	-
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) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 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	68,622,888.43	122,400,050.78
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	68,622,888.43	122,440,128.93
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-	-40,078.15
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：何华 主管会计工作负责人：李茂雄 会计机构负责人：刘婷婷

### 母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	11,269,004.85	144,591,759.97
减：营业成本		120,470,754.34
税金及附加	27,435.44	1,591,763.78
销售费用	-	-
管理费用	6,384,615.20	7,238,506.28
研发费用	-	-
财务费用	15,450,803.87	26,361,518.08
其中：利息费用	19,547,657.41	35,679,100.41
利息收入	4,108,814.93	9,328,088.77
加：其他收益	70,100,000.00	65,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-6,719.05	15,399,923.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	59,499,431.29	69,329,141.41
加：营业外收入	67,595.04	910,510.00
减：营业外支出	779,114.02	661,722.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	58,787,912.31	69,577,929.41
减：所得税费用		6,480,130.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	58,787,912.31	63,097,799.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	58,787,912.31	63,097,799.17
（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	-	-
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	58,787,912.31	63,097,799.17

七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：何华 主管会计工作负责人：李茂雄 会计机构负责人：刘婷婷

### 合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	325,414,521.21	752,538,773.08
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	548.10	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,711,475,101.93	2,090,162,293.02
经营活动现金流入小计	2,036,890,171.24	2,842,701,066.10
购买商品、接受劳务支付的现金	663,254,915.14	1,349,492,964.55
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	30,907,988.11	17,879,363.26
支付的各项税费	11,718,878.12	11,720,475.67
支付其他与经营活动有关的现金	1,793,274,705.55	767,235,811.43
经营活动现金流出小计	2,499,156,486.92	2,146,328,614.91
经营活动产生的现金流量净额	-462,266,315.68	696,372,451.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-
收回投资收到的现金	68,269,224.00	-
取得投资收益收到的现金	39,467,849.00	16,222,222.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	175,926,620.68	10,681,445.37
投资活动现金流入小计	283,663,693.68	26,903,667.59

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	116,915,888.32	60,473,765.81
投资支付的现金		454,207,600.00
质押贷款净增加额	-	-
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	116,915,888.32	514,681,365.81
投资活动产生的现金流量净额	166,747,805.36	-487,777,698.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	1,153,120,000.00	928,340,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	1,153,120,000.00	928,340,000.00
偿还债务支付的现金	965,043,000.00	765,140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	216,658,123.74	171,338,756.75
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	2,970,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,184,671,123.74	936,478,756.75
筹资活动产生的现金流量净额	-31,551,123.74	-8,138,756.75
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-327,069,634.06	200,455,996.22
加：期初现金及现金等价物余额	1,041,700,207.12	632,267,442.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	714,630,573.06	832,723,438.79

公司负责人：何华 主管会计工作负责人：李茂雄 会计机构负责人：刘婷婷

### 母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	19,268,756.26	12,983,986.71
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,118,400,997.94	998,023,604.01
经营活动现金流入小计	1,137,669,754.20	1,011,007,590.72
购买商品、接受劳务支付的现金	154,386,968.18	59,154,843.33
支付给职工及为职工支付的现金	3,061,066.35	2,451,007.50
支付的各项税费	27,435.44	30,462.80
支付其他与经营活动有关的现金	978,537,675.40	862,506,914.32
经营活动现金流出小计	1,136,013,145.37	924,143,227.95
经营活动产生的现金流量净额	1,656,608.83	86,864,362.77
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-

收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金		16,222,222.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,108,814.93	9,328,088.77
投资活动现金流入小计	4,108,814.93	25,550,310.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,745,794.00	39,198.00
投资支付的现金	5,863,625.00	50,489,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	13,609,419.00	50,528,298.00
投资活动产生的现金流量净额	-9,500,604.07	-24,977,987.01
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	66,443,858.87	125,546,536.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	113,925,093.25	17,547,959.06
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	180,368,952.12	143,094,495.62
筹资活动产生的现金流量净额	-180,368,952.12	-143,094,495.62
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-188,212,947.36	-81,208,119.86
加：期初现金及现金等价物余额	403,288,978.97	186,889,811.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	215,076,031.61	105,681,691.44

公司负责人：何华 主管会计工作负责人：李茂雄 会计机构负责人：刘婷婷





### 合并资产负债表

2023年6月30日

单位：元 币种：人民币

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日	项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,244,647,902.60	1,579,248,215.44	短期借款	六、(十八)	1,162,383,667.12	1,220,470,866.14
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	六、(二)	15,000,000.00		应付票据			
应收账款	六、(三)	4,343,472,685.04	3,768,389,871.31	应付账款	六、(十九)	26,713,623.53	42,236,887.30
应收款项融资				预收款项	六、(二十)	11,701,328.33	6,006,386.94
预付款项	六、(四)	529,698,304.68	459,748,702.23	合同负债	六、(二十一)	193,150,245.38	269,534,986.83
其他应收款	六、(五)	765,112,807.24	2,200,046,213.99	应付职工薪酬	六、(二十二)	1,749,483.04	2,095,764.11
存货	六、(六)	8,249,605,885.46	8,144,841,582.84	应交税费	六、(二十三)	677,752,545.47	625,996,806.38
合同资产				其他应付款	六、(二十四)	1,825,319,059.84	3,090,389,078.17
持有待售的资产				持有待售的负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	六、(二十五)	2,353,711,152.76	2,347,908,391.65
其他流动资产	六、(七)	24,004,058.05	23,127,018.99	其他流动负债	六、(二十六)	41,082,680.86	33,798,462.42
流动资产合计		15,171,541,643.07	16,175,401,604.80	流动负债合计		6,293,563,786.33	7,638,437,629.94
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款	六、(二十七)	3,198,394,570.49	3,180,089,277.13
其他债权投资	六、(八)	255,156,013.32	290,088,789.71	应付债券	六、(二十八)	834,723,622.12	834,723,622.12
长期应收款	六、(九)	57,550,000.00	60,520,000.00	其中：优先股			
长期股权投资	六、(十)	1,015,320,433.04	1,073,763,122.73	永续债			
其他权益工具投资	六、(十一)	229,330,000.00	229,330,000.00	租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款	六、(二十九)	783,100,003.96	537,925,429.18
投资性房地产	六、(十二)	425,073,990.04	446,365,630.62	预计负债			
固定资产	六、(十三)	362,271,432.90	276,097,646.43	递延收益	六、(三十)	5,203,952.00	345,339.15
在建工程	六、(十四)	501,302,684.34	467,316,256.71	递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		4,821,422,148.57	4,553,083,667.58
使用权资产				负债合计		11,114,985,934.90	12,191,521,297.52
无形资产	六、(十五)	148,702,128.91	155,790,601.27	所有者权益(股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)	六、(三十一)	606,000,000.00	546,000,000.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用	六、(十六)	2,017,224.54	1,504,372.08	其中：优先股			
递延所得税资产	六、(十七)	8,466,254.48	8,466,254.48	永续债			
其他非流动资产				资本公积	六、(三十二)	4,338,896,647.59	4,398,896,647.59
非流动资产合计		3,005,190,161.57	3,009,242,674.03	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	六、(三十三)	178,170,479.53	178,170,479.53
				未分配利润	六、(三十四)	1,867,416,242.44	1,798,711,105.71
				归属于母公司股东权益合计		6,990,483,369.56	6,921,778,232.83
				少数股东权益		71,262,500.18	71,344,748.48
				股东权益合计		7,061,745,869.74	6,993,122,981.31
资产总计		18,176,731,804.64	19,184,644,278.83	负债和股东权益总计		18,176,731,804.64	19,184,644,278.83

