

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2025-031

中国武夷实业股份有限公司

审计报告

德皓审字[2025]00000906号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

Beijing Dehao International Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：京25C31U279N



中国武夷实业股份有限公司

审计报告及财务报表

(2024年1月1日至2024年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-135



审计报告

德皓审字[2025]00000906号

中国武夷实业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中国武夷实业股份有限公司（以下简称武夷公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了武夷公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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



三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 房地产项目收入的确认

2. 房地产项目存货的减值

(一) 房地产项目收入的确认

1. 事项描述

参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（三十四）”及“五、合并财务报表主要项目注释 44”。房地产项目收入占武夷公司 2024 年度营业收入总额 53.58%。

由于房地产项目收入对武夷公司的重要性，以及单个房地产项目收入确认上可能的个别差错汇总起来对武夷公司的利润产生重大影响，因此，我们将武夷公司房地产项目收入的确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们就武夷公司房地产项目收入的确认所执行的程序主要包括：

(1) 了解、评价并测试与房地产项目收入相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 检查武夷公司的房产销售合同条款，以评价有关房地产项目收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 选取样本检查销售合同、销售收款凭据、竣工备案验收登记证、入住通知书、交房验收单等可以证明房产已达到交付条件并完成



交付或视同交付的支持性文件,以评价相关房地产收入是否符合武夷公司的收入确认政策;

(4)就资产负债表日前后确认房地产项目收入,选取样本,检查可以证明房产已达到交付条件并完成交付或视同交付的支持性文件,评价房地产收入是否记录于恰当的会计期间。

基于已执行的审计工作,我们认为,武夷公司房地产项目收入的确认符合企业会计准则及收入确认政策的规定,其列报及披露是适当的。

(二)房地产项目存货的减值

1. 事项描述

参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计(十六)”及“五、合并财务报表主要项目注释8”。截至2024年12月31日,武夷公司在建开发产品(开发成本)和开发产品的账面价值合计金额重大。管理层对2024年12月31日的存货的可变现净值进行了评估,存货的账面价值按照成本与可变现净值孰低计量。

管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计,其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。

我们关注该事项,主要是考虑到存货的金额重大,以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计,因此我们将对存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。



2. 审计应对

我们就武夷公司房地产项目存货的减值所执行的程序主要包括：

(1) 了解并评估了武夷公司与识别存货减值迹象和测算可变现净值相关的内部控制；

(2) 对存货项目进行实地观察，了解项目开发进度以及估计的总投成本是否发生重大变化；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和武夷公司的销售预算计划进行比较；

(4) 评价管理层聘请的外部评估专家的独立性、客观性和专业胜任能力，复核、评价其所采用的原始数据、关键估计和假设、关键参数及估值计算过程的恰当性、合理性；

基于已执行的审计工作，我们认为，武夷公司房地产项目存货的减值符合企业会计准则的规定，其列报及披露是适当的。

四、其他信息

武夷公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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



五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督武夷公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披



露的合理性。

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

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

6. 就武夷公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



本页无正文，为德皓审字[2025]00000906号报告的签字页。

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

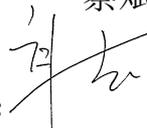

蔡斌



(项目合伙人)

蔡斌

中国注册会计师:


熊志平



熊志平

二〇二五年四月十八日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金	注释1	3,327,129,755.00	2,758,251,935.32
交易性金融资产	注释2	7,558,521.60	8,946,300.00
衍生金融资产			
应收票据	注释3		351,324.00
应收账款	注释4	1,328,532,209.01	1,181,814,150.77
应收款项融资	注释5		1,000,000.00
预付款项	注释6	113,751,654.41	111,890,356.16
其他应收款	注释7	352,784,410.68	290,648,360.55
存货	注释8	15,228,158,807.02	15,303,466,528.97
合同资产	注释9	845,283,417.31	977,733,047.38
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释10	1,229,362,462.77	670,568,006.08
流动资产合计		22,432,561,237.80	21,304,670,009.23
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释11	59,383,837.59	53,256,628.76
其他权益工具投资	注释12	9,495,005.33	16,224,392.92
其他非流动金融资产	注释13		8,202,100.00
投资性房地产	注释14	662,976,004.46	685,805,640.98
固定资产	注释15	467,353,465.55	466,390,840.19
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释16	5,192,183.05	868,235.58
无形资产	注释17	136,442,154.18	123,661,985.67
开发支出	注释18	2,138,457.96	2,400,844.07
商誉	注释19	4,965,739.17	4,955,829.17
长期待摊费用	注释20	15,340,530.86	20,452,839.97
递延所得税资产	注释21	208,160,294.37	247,060,407.79
其他非流动资产	注释22	43,935,607.00	36,290,124.58
非流动资产合计		1,615,383,279.52	1,665,569,869.68
资产总计		24,047,944,517.32	22,970,239,878.91