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表

2023年6月30日

单位名称：淮安市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日	项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		715,076,031.61	903,288,978.97	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十二、(一)	1,373,608,825.12	1,380,932,436.24	应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项		1,207,768.20	1,051,986.49	合同负债			
其他应收款	十二、(二)	2,937,704,232.70	4,334,208,602.73	应付职工薪酬			
存货		1,353,479,006.95	1,104,714,602.93	应交税费		354,530,185.54	354,530,185.54
合同资产				其他应付款		1,043,524,502.78	2,415,696,148.49
持有待售的资产				持有待售的负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		1,718,368,320.74	1,668,323,002.93
其他流动资产				其他流动负债			
流动资产合计		6,381,075,864.58	7,724,196,607.36	流动负债合计		3,116,423,009.06	4,438,519,336.96
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款			
其他债权投资				应付债券		834,723,622.12	834,723,622.12
长期应收款		56,750,000.00	56,750,000.00	其中：优先股			
长期股权投资	十二、(三)	3,948,411,743.39	3,942,548,118.39	永续债			
其他权益工具投资		209,330,000.00	209,330,000.00	租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款		145,452,965.21	211,896,824.08
投资性房地产				预计负债			
固定资产		60,613,555.39	53,108,712.07	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		980,176,587.33	1,046,620,446.20
使用权资产				负债合计		4,096,599,596.39	5,485,139,783.16
无形资产				所有者权益(股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)		606,000,000.00	546,000,000.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用				其中：优先股			
递延所得税资产		5,056,416.80	5,056,416.80	永续债			
其他非流动资产				资本公积		4,076,213,910.18	4,136,213,910.18
非流动资产合计		4,280,161,715.58	4,266,793,247.26	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		178,170,479.53	178,170,479.53
				未分配利润		1,704,253,594.06	1,645,465,681.75
				股东权益合计		6,505,637,983.77	6,505,850,071.46
资产总计		10,661,237,580.16	11,990,989,854.62	负债和股东权益总计		10,661,237,580.16	11,990,989,854.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

2023年1-6月

单位名称： 福安市城市建设投资集团有限公司

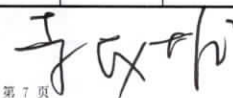
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业收入	六、(三十五)	826,144,343.98	1,141,332,846.67
减：营业成本	六、(三十五)	711,145,629.60	1,050,036,516.62
税金及附加	六、(三十六)	11,377,982.28	7,485,564.09
销售费用	六、(三十七)	3,672,816.00	4,376,102.00
管理费用	六、(三十八)	43,747,180.77	36,487,223.31
研发费用			
财务费用	六、(三十九)	95,400,480.31	48,102,098.93
其中：利息费用		107,573,083.80	58,715,199.40
利息收入		14,438,623.72	10,681,445.37
加：其他收益	六、(四十)	88,959,152.11	126,707,597.52
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(四十一)	39,467,849.00	30,006.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		39,467,849.00	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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、(四十二)		5,798.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、(四十三)	-6,719.05	15,399,923.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		89,220,537.08	136,988,668.31
加：营业外收入	六、(四十四)	1,180,162.79	7,753,555.42
减：营业外支出	六、(四十五)	1,415,942.77	920,950.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		88,984,757.10	143,821,273.59
减：所得税费用	六、(四十六)	20,361,868.67	21,421,222.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		68,622,888.43	122,400,050.78
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		68,622,888.43	122,400,050.78
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		68,622,888.43	122,440,128.93
少数股东损益		-	-40,078.15
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		68,622,888.43	122,400,050.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		68,622,888.43	122,440,128.93
归属于少数股东的综合收益总额		-	-40,078.15
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			


法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 母公司利润表

2023年1-6月

单位名称：郴州市城市建设投资集团有限公司

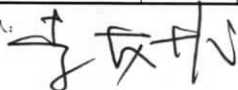
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业收入		11,269,004.85	144,591,759.97
减：营业成本			120,470,754.34
税金及附加		27,435.44	1,591,763.78
销售费用			-
管理费用		6,384,615.20	7,238,506.28
研发费用			
财务费用		15,450,803.87	26,361,518.08
其中：利息费用		19,547,657.41	35,679,100.41
利息收入		4,108,814.93	9,328,088.77
加：其他收益		70,100,000.00	65,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（四）		
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）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-6,719.05	15,399,923.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		59,499,431.29	69,329,141.41
加：营业外收入		67,595.04	910,510.00
减：营业外支出		779,114.02	661,722.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		58,787,912.31	69,577,929.41
减：所得税费用			6,480,130.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		58,787,912.31	63,097,799.17
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		58,787,912.31	63,097,799.17
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）以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		58,787,912.31	63,097,799.17
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

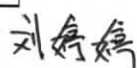
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2023年1-6月

单位名称：福安市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
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		325,414,521.21	752,538,773.08
收到的税费返还		548.10	
收到其他与经营活动有关的现金		1,711,475,101.93	2,090,162,293.02
经营活动现金流入小计		2,036,890,171.24	2,842,701,066.10
购买商品、接受劳务支付的现金		663,254,915.14	1,349,492,964.55
支付给职工以及为职工支付的现金		30,907,988.11	17,879,363.26
支付的各项税费		11,718,878.12	11,720,475.67
支付其他与经营活动有关的现金		1,793,274,705.55	767,235,811.43
经营活动现金流出小计		2,499,156,486.92	2,146,328,614.91
经营活动产生的现金流量净额		-462,266,315.68	696,372,451.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		68,269,224.00	
取得投资收益收到的现金		39,467,849.00	16,222,222.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		175,926,620.68	10,681,445.37
投资活动现金流入小计		283,663,693.68	26,903,667.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		116,915,888.32	60,473,765.81
投资支付的现金			454,207,600.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		116,915,888.32	514,681,365.81
投资活动产生的现金流量净额		166,747,805.36	-487,777,698.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,153,120,000.00	928,340,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,153,120,000.00	928,340,000.00
偿还债务支付的现金		965,043,000.00	765,140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		216,658,123.74	171,338,756.75
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		2,970,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,184,671,123.74	936,478,756.75
筹资活动产生的现金流量净额		-31,551,123.74	-8,138,756.75
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		-327,069,634.06	200,455,996.22
加：期初现金及现金等价物余额		1,041,700,207.12	632,267,442.57
六、期末现金及现金等价物余额		714,630,573.06	832,723,438.79

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

刘婷婷



# 母公司现金流量表

2023年1-6月

单位名称：福州市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
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		19,268,756.26	12,983,986.71
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,118,400,997.94	998,023,604.01
经营活动现金流入小计		1,137,669,754.20	1,011,007,590.72
购买商品、接受劳务支付的现金		154,386,968.18	59,154,843.33
支付给职工以及为职工支付的现金		3,061,066.35	2,451,007.50
支付的各项税费		27,435.44	30,462.80
支付其他与经营活动有关的现金		978,537,675.40	862,506,914.32
经营活动现金流出小计		1,136,013,145.37	924,143,227.95
经营活动产生的现金流量净额		1,656,608.83	86,864,362.77
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			16,222,222.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		4,108,814.93	9,328,088.77
投资活动现金流入小计		4,108,814.93	25,550,310.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,745,794.00	39,198.00
投资支付的现金		5,863,625.00	50,489,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		13,609,419.00	50,528,298.00
投资活动产生的现金流量净额		-9,500,604.07	-24,977,987.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		66,443,858.87	125,546,536.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		113,925,093.25	17,547,959.06
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		180,368,952.12	143,094,495.62
筹资活动产生的现金流量净额		-180,368,952.12	-143,094,495.62
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		-188,212,947.36	-81,208,119.86
加：期初现金及现金等价物余额		403,288,978.97	186,889,811.30
六、期末现金及现金等价物余额		215,076,031.61	105,681,691.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**福安市城市建设投资集团有限公司**  
**2023年1-6月财务报表附注**  
**(除特别说明外, 金额单位为人民币元)**

**一、 企业的基本情况**

福安市城市建设投资集团有限公司以下简称“本公司”或“公司”，福安市城市建设投资集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

**(一) 企业历史沿革**

福安市城市建设投资集团有限公司(以下简称本公司)前身系于2000年1月21日成立的福安市秦溪洋建设开发有限公司,2005年1月福安市秦溪洋建设开发有限公司变更为福安市城市建设投资有限公司。

2011年9月,根据公司股东决定,原股东福安市人民政府变更为福安市财政局,并由新股东福安市财政局增加注册资本8,000.00万元人民币。同年10月10日已办妥工商变更手续。

2014年11月11日,公司注册资本由24,600.00万元人民币增加到54,600.00万元人民币;本次增加的注册资本为30,000.00万元人民币,全部由股东福安市财政局增加认缴出资,出资方式为货币,于2014年3月28日已缴足。

2015年12月31日,国开发展基金有限公司对本公司增资1,000.00万元,本次增资尚未办理工商变更手续。

2016年3月7日,国开发展基金有限公司对本公司增资3,000.00万元,本次增资尚未办理工商变更手续。本次增资后,国开发展基金有限公司累计出资4,000.00万元,占本公司注册资本比例为6.83%。

2017年1月24日,公司授权组建集团公司,已进行工商变更,名称变更为福安市城市建设投资集团有限公司。

2017年12月29日,经变更后的章程规定,国开发展基金有限公司对本公司不在持股,本公司减资4,000.00万元。变更后福安市财政局对本公司持股100%。

2023年4月19日,经福安市城市建设投资有限公司股东决定,福安市财政局同意以货币出资增加公司注册资本22,000万元,出资方式为货币,增资后公司注册资本变更为76,600万元。

截至2023年6月30日,本公司注册资本及实收资本606,000,000.00元。

## （二） 公司注册地及总部地址、组织形式

公司法定代表人：何华

统一社会信用代码：91350981705270756E

公司住所：福建省宁德市福安市城南街道棠兴路806号21、22层

营业期限：2000年01月21日至长期

## （三） 经营范围

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；物业管理；酒店管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；砖瓦销售；地板销售；建筑防水卷材产品销售；建筑砌块销售；建筑陶瓷制品销售；石灰和石膏销售；轻质建筑材料销售；铁路运输辅助活动；工程管理服务（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）许可项目：各类工程建设活动；建设工程勘察；建设工程设计；渔港经营；港口经营；公路管理与养护（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，具体经营项目以审批结果为准）

## 二、 财务报表的编制基础

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

## 三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团2023年6月30日的财务状况及2023年1-6月的经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、 重要会计政策和会计估计

### （一） 会计期间

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

### （二） 记账本位币

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

### （三） 记账基础和计价原则

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

#### （四） 企业合并

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

##### 1、 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### 2、 非同一控制下企业合并

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

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



可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会[2012]19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十五）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

## （五）合并财务报表编制方法

### 1、合并财务报表范围的确定原则

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

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

行重新评估。

## 2、合并财务报表编制的方法

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

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十五）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为

一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十五）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### （六） 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十五）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

#### （七） 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。

## （八） 外币业务和外币报表折算

### 1、 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的【即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）/当期平均汇率/当期加权平均汇率折算为记账本位币金额。

### 2、 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②（仅适用于存在采用套期会计方法核算的套期保值的情况）用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### 3、 外币财务报表的折算方法

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

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率/当期平均汇率/当期加权平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

#### （九） 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

##### 1、 金融资产的分类、确认和计量

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

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

##### （1） 以摊余成本计量的金融资产

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

##### （2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

算的利息收入计入当期损益。

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

### （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## 2、金融负债的分类、确认和计量

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

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

### （2）其他金融负债

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

### 3、金融资产减值

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

#### (1) 减值准备的确认方法

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

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

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

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

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

#### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### （4）金融资产减值的会计处理方法

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

#### 4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

#### 5、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金



融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

#### 6、金融资产和金融负债的抵销

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

#### 7、权益工具

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

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### （十）套期工具

为规避某些风险，本集团把某些金融工具作为套期工具进行套期。满足规定条件的套期，本集团采用套期会计方法进行处理。本集团的套期包括公允价值套期、现金流量套期以及对境外经营净投资的套期。对确定承诺的外汇风险进行的套期，本集团作为现金流量套期/公允价值套期处理。

本集团在套期开始时，正式指定套期工具与被套期项目，并准备关于套期关系和本集团从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。此外，在套期开始及之后，本集团会持续地对套期有效性进行评估。

#### 1、公允价值套期

被指定为公允价值套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得和损失计入其他综合收益。被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。如果被套期项目是以公允价值计量的，则被套期项目因被套期风险形成的利得或损失，无需调整被套期项目的账面价值，相关利得和损失计入当期损益或者其他综合收益。

当本集团撤销对套期关系的指定、套期工具已到期或被出售、合同终止或已行使、或不再符合运用套期会计的条件时，终止运用套期会计。

## 2、现金流量套期

被指定为现金流量套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失中属于套期有效的部分作为现金流量套期储备，计入其他综合收益，无效套期部分计入当期损益。

如果预期交易使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，本集团将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。除此之外的现金流量套期，本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

如果预期原计入其他综合收益的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补的，则将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

当本集团对现金流量套期终止运用套期会计时，已计入其他综合收益的累计现金流量套期储备，在未来现金流量预期仍会发生时予以保留，在未来现金流量预期不再发生时，从其他综合收益中转出，计入当期损益。

## 3、境外经营净投资套期

境外经营净投资的套期采用与现金流量套期类似的方法进行核算。套期工具的利得或损失中，属于套期有效的部分确认为其他综合收益，套期无效部分的利得或损失则计入当期损益。

已计入其他综合收益的利得和损失，在处置境外经营时，自其他综合收益转出，计入当期损益。

### （十一） 应收票据

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

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

### （十二） 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### 1、应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
合同资产：	
账龄组合	本组合为业主尚未结算的建造工程款项

#### 2、其他应收款

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

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

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

### （十三） 存货

#### 1、 存货的分类

存货主要包括土地储备、工程施工、开发成本、开发产品、库存商品等。

存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价

房地产开发企业有关存货政策的披露：

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用先进先出法确定其实际成本。

## 2、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

## 3、 存货的盘存制度为永续盘存制。

## 4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## （十四） 合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（九）“金融工具”。

## （十五） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在

初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

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

#### 1、投资成本的确定

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

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

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

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

## 2、后续计量及损益确认方法

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

### （1）成本法核算的长期股权投资

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

### （2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与

联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

### （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、（五）“合并财务报表编制的方法”、2中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合

收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

### 3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

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

#### （十六） 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。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

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、XX“非流动非金融资产减值”。

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。

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

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

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

## （十七） 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、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)	折旧方法
房屋及建筑物	20-40	5	2.38-4.75	年限平均法
机器设备	10	5	9.5	年限平均法
运输设备	10	5	9.5	年限平均法
电子设备及其他	3	5	31.7	年限平均法

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

## 3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

## 4、其他说明

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

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

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

### （十八） 在建工程

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

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

### （十九） 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。

## （二十） 无形资产

### 1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制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。

### 2、 无形资产的摊销

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证

据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### 3、研究与开发支出

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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### 4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

#### （二十一） 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的主要长期待摊费用项目的内容、摊销方法和摊销年限如下表所示。

内 容	摊销方法	摊销年限
装修费	平均年限法	5

## （二十二） 非流动非金融资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

## （二十三） 合同负债

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

## （二十四） 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。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。

## （二十五） 收入

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至

今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

#### （1）建造合同：

本公司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公司履约过程中的在建资产，本公司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。

#### （2）提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同主要为工程设计等履约义务，由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司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，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。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。

#### （3）销售商品合同

本公司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。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，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）建设和移交合同（“BT合同”）

BT合同项下的活动通常包括建设及移交。对于本公司提供建造服务的，于建设阶段，按照上文建造合同的会计政策确认相关建造服务合同收入，建造合同收入按应收取对价的公允价值计量，同时确认“长期应收款”，采用实际利率法，按摊余成本计量，待收到业主支付的款项后，进行冲减。

#### （5）房地产开发业务的收入

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

### （二十六） 合同成本

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

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

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

### （二十七） 政府补助



政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

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

#### **(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债**

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

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

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

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

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

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

### **五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明**

#### **(一) 会计政策变更**

本期公司无会计政策变更

#### **(二) 会计估计变更**

本期公司无会计估计变更事项

### (三) 重要前期差错更正

本期公司无重要前期差错更正事项

## 六、 税项

### (一) 主要税种及税率

税种	具体税率情况	
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、6%、9%、11%、13%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的70%-90%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### (二) 税收优惠及批文

财政部、国家税务总局《关于粮食企业增值税征免问题的通知》(财税字[1999]198号)，本公司子公司福建省福安市粮食购销有限责任公司免征增值税。

## 七、企业合并及合并财务报表

## (一) 2023年1-6月不再纳入合并范围的原子公司

无

## (二) 2023年1-6月新纳入合并范围的主体

无

## 八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：

## (一) 货币资金

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
库存现金	17,643.45	7,581.39
银行存款	1,244,630,259.15	1,579,240,634.05
其他货币资金		
合计	1,244,647,902.60	1,579,248,215.44
其中：存放在境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
用于担保的定期存款或通知存款	530,017,329.54	537,548,008.32
其他		
合计	530,017,329.54	537,548,008.32

## (二) 应收票据

## (1) 应收票据分类列示

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
银行承兑汇票	15,000,000.00	
商业承兑汇票		
小计	15,000,000.00	
减：坏账准备		