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款	注释23	3,389,708,041.83	2,327,920,425.04
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	注释24	82,308,687.30	182,131,391.43
应付账款	注释25	2,685,595,171.89	2,657,624,732.88
预收款项	注释26	1,540,020.39	922,086.23
合同负债	注释27	2,186,172,988.23	2,641,564,355.19
应付职工薪酬	注释28	72,579,650.87	88,672,445.33
应交税费	注释29	2,798,307,017.97	2,618,895,474.33
其他应付款	注释30	573,622,635.06	583,638,502.97
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释31	1,355,969,329.16	1,864,459,227.24
其他流动负债	注释32	195,071,297.52	278,817,897.16
流动负债合计		13,340,874,840.22	13,244,646,537.80
非流动负债：			
长期借款	注释33	4,597,790,457.72	3,921,929,879.48
应付债券	注释34		
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释35	3,816,844.78	258,129.08
长期应付款	注释36	12,275.48	12,275.48
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释37	35,330,854.46	44,865,041.22
递延收益	注释38	160,000.00	168,000.00
递延所得税负债	注释21	2,227,801.78	3,898,990.60
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,639,338,234.22	3,971,132,315.86
负债合计		17,980,213,074.44	17,215,778,853.66
股东权益：			
股本	注释39	1,570,754,217.00	1,570,754,217.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释40	2,085,132,322.93	2,085,132,322.93
减：库存股			
其他综合收益	注释41	-88,300,120.37	-238,364,302.29
专项储备			
盈余公积	注释42	361,457,695.51	360,118,169.26
未分配利润	注释43	1,280,614,780.69	1,272,630,089.59
归属于母公司股东权益合计		5,209,658,895.76	5,050,270,496.49
少数股东权益		858,072,547.12	704,190,528.76
股东权益合计		6,067,731,442.88	5,754,461,025.25
负债和股东权益总计		24,047,944,517.32	22,970,239,878.91

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

 印景

主管会计工作负责人：

 印雨

会计机构负责人：

 印



合并利润表

2024年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释44	6,788,795,013.24	9,486,802,816.03
减：营业成本	注释44	5,121,608,430.21	5,936,723,310.10
税金及附加	注释45	544,423,432.53	1,433,356,364.55
销售费用	注释46	146,959,910.04	282,158,496.17
管理费用	注释47	272,390,691.69	318,657,678.97
研发费用	注释48	7,899,234.67	6,523,513.30
财务费用	注释49	199,235,206.93	265,199,001.66
其中：利息费用		165,970,609.84	162,273,596.28
利息收入		27,462,778.14	44,671,771.42
加：其他收益	注释50	598,899.81	419,436.98
投资收益（损失以“-”号填列）	注释51	-4,182,109.78	6,079,518.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,983,332.67	1,009,334.13
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）	注释52	322,892.20	-2,278,283.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释53	15,987,223.00	-135,251,280.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释54	16,669,559.64	-253,197,517.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释55	284,932.66	18,724,422.88
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		525,959,504.70	878,680,748.03
加：营业外收入	注释56	1,819,042.09	5,046,565.01
减：营业外支出	注释57	12,929,814.39	6,737,482.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		514,848,732.40	876,989,830.20
减：所得税费用	注释58	332,110,098.62	436,726,316.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		182,738,633.78	440,263,513.78
其中：同一控制下企业合并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）		182,738,633.78	440,263,513.78
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（净亏损以“-”号填列）		25,031,759.52	39,010,956.14
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		157,706,874.26	401,252,557.64
五、其他综合收益的税后净额		149,089,326.02	-105,312,757.76
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		150,064,181.92	-106,665,680.05
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-5,233,824.39	-150,542.48
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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		-5,233,824.39	-150,542.48
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		155,298,006.31	-106,515,137.57
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		155,298,006.31	-106,515,137.57
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-974,855.90	1,352,922.29
六、综合收益总额		331,827,959.80	334,950,756.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		175,095,941.44	-67,654,723.91
归属于少数股东的综合收益总额		156,732,018.36	402,605,479.93
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0159	0.0248
（二）稀释每股收益		0.0159	0.0248

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

郑景印

陈雨印

陈辉印





合并现金流量表

2024年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,471,629,878.30	9,791,616,102.35
收到的税费返还		60,420,272.55	133,528,181.06
收到其他与经营活动有关的现金	注释59	241,681,733.12	243,190,980.88
经营活动现金流入小计		7,773,731,883.97	10,168,335,264.29
购买商品、接受劳务支付的现金		5,572,349,934.98	6,650,343,723.97
支付给职工以及为职工支付的现金		425,454,239.85	449,139,288.26
支付的各项税费		1,469,240,158.37	1,381,537,885.72
支付其他与经营活动有关的现金	注释59	354,969,570.96	417,155,245.46
经营活动现金流出小计		7,822,013,904.16	8,898,176,143.41
经营活动产生的现金流量净额		-48,282,020.19	1,270,159,120.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		11,460,360.85	13,201,195.71
取得投资收益收到的现金		3,485,179.58	1,921,228.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		391,048.72	19,940,425.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		15,336,589.15	35,062,849.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,950,952.12	48,355,285.16
投资支付的现金		9,429,213.91	11,173,983.76
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		27,380,166.03	59,529,268.92
投资活动产生的现金流量净额		-12,043,576.88	-24,466,418.97
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		7,226,182,650.44	6,843,450,849.74
收到其他与筹资活动有关的现金	注释59	376,399.86	10,796,259.62
筹资活动现金流入小计		7,226,559,050.30	6,854,247,109.36
偿还债务支付的现金		5,977,849,803.07	6,925,966,152.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		437,389,220.55	730,759,764.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			264,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	注释59	118,628,351.57	171,441,270.37
筹资活动现金流出小计		6,533,867,375.19	7,828,167,187.07
筹资活动产生的现金流量净额		692,691,675.11	-973,920,077.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-42,329,376.98	2,690,112.51
五、现金及现金等价物净增加额		590,036,701.06	274,462,736.71
加：期初现金及现金等价物余额		2,590,436,679.62	2,315,973,942.91
六、期末现金及现金等价物余额		3,180,473,380.68	2,590,436,679.62