合计	15,000,000.00
----	---------------

**(三) 应收账款**

## 1、应收账款基本情况

## (1) 按账龄披露应收账款

账龄	2023年6月30日金额		2022年12月31日金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	1,532,983,020.34	1,305,944.45	1,124,547,442.06	1,305,944.45
1至2年	1,403,789,512.33	1,577,966.37	1,457,120,091.84	1,577,966.37
2至3年	1,194,004,102.71	909,642.70	963,176,496.72	909,642.70
3年以上	221,979,285.31	5,489,682.13	232,829,076.34	5,489,682.13
合计	4,352,755,920.69	9,283,235.65	3,777,673,106.96	9,283,235.65

## (2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	2023年6月30日金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,856,978.12	0.18	6,285,582.50	80.00	1,571,395.62
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,344,898,942.57	99.82	2,997,653.15	0.07	4,341,901,289.42
组合1: 账龄组合	101,816,253.16	2.34	2,997,653.15	2.94	98,818,600.01
组合2: 低风险组合	4,243,082,689.41	97.48			4,243,082,689.41
合计	4,352,755,920.69	100.00	9,283,235.65	0.21	4,343,472,685.04

类别	2022年12月31日金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,856,978.12	0.21	6,285,582.50	80.00	1,571,395.62
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,769,816,128.84	99.79	2,997,653.15	0.08	3,766,818,475.69

类别	2022年12月31日金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合1: 账龄组合	168,830,454.13	4.47	2,997,653.15	1.78	165,832,800.98
组合2: 低风险组合	3,600,985,674.71	95.32	-	-	3,600,985,674.71
合计	3,777,673,106.96	100.00	9,283,235.65	0.25	3,768,389,871.31

## 2、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
福安市珍华工艺品有限公司	5,118,583.00	4,094,866.40	80.00	诉讼
福建华粤食品有限公司	1,136,717.75	909,374.20	80.00	诉讼
福安市华尔电机有限公司	824,686.62	659,749.30	80.00	诉讼
孙细娥	629,706.88	503,765.50	80.00	诉讼
林晓燕	147,283.87	117,827.10	80.00	诉讼
合计	7,856,978.12	6,285,582.50	—	—

## 3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## (1) 账龄组合

账龄	2023年6月30日金额			2022年12月31日金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	67,895,968.10	1.00	678,959.68	136,934,628.40	1.00	1,369,346.28
1-2年(含2年)	22,134,327.40	5.00	1,106,716.37	31,559,327.40	5.00	1,577,966.37
2-3年(含3年)	11,452,144.33	10.00	1,145,214.43	2,685.00	10.00	268.50
3-4年(含4年)	333,813.33	20.00	66,762.67	333,813.33	20.00	50,072.00
合计	101,816,253.16	—	2,997,653.15	168,830,454.13	—	2,997,653.15

## (2) 无风险组合组合

客户名称	2023年6月30日
------	------------

	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
福安市恒旺投资开发有限公司	3,449,879,408.23	-	-
福安市交通投资有限公司	757,303,055.60	-	-
其他零星	35,900,225.58	-	-
合计	4,243,082,689.41	-	-

## 4、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计 的比例 (%)	坏账准备
福安市恒旺投资开发有限公司	3,449,879,408.23	79.26	-
福安市交通投资有限公司	757,303,155.60	17.40	-
江苏省建工集团有限公司	36,875,193.28	0.85	379,751.93
厦门城健建设有限公司	22,627,497.97	0.52	330,099.67
海峡建工集团有限公司	16,467,142.11	0.38	561,211.41
合计	4,283,152,397.19	98.40	1,271,063.01

## (四) 预付款项

## 1、按账龄列示

账龄	2023年6月30日金额			2022年12月31日金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	484,008,318.19	91.37	-	415,928,596.60	90.47	-
1-2年(含2年)	2,204,973.66	0.42	-	465,615.01	0.10	-
2-3年(含3年)	43,090,330.00	8.13	-	43,035,608.53	9.36	-
3年以上	394,682.83	0.07	-	318,882.09	0.07	-
合计	529,698,304.68	100.00	-	459,748,702.23	100.00	-

## 2、账龄超过1年的大额预付款项情况

债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
福安市自然资源局	42,848,000.00	2-3年	合同暂缓执行
合计	42,848,000.00	-	-

## 3、按欠款方归集的2023年6月30日余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
福安市住房和城乡建设局	406,251,800.00	76.69	
福安市自然资源局	42,848,000.00	8.09	
福建省水利水电建设有限公司	30,988,377.80	5.85	
福建海和实业有限公司	34,031,200.00	6.42	
福建荣建集团有限公司	5,000,000.00	0.94	
合计	519,119,377.80	98.00	

## (五) 其他应收款

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	765,112,807.24	2,200,046,213.99
合计	765,112,807.24	2,200,046,213.99

## 1、应收利息

无

## 2、应收股利

无

## 3、其他应收款项

## (1) 其他应收款项基本情况

## ①按账龄披露其他应收款项

账龄	2023年6月30日金额		2022年12月31日金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	104,754,712.23	28,468.37	1,106,882,010.96	28,468.37
1至2年	285,849,009.20	259,270.45	865,754,129.15	259,270.45
2至3年	224,162,420.73	1,393,320.26	68,238,320.83	1,393,320.26
3至4年	67,345,005.54	183,597.03	26,861,874.35	183,597.03
4至5年	23,957,271.36	100,106.09	83,549,597.05	100,106.09



5年以上	93,755,353.13	32,746,202.75	83,471,246.60	32,746,202.75
合计	799,823,772.19	34,710,964.95	2,234,757,178.94	34,710,964.95

## ②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	2023年6月30日				
	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其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	799,823,772.19	100.00	34,710,964.95	4.34	765,112,807.24
组合1: 账龄组合	64,016,399.19	8.00	34,710,964.95	54.22	29,305,434.24
组合2: 低风险组合	735,807,373.00	92.00			735,807,373.00
合计	799,823,772.19	100.00	34,710,964.95	4.34	765,112,807.24

(续上表)

类别	2022年末				
	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其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,234,757,178.94	100.00	34,710,964.95	1.55	2,200,046,213.99
组合1: 账龄组合	64,016,399.19	2.86	34,710,964.95	54.22	29,305,434.25
组合2: 低风险组合	2,170,740,779.75	97.14			2,170,740,779.75
合计	2,234,757,178.94	100.00	34,710,964.95	1.55	2,200,046,213.99

## (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

## 其他应收款项坏账准备计提情况

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)	
年初余额	1,964,762.20	32,746,202.75		34,710,964.95

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)	
年初余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提				
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
<b>2023年6月30日余额</b>	1,964,762.20	32,746,202.75		34,710,964.95

## (3) 按欠款方归集的2023年6月30日金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
福安市恒旺投资开发有限公司	往来款	202,170,857.68	2年以内	25.28	
福安市交通投资有限公司	往来款	131,524,519.10	2年以内	16.44	
福安市国有资产投资经营有限公司	往来款	73,360,523.09	3年以内	8.63	
福安市华屹投资有限公司	往来款	69,000,000.00	4-5年	9.17	
福建省宁德市鑫泰资源投资发展有限公司	往来款	41,439,034.43	2年以内	5.18	
<b>合计</b>		<b>517,494,934.30</b>		64.70	

## (六) 存货

## 1、 存货分类

项目	2023年6月30日金额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值

项目	2023年6月30日金额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
工程施工	5,500,527,444.61		5,500,527,444.61
开发成本	1,414,058,249.62		1,414,058,249.62
待开发土地	682,806,500.00		682,806,500.00
开发产品	578,564,852.12		578,564,852.12
库存商品	71,668,990.17		71,668,990.17
原材料及其他	1,979,848.94		1,979,848.94
合计	8,249,605,885.46		8,249,605,885.46

项目	2022年12月31日金额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
工程施工	5,455,432,199.78		5,455,432,199.78
开发成本	1,341,606,835.57		1,341,606,835.57
待开发土地	682,806,500.00		682,806,500.00
开发产品	578,564,852.12		578,564,852.12
库存商品	84,656,042.69		84,656,042.69
原材料及其他	1,775,152.68		1,775,152.68
合计	8,144,841,582.84		8,144,841,582.84

注：

(1) 被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、(四十五)所有权和使用权受到限制的资产。

#### (七) 其他流动资产

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
待抵扣进项税	24,004,058.05	23,127,018.99
合计	24,004,058.05	23,127,018.99

**(八) 其他债权投资**

## 1、 债权投资情况

项 目	2023年6月30日金额			2022年12月31日金额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债 权 包 资 产	255,156,013.32		255,156,013.32	290,088,789.71		290,088,789.71
合 计	255,156,013.32		255,156,013.32	290,088,789.71		290,088,789.71

**(九) 长期应收款**

## 1、 长期应收款情况

项目	2023年6月30日金额			2022年12月31日金额			年末封 区
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准 备	账面价值	
保证金	18,800,000.00		18,800,000.00	21,770,000.00		21,770,000.00	
其他	38,750,000.00		38,750,000.00	38,750,000.00		38,750,000.00	
合计	57,550,000.00		57,550,000.00	60,520,000.00		60,520,000.00	

**(十) 长期股权投资**

## 1、 长期股权投资分类

项目	2022年12月31日金额	本年增加	本年减少	2023年6月30日金额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资	1,073,763,122.73	61,666,600.00	120,109,289.69	1,015,320,433.04
小计				
减：长期股权投资 减值准备				
合计	1,073,763,122.73	61,666,600.00	120,109,289.69	1,015,320,433.04

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	2022年12月31日金额	本年增减变动							2023年6月30日金额	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
合计	585,912,181.03	1,073,763,122.73	61,666,600.00	120,109,289.69							1,015,320,433.04	
一、合营企业												
二、联营企业	585,912,181.03	1,073,763,122.73	61,666,600.00	120,109,289.69							1,015,320,433.04	
福安市中闽水务有限责任公司	78,920,881.03	70,965,351.20									70,965,351.20	
福安市白马港铁路支线有限公司	132,000,000.00	132,000,000.00									132,000,000.00	
福安市世城房地产开发有限公司	5,100,000.00	12,005,379.24									12,005,379.24	
福安市益卓商贸有限公司	200,000,000.00	689,087,476.16	61,666,600.00	120,109,289.69							630,644,786.47	
福安绿水源水利投资发展有限公司	6,000,000.00	10,972,824.89									10,972,824.89	
福安市宏鑫投资开发有限公司	70,000,000.00	65,049,732.28									65,049,732.28	
福安市恒旺投资开发有限公司	70,000,000.00	69,721,444.17									69,721,444.17	

被投资单位	投资成本	2022年12月31日金额	本年增减变动							2023年6月30日金额	减值准备 年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
宁德福投新能源投资有限公司	23,891,300.00	23,960,914.79									23,960,914.79	

**(十一) 其他权益工具投资**

## 1、其他权益工具投资情况

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
股权投资	229,330,000.00	229,330,000.00
合计	229,330,000.00	229,330,000.00

**(十二) 投资性房地产**

## 1、投资性房地产情况

项目	2022年12月31日金额	增加	减少	2023年6月30日金额
一、账面原值合计	482,409,535.19			482,409,535.19
其中：房屋、建筑物	324,096,584.24			324,096,584.24
土地使用权	158,312,950.95			158,312,950.95
二、累计折旧（摊销）合计	36,043,904.57	21,291,640.58		57,335,545.15
其中：房屋、建筑物	26,340,999.36	17,521,557.68		43,862,557.04
土地使用权	9,702,905.21	3,770,082.90		13,472,988.11
三、账面净值合计	446,365,630.62	—	—	425,073,990.04
其中：房屋、建筑物	297,755,584.88	—	—	280,234,027.20
土地使用权	148,610,045.74	—	—	144,839,962.84
四、减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、账面价值合计	446,365,630.62	—	—	425,073,990.04
其中：房屋、建筑物	297,755,584.88	—	—	280,234,027.20
土地使用权	148,610,045.74	—	—	144,839,962.84

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（四十五）所有权和使用权受到限制的资产。

**(十三) 固定资产**

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
固定资产	362,271,432.90	276,097,646.43
固定资产清理		

项 目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
合 计	362,271,432.90	276,097,646.43

## 1、 固定资产情况

项目	2022年12月31日金 额	本年增加	本年减少	2023年6月30日 金额
一、账面原值合计	475,462,429.64	106,105,161.77		581,433,210.41
其中：房屋及建筑物	218,755,009.94	78,681,716.04		297,436,725.98
机器设备	28,978,518.60	4,934,612.02		33,913,130.62
运输工具	141,220,604.21	15,960,099.95	134,381.00	157,046,323.16
电子设备及其他	86,508,296.89	6,528,733.76		93,037,030.65
二、累计折旧合计	199,364,783.21	19,924,656.25		219,161,777.51
其中：房屋及建筑物	51,447,889.06	2,823,033.40		54,270,922.46
机器设备	15,186,798.07	883,639.05	127,661.95	15,942,775.17
运输工具	91,323,847.10	7,368,185.02		98,692,032.12
电子设备及其他	41,406,248.98	8,849,798.78		50,256,047.76
三、账面净值合计	276,097,646.43	—	—	362,271,432.90
其中：房屋及建筑物	167,307,120.88	—	—	243,165,803.52
机器设备	13,791,720.53	—	—	17,970,355.45
运输工具	49,896,757.11	—	—	58,354,291.04
电子设备及其他	45,102,047.91	—	—	42,780,982.89
四、减值准备合计	—	—	—	—
其中：房屋及建筑物	—	—	—	—
机器设备	—	—	—	—
运输工具	—	—	—	—
电子设备及其他	—	—	—	—
五、账面价值合计	276,097,646.43	—	—	362,271,432.90
其中：房屋及建筑物	167,307,120.88	—	—	243,165,803.52
机器设备	13,791,720.53	—	—	17,970,355.45
运输工具	49,896,757.11	—	—	58,354,291.04



项目	2022年12月31日金额	本年增加	本年减少	2023年6月30日金额
电子设备及其他	45,102,047.91	—	—	42,780,982.89

## 2、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	51,504,876.64	未竣工结算

## (十四) 在建工程

项目	2023年6月30日金额			2022年12月31日金额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	501,302,684.34		501,302,684.34	467,316,256.71		467,316,256.71
工程物资						
合计	501,302,684.34		501,302,684.34	467,316,256.71		467,316,256.71

## (1) 在建工程情况

项目	2023年6月30日金额		
	账面余额	减值准备	账面价值
福安市甘棠电子科技新材料产业园区建设项目	149,723,782.79		149,723,782.79
城区屠宰场项目	61,918,580.04		61,918,580.04
铁湖工业园	125,302,669.27		125,302,669.27
穆阳溪引水工程	94,748,341.37		94,748,341.37
中央厨房项目	29,119,234.23		29,119,234.23
供水工程	9,586,960.58		9,586,960.58
白云山房车基地	8,569,610.83		8,569,610.83
新能源充电站	8680911.71		8680911.71
大洋陵园	6,723,431.57		6,723,431.57
康厝场站	3,964,309.60		3,964,309.60
其他	2,964,852.35		2,964,852.35
合计	501,302,684.34		501,302,684.34

(续上表)

项目	2022年12月31日金额		
	账面余额	减值准备	账面价值
甘棠电子科技新材料产业园区建设项目	129,729,774.10		129,729,774.10
穆阳溪引水工程	92,618,115.82		92,618,115.82
供水工程	9,586,960.58		9,586,960.58
铁湖工业园	95,676,652.25		95,676,652.25
白云山房车基地	8,569,610.83		8,569,610.83
新能源充电站	7,158,733.30		7,158,733.30
大洋陵园	3,043,000.00		3,043,000.00
中央厨房项目	14,979,568.10		14,979,568.10
康厝场站	1,645,315.65		1,645,315.65

屠宰场项目	102,693,557.34		102,693,557.34
其他	1,614,968.74		1,614,968.74
合计	467,316,256.71		467,316,256.71

**(十五) 无形资产**

## 1、无形资产分类

项目	2022年12月31日金额	本年增加额	本年减少额	2023年6月30日金额
一、原价合计	185,125,352.50	1,043,164.84		186,168,517.34
其中：软件	2,365,194.00			2,365,194.00
土地使用权	182,760,158.50	1,043,164.84		183,803,323.34
二、累计摊销合计	29,334,751.23	8,131,637.20		37,466,388.43
其中：软件	334,059.46	58,180.75		392,240.21
土地使用权	29,000,691.77	8,073,456.45		37,074,148.22
三、减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
四、账面价值合计	155,790,601.27	—	—	148,702,128.91
其中：软件	2,031,134.54	—	—	1,972,953.79
土地使用权	153,759,466.73	—	—	146,729,175.12

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注八、（四十六）所有权和使用权受到限制的资产。

**(十六) 长期待摊费用**

项目	2022年12月31日金额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	2023年6月30日金额	其他减少的原因
装修费	1,504,372.08	916,184.53	403,332.07		2,017,224.54	
合计	1,504,372.08	916,184.53	403,332.07		2,017,224.54	

**(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债**

## 1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## ①已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
----	--------------	---------------

	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	8,466,254.48	33,865,017.92	8,466,254.48	33,865,017.92
资产减值准备	8,466,254.48	33,865,017.92	8,466,254.48	33,865,017.92
二、递延所得税负债				

**(十八) 短期借款**

## 1、短期借款分类

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
保证抵押借款		981,078.00
保证借款	711,757,119.17	694,991,202.49
信用借款		73,872,037.70
质押借款	450,626,547.95	450,626,547.95
合计	1,162,383,667.12	1,220,470,866.14

**(十九) 应付账款**

账龄	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
1年以内(含1年)	8,174,354.09	21,111,636.76
1-2年(含2年)	10,376,820.70	11,131,258.14
2-3年(含3年)	8,099,455.33	9,813,288.40
3年以上	62,993.41	180,704.00
合计	26,713,623.53	42,236,887.30

## 其中：账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	2023年6月30日金额	未偿还原因
厦门安能建设有限公司	2,334,645.90	工程未结算
焦作市黄河华龙工程有限公司	2,082,475.00	工程未结算
福建省南奥建设工程有限公司	1,363,944.00	工程未结算
合计	5,781,064.90	—

**(二十) 预收款项**

## 1、预收款项账龄情况

账龄	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
1年以内(含1年)	11,034,611.53	5,155,595.76
1年以上	666,716.80	850,791.18
合计	11,701,328.33	6,006,386.94

**(二十一) 合同负债**

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
预收房款	36,685,939.00	35,955,467.00
资产收购款	155,001,962.10	232,294,530.10
其他	1,462,344.28	1,284,989.73
合计	193,150,245.38	269,534,986.83

**(二十二) 应付职工薪酬**

## 1、应付职工薪酬列示

项目	2022年12月31日金额	本年增加	本年减少	2023年6月30日金额
一、短期薪酬	2,095,764.11	27,499,532.01	27,845,813.08	1,749,483.04
二、离职后福利-设定提存计划		3,062,175.03	3,062,175.03	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	2,095,764.11	30,561,707.04	30,907,988.11	1,749,483.04

## 2、短期薪酬列示

项目	2022年12月31日金额	本年增加	本年减少	2023年6月30日金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,848,062.25	22,304,772.67	23,118,013.15	1,559,584.16
二、职工福利费	170,739.52	634,206.14	554,284.44	250,661.22
三、社会保险费	60,762.34	2,005,413.55	2,066,175.89	
其中：医疗保险费	60,762.34	1,728,935.47	1,789,697.81	
工伤保险费		165,443.57	165,443.57	
生育保险费及其他		111,034.51	111,034.51	

项目	2022年12月31日金额	本年增加	本年减少	2023年6月30日金额
四、住房公积金		1,749,004.60	1,749,004.60	
五、工会经费		464,000.05	464,000.05	
六、职工教育经费	16,200.00	342,135.00	358,335.00	
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	2,095,764.11	27,499,532.01	27,845,813.08	1,749,483.04

## 3、设定提存计划列示

项目	2022年12月31日金额	本年增加	本年减少	2023年6月30日金额
一、基本养老保险		2,941,883.41	2,941,883.41	
二、失业保险费		120,291.62	120,291.62	
三、企业年金缴费				
合计		3,062,175.03	3,062,175.03	

## (二十三) 其他应付款

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	1,825,319,059.84	3,090,389,078.17
合计	1,825,319,059.84	3,090,389,078.17

## 1、应付利息

无

## 2、应付股利

无

## 3、其他应付款项

## ①按款项性质列示其他应付款项

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
往来款	1,774,178,158.74	3,041,157,281.47
保证金	40,617,462.22	38,774,272.56

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
其他	10,523,438.88	10,457,524.14
合计	1,825,319,059.84	3,090,389,078.17

## ②截至2023年6月30日金额前五名单位

债权单位名称	2023年6月30日金额	款项性质
福安市财政局	370,734,176.00	往来款
青拓集团有限公司	380,889,491.65	往来款
福安市交通投资有限公司	96,456,725.11	往来款
福安市宏鑫投资开发有限公司	120,000,000.00	往来款
福建省闽投资产管理有限公司	100,479,540.00	应付收购款
合计	1,068,559,932.76	—

## (二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
一年内到期的长期借款【附注八、(二十六)】	477,787,981.93	442,234,209.16
一年内到期的应付债券【附注八、(二十七)】	1,522,414,298.89	1,524,054,934.51
一年内到期的长期应付款【附注八、(二十八)】	353,508,871.94	381,619,247.98
合计	2,353,711,152.76	2,347,908,391.65

## (二十五) 其他流动负债

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
偿债准备金	34,019,597.96	26,764,281.79
待转销项税	7,063,082.90	7,034,180.63
合计	41,082,680.86	33,798,462.42

## (二十六) 长期借款

借款类别	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额	年末利率区间
保证及抵押借款	80,000,000.00	80,000,000.00	3.95%
抵押借款	160,000,000.00	155,000,000.00	5.35%
保证借款	2,890,599,538.63	2,945,089,277.13	3.95%-5.55%
信用借款	67,795,031.86		3.65%
小计	3,198,394,570.49	3,180,089,277.13	

**(二十七) 应付债券**

## 1、应付债券

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
20 安投 01 (167303.SH)	997,869,038.77	997,869,038.77
20 安投 02 (167303.SH)	498,931,835.46	498,931,835.46
21 年度第一期债务融资工具	398,638,445.76	398,419,622.12
22 福安城投债 01	436,085,176.36	436,304,000.00
利息计提	25,613,424.66	27,254,060.28
小计	2,357,137,921.01	2,358,778,556.63
减：一年内到期部分【附注八、(二十四)】	1,522,414,298.89	1,524,054,934.51
合计	834,723,622.12	834,723,622.12



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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行
20 安投 01 (167303.SH)	10 亿元	2020-8-27	3 年	1,000,000,000.00	1,021,355,340.14	
20 安投 02 (167303.SH)	5 亿元	2020-12-8	3 年	500,000,000.00	501,058,958.75	
21 年度第一期债务融资工具	4 亿元	2021-12-24	3 年	400,000,000.00	398,879,128.97	
22 福安城投债 01	4.4 亿元	2022-12-8	7 年	440,000,000.00	437,485,128.77	
合计		——	—	2,340,000,000.00	2,358,778,556.63	

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	划分至一年内到期的金额（包含利息）	年末余额
20 安投 01 (167303.SH)			-	1,021,355,340.14	
20 安投 02 (167303.SH)			-	501,058,958.75	
21 年度第一期债务融资工具			459,506.85		398,419,622.12
22 福安城投债 01			1,181,128.77		436,304,000.00
合计			1,640,635.62	1,522,414,298.89	834,723,622.12

**(二十八) 长期应付款**

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
长期应付款项	783,100,003.96	537,925,429.18
专项应付款		
合计	783,100,003.96	537,925,429.18

**1、长期应付款项年末余额最大的前五项**

项目	2023年6月30日金额
福建省城乡综合开发投资有限责任公司	120,000,000.00
平安国际融资租赁有限公司	120,000,000.00
中交融资租赁（广州）有限公司	130,749,516.62
湖北金融租赁股份有限公司	99,000,000.00
邦银金融租赁股份有限公司	60,126,341.81
合计	529,875,858.43

**(二十九) 递延收益**

项目	2022年12月31日金额	本年增加	本年减少		2023年6月30日金额
			计入损益	返还	
政府补助	345,339.15	5,203,952.00	345,339.15		5,203,952.00
合计	345,339.15	5,203,952.00	345,339.15		5,203,952.00

**(三十) 实收资本**

投资者名称	2022年12月31日金额		本年增加	本年减少	2023年6月30日金额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
福安市财政局	546,000,000.00	100.00	60,000,000.00		606,000,000.00	100.00
合计	546,000,000.00	100.00	60,000,000.00		606,000,000.00	100.00

**(三十一) 资本公积**

项目	2022年12月31日金额	本年增加	本年减少	2023年6月30日金额
一、资本（或股本）溢价				

项目	2022年12月31日 金额	本年增加	本年减少	2023年6月30日金 额
二、其他资本公积	4,398,896,647.59		60,000,000.00	4,338,896,647.59
合 计	4,398,896,647.59		60,000,000.00	4,338,896,647.59
其中：国有独享资本公积	4,398,896,647.59		60,000,000.00	4,338,896,647.59

**(三十二) 盈余公积**

项目	2022年12月31 日金额	本年增加	本年减少	2023年6月30日 金额	变动原因、依据
法定盈余公积金	178,170,479.53			178,170,479.53	根据公司章程法定计提
合计	178,170,479.53			178,170,479.53	—

**(三十三) 未分配利润**

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额
调整前上期末未分配利润	1,798,711,105.71	1,445,538,745.74
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	1,798,711,105.71	1,445,538,745.74
加：本期归属于母公司所有者的净利润	68,705,136.73	375,202,551.72
减：提取法定盈余公积		22,030,191.75
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,867,416,242.44	1,798,711,105.71

**(三十四) 营业收入、营业成本**

项目	2023年1-6月		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	729,663,208.69	623,737,608.28	1,306,536,460.42	1,107,767,731.03
工程建设	558,119,078.50	465,224,065.42	911,877,579.26	759,897,982.72
房产销售			12,381,909.32	5,659,417.77

项目	2023年1-6月		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
粮食销售	9,730,026.81	10,249,610.24	121,996,588.46	118,846,825.52
食品销售	62,922,071.21	64,244,432.00	30,987,346.52	33,179,597.76
建材贸易	31,190,250.99	27,524,069.85	103,723,346.46	89,969,468.29
旅游门票	777,163.04	2,320,213.45	795,772.35	2,703,278.40
公交收入	13,811,300.24	27,412,558.18	25,959,750.36	48,549,840.87
租金收入	25,379,967.63	11,491,250.94	46,966,245.23	21,333,911.03
担保费	1,829,365.89		5,813,408.19	-
供水供电	20,047,166.26	11,009,072.78	38,716,399.24	21,932,221.42
停车费	46,323.50	11,910.00	85,028.07	29,510.00
安保物业	4,408,504.42	3,124,313.22	3,537,937.12	2,706,610.43
汽车租赁	1,401,990.20	1,126,112.20	3,695,149.84	2,959,066.82
<b>2、其他业务小计</b>	<b>96,481,135.29</b>	<b>87,408,021.32</b>	<b>330,038,518.83</b>	<b>286,859,297.92</b>
资产销售	96,476,190.48	87,403,229.28	329,754,627.98	286,808,297.92
其他	4,944.81	4,792.04	283,890.85	51,000.00
<b>合计</b>	<b>826,144,343.98</b>	<b>711,145,629.60</b>	<b>1,636,574,979.25</b>	<b>1,394,627,028.95</b>

**(三十五) 税金及附加**

项目	2023年1-6月	2022年度
城市维护建设税	4,660,909.71	8,421,302.84
教育费附加	1,997,476.60	3,632,856.96
地方教育费附加	1,331,651.05	2,392,274.02
房产税	1,250,502.73	1,853,384.61
土地使用税	615,369.76	1,869,819.35
土地增值税	0.00	
印花税及其他	1,522,072.43	227,085.51
<b>合计</b>	<b>11,377,982.28</b>	<b>18,396,723.29</b>

**(三十六) 销售费用**

项目	2023年1-6月	2022年度
准备金		10,701,862.68
工资及福利	1,188,452.15	6,474,618.32
宣传费	681,235.42	816,865.60
保管费		1,103,185.04
维护费	54,163.00	265,004.00
水电费	113,347.52	209,665.17
劳动保护费	0.00	69,812.45
车辆费用	317,868.02	775,621.15
折旧费	20,917.79	113,698.01
办公费	627,426.31	302,555.22
中介费	0.00	275,789.27
其他	669,405.79	2,079,344.95
合计	3,672,816.00	23,188,021.86

**(三十七) 管理费用**

项目	2023年1-6月	2022年度
工资及福利	24,130,666.28	43,590,236.23
折旧及摊销	10,516,933.82	9,993,561.00
中介费	252,050.12	5,755,181.93
租赁费用	2,062,698.41	3,514,142.80
办公费	867,028.40	1,878,050.13
水电费	310,857.33	178,711.89
低值易耗品	9,128.38	114,774.09
车辆费	1,354,264.51	945,261.79
差旅费	167,030.07	233,931.35
广告宣传费	821,862.42	375,684.96
招待费	64,162.00	195,314.47
其他	3,190,499.03	5,212,299.86
合计	43,747,180.77	71,987,150.50

**(三十八) 财务费用**

项目	2023年1-6月	2022年度
利息支出	107,573,083.80	125,018,233.39
减：利息收入	14,438,623.72	47,321,375.63
手续费及其他	2,266,020.23	649,297.91
合计	95,400,480.31	78,346,155.67

**(三十九) 其他收益**

项目	2023年1-6月	2022年度
政府补助	88,959,152.11	295,223,428.14
合计	88,959,152.11	295,223,428.14

**(四十) 投资收益**

项目	2023年1-6月	2022年度
权益法核算的长期股权投资收益	39,467,849.00	51,670,320.98
其他权益工具投资持有期间的投资收益		16,222,222.22
债权投资持有期间的利息收益		30,006.77
合计	39,467,849.00	67,922,549.97

**(四十一) 信用减值损失**

项目	2023年1-6月	2022年度
坏账损失		6,067,302.06
合计		6,067,302.06

**(四十二) 资产处置收益**

项目	2023年1-6月	2022年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失	-6,719.05	-710,742.51
合计	-6,719.05	-710,742.51

**(四十三) 营业外收入**

## 1、营业外收入类别

项目	2023年1-6月	2022年度
与企业日常活动无关的政府补助	57,600.00	3,588,734.96
罚款收入	320,753.27	115,565.00
违约金收入	69,496.00	
其他	732,313.52	1,868,471.72
合计	1,180,162.79	5,572,771.68

**(四十四) 营业外支出**

项目	2023年1-6月	2022年度
赔偿金、违约金及罚款支出	250,004.97	468,406.80
公益性捐赠支出	567,114.64	1,182,322.00
滞纳金	140,945.47	
其他	457,877.69	1,593,226.32
合计	1,415,942.77	3,243,955.12

**(四十五) 所得税费用**

项目	2023年1-6月	2022年度
当期所得税费用	20,361,868.67	42,244,668.3
递延所得税调整		263,142.01
合计	20,361,868.67	42,507,810.31

**(四十六) 合并现金流量表**

## 1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	2023年1-6月	2022年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	68,622,888.43	375,755,445.62
加：资产减值准备		
信用减值损失		-6,067,302.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,924,656.25	28,798,629.74
使用权资产折旧		
无形资产摊销	8,131,637.20	4,208,881.00
长期待摊费用摊销	403,332.07	450,108.74

补充资料	2023年1-6月	2022年度
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）	6,719.05	710,742.51
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	107,573,083.80	125,018,233.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-39,467,849.00	-67,922,549.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		263,142.01
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）	-104,764,302.62	-449,991,695.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	774,900,990.57	-651,079,039.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,297,597,471.43	1,870,077,178.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-462,266,315.68	1,230,221,774.61
<b>2. 不涉及现金收支的重大活动：</b>		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	714,630,573.06	1,041,700,207.12
减：现金的上年年末余额	1,041,700,207.12	632,267,442.57
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-327,069,634.06	409,432,764.55

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	2023年1-6月	2022年度
一、 现金	714,630,573.06	1,041,700,207.12
其中： 库存现金	17,643.45	7,581.39
可随时用于支付的银行存款	714,612,929.61	1,041,692,625.73
可随时用于支付的其他货币资金		



项目	2023年1-6月	2022年度
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	714,630,573.06	1,041,700,207.12
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

#### (四十七) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	530,017,329.54	借款质押及担保
存货	228,932,096.10	借款抵押及担保
投资性房地产	278,250,643.76	借款抵押及担保

#### 九、或有事项

截止2023年6月30日，本集团无需要披露的重大或有事项。

#### 十、资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

#### 十一、关联方关系及其交易

##### (一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
福安市财政局	福安市	福安市	-	100.00	100.00

##### (二) 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

##### (三) 合营企业及联营企业情况

详见附注八、(九)长期股权投资。

##### (四) 其他关联方

无

##### (五) 关联方交易

## 1、定价政策

关联方名称	交易对方名称	交易类别	定价原则
福安市恒旺投资开发有限公司	福安市恒旺投资开发有限公司	工程代建	市场定价

## 2、关联方交易

## (1) 销售商品

关联方名称	2023年1-6月		2022年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
福安市恒旺投资开发有限公司	608,295,295.56	55.72	911,877,579.26	55.72

## (2) 采购商品

无。

## (3) 销售商品以外的其他资产

无。

## (4) 采购商品以外的其他资产

无。

## (5) 提供劳务

无。

## (6) 接受劳务

无。

## (7) 担保

无。

## (8) 提供资金（贷款）

无。

## (9) 其他关联交易

无。

## (10) 关联方应收应付款项余额

项目	2023年6月30日金额	2022年12月31日金额	条款和条件	是否取得或
----	--------------	---------------	-------	-------

	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)	提供担保
应收账款					
福安市恒旺投资开发有限公司	3,449,879,408.23	79.26	2,841,584,108.28	75.22	
合计	3,449,879,408.23		2,841,584,108.28		
其他应收款					
福安市恒旺投资开发有限公司	202,170,857.68	25.28	1,289,063,586.78	57.68	
福安市世城房地产开发有限公司	18,316,816.14	2.28	19,212,100.00	0.86	
合计	220,487,673.82		1,308,275,686.78		
其他应付款					
福安市财政局	370,734,176.00	35.53	1,226,528,562.46	39.69	
福安市宏鑫投资开发有限公司	120,000,000.00	11.50	228,795,154.13	7.40	
合计	490,734,176.00		1,455,323,716.59		

## 十二、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、 应收账款基本情况

##### (1) 按账龄披露应收账款

账 龄	2023年6月30日金额		2022年12月31日金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)				
1至2年	630,475,841.25		630,475,841.25	
2至3年	524,448,003.02		524,448,003.02	
3年以上	218,684,980.85		226,008,591.97	
合 计	1,373,608,825.12		1,380,932,436.24	

##### (2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2023年6月30日金额
-----	--------------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,373,608,825.12	100.00			1,373,608,825.12
组合1: 账龄组合					
组合2: 低风险组合	1,373,608,825.12	100.00			1,373,608,825.12
合计	1,373,608,825.12	100.00		—	1,373,608,825.12

类别	2022年12月31日金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,380,932,436.24	100.00			1,380,932,436.24
组合1: 账龄组合					
组合2: 低风险组合	1,380,932,436.24	100.00			1,380,932,436.24
合计	1,380,932,436.24	100.00			1,380,932,436.24

## 2、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
福安市恒旺投资开发有限公司	1,061,218,329.59	77.26	
福安市交通投资有限公司	312,390,495.53	22.74	—
合计	1,373,608,825.12	100.00	—

## (二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		

项目	年末余额	年初余额
其他应收款项	2,937,704,232.70	4,334,208,602.73
合计	2,937,704,232.70	4,334,208,602.73

### 1、 应收利息

无

### 2、 应收股利

无

### 3、 其他应收款项

(4) 其他应收款项基本情况

#### ①按账龄披露其他应收款项

账龄	2023年6月30日金额		2022年12月31日金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	1,797,193,853.92	9,576.34	3,132,441,901.95	9,576.34
1至2年	953,457,212.00	29,523.48	1,065,375,212.00	29,523.48
2至3年	54,344,045.67	3,840.00	3,382,045.67	3,840.00
3至4年	13,238,903.79	11,520.00	13,538,903.79	11,520.00
4至5年	81,824,328.84	160,169.74	81,524,328.84	160,169.74
5年以上	58,119,832.55	20,259,314.52	58,420,154.55	20,259,314.52
合计	2,958,178,176.77	20,473,944.07	4,354,682,546.80	20,473,944.07

#### ②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,958,178,176.77	100.00	20,473,944.07	0.69	2,937,704,232.70
组合1: 账龄组合	27,288,586.23	0.92	20,473,944.07	75.03	6,814,642.16
组合2: 低风险组合	2,930,889,590.54	99.08			2,930,889,590.54
合计	2,958,178,176.77	100.00	20,473,944.07	0.69	2,937,704,232.70

(续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,354,682,546.80	100.00	20,473,944.07	0.47	4,334,208,602.73
组合1: 账龄组合	27,288,586.23	0.63	20,473,944.07	75.03	6,814,642.16
组合2: 低风险组合	4,327,393,960.57	99.37			4,327,393,960.57
合计	4,354,682,546.80	100.00	20,473,944.07	0.47	4,334,208,602.73

(5) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

其他应收款项坏账准备计提情况

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)	
年初余额	214,629.55	20,259,314.52		20,473,944.07
年初余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提				
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	214,629.55	20,259,314.52		20,473,944.07

(6) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
福安市恒旺投资开发有限公司	往来款	1,314,413,560.78	2年以内	44.43	
福安市安居房地产开发有限公司	往来款	958,142,257.75	2年以内	32.39	
福安市五福资产管理有限公司	往来款	116,920,000.00	2年以内	3.95	
福安市水利投资有限公司	往来款	117,350,828.37	2年以内	3.97	
福安市广联交通投资有限公司	往来款	71,511,108.34	2年以内	2.42	
合计	—	2,578,337,755.24		87.16	

### (三) 长期股权投资

#### 1、长期股权投资分类

项目	2022年12月31日金额	本年增加	本年减少	2023年6月30日金额
对子公司投资	3,715,621,852.40	5,863,625.00		3,721,485,477.40
对联营企业投资	226,926,265.99			226,926,265.99
小计	3,942,548,118.39	5,863,625.00		3,948,411,743.39
减：长期股权投资减值准备				
合计	3,942,548,118.39	5,863,625.00		3,948,411,743.39

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	2022年12月31日金额	本年增减变动								2023年6月30日金额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	3,942,548,118.39	5,863,625.00								3,948,411,743.39	
一、子公司	3,715,621,852.40	5,863,625.00								3,721,485,477.40	
福安市白云山风景名胜区旅游开发有限公司	204,331,300.00									204,331,300.00	
福安市城市建设项目管理有限公司	1,014,348,036.57									1,014,348,036.57	
福安市福兴交通公路发展有限公司	24,500,000.00									24,500,000.00	
福建省福安市粮食购销有限责任公司	2,743,790.66									2,743,790.66	
福安市兴安建设开发有限公司	8,000,000.00									8,000,000.00	
福安市城西水电开发有限公司	8,531,700.00									8,531,700.00	
福安市安居房地产开发有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
福安市城投置业有限公司	45,848,000.00									45,848,000.00	
福安市城投物流发展有限公司	500,000.00									500,000.00	
福安市五福资产管理有限公司	199,149,776.08									199,149,776.08	
福安市水利投资有限公司	192,627,619.27									192,627,619.27	
福安市富信融资担保有限公司	134,000,000.00									134,000,000.00	
福安市溪北洋新区投资开发有限公司	614,156,325.49									614,156,325.49	
福安市城投实业有限公司	675,000,000.00									675,000,000.00	
福安市白马港口码头工程建设有限公司	17,423,769.18									17,423,769.18	



被投资单位	2022年12月31日金额	本年增减变动								2023年6月30日金额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
福安市公共交通公司	87,199,635.15									87,199,635.15	
福安市天湖建设发展有限公司	225,560,000.00									225,560,000.00	
福安市城乡投资发展有限公司	251,696,900.00	5,863,625.00								257,560,525.00	
福安市北部片区投资开发有限公司	5,000.00									5,000.00	
二、联营企业	226,926,265.99									226,926,265.99	
福安市中闽水务有限责任公司	70,965,351.20									70,965,351.20	
福安市白马港铁路支线有限公司	132,000,000.00									132,000,000.00	
宁德福投新能源投资有限公司	23,960,914.79									23,960,914.79	

#### （四）投资收益

项目	2023年1-6月	2022年度
权益法核算的长期股权投资收益		-2,063,206.43
其他权益工具投资持有期间的投资收益		16,222,222.22
合计		14,159,015.79

(本页无正文,为《福安市城市建设投资集团有限公司2023年1-6月财务报表附注》之盖章页)

福安市城市建设投资集团有限公司

2023年8月31日