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

郑景印

主管会计工作负责人：

陈雨印

会计机构负责人：

陈雨印





合并股东权益变动表
2024年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	本期金额											
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-238,364,302.29		360,118,169.26	1,272,630,089.59	704,190,528.76	5,754,461,025.25
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-238,364,302.29		360,118,169.26	1,272,630,089.59	704,190,528.76	5,754,461,025.25
三、本年增减变动金额							150,064,181.92		1,339,526.25	7,984,691.10	153,882,018.36	313,270,417.63
(一) 综合收益总额							150,064,181.92			25,031,759.52	156,732,018.36	331,827,959.80
(二) 股东投入和减少资本											-2,850,000.00	-2,850,000.00
1. 股东投入的普通股											-2,850,000.00	-2,850,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									1,339,526.25	-17,047,068.42		-15,707,542.17
1. 提取盈余公积									1,339,526.25	-1,339,526.25		
2. 对股东的分配										-15,707,542.17		-15,707,542.17
3. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-88,300,120.37		361,457,695.51	1,280,614,780.69	858,072,547.12	6,067,731,442.88

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

 郑景印

主管会计工作负责人：

 陈雨

会计机构负责人：

 陈雨





合并股东权益变动表

2024年度

编制单位：中国兵器工业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	上期金额											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-131,698,622.24		340,470,132.70	1,281,599,568.16	552,960,192.85	5,699,217,811.40
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-131,698,622.24		340,470,132.70	1,281,599,568.16	552,960,192.85	5,699,217,811.40
三、本年增减变动金额							-106,665,680.05		19,648,036.56	-8,969,478.57	151,230,335.91	55,243,213.85
(一) 综合收益总额							-106,665,680.05			39,010,956.14	402,605,479.83	334,950,756.02
(二) 股东投入和减少资本										-12,624,855.98	12,624,855.98	
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他										-12,624,855.98	12,624,855.98	
(三) 利润分配									19,648,036.56	-35,355,578.73	-264,000,000.00	-279,707,542.17
1. 提取盈余公积									19,648,036.56	-19,648,036.56		
2. 对股东的分配										-15,707,542.17	-264,000,000.00	-279,707,542.17
3. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-238,364,302.29		360,118,169.26	1,272,630,089.59	704,190,528.76	5,754,461,025.25

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：






母公司资产负债表

2024年12月31日

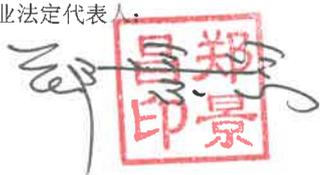
编制单位：中国武夷实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注十六	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金		566,154,042.89	563,489,030.84
交易性金融资产		7,341,400.00	8,946,300.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释1	1,188,902,866.87	890,456,441.51
应收款项融资			
预付款项		34,605,252.82	34,452,393.95
其他应收款	注释2	7,941,159,665.19	6,886,702,660.91
存货		76,896,524.09	68,567,987.36
合同资产		744,524,248.00	866,812,951.25
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		11,481,899.15	21,019,609.95
流动资产合计		10,571,065,899.01	9,340,447,375.77
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		937,203,304.39	937,203,304.39
长期股权投资	注释3	2,057,653,650.49	2,231,225,256.32
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		14,899,132.80	15,732,990.36
固定资产		112,398,135.96	145,156,932.59
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,654,665.74	336,273.29
无形资产		8,471,554.81	13,437,226.53
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,080,450.69	1,102,047.18
递延所得税资产		91,414,773.17	140,432,146.49
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,226,775,668.05	3,484,626,177.15
资产总计		13,797,841,567.06	12,825,073,552.92

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

 郑景印

主管会计工作负责人：

 陈雨印

会计机构负责人：

 陈雨印



母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十六	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款		2,651,900,000.00	2,040,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		428,592,857.50	410,239,063.32
预收款项		10,666.67	13,714.29
合同负债		227,888,628.18	220,077,362.43
应付职工薪酬		46,857,674.04	58,329,133.38
应交税费		125,612,726.23	119,763,309.87
其他应付款		1,970,753,556.23	1,947,840,996.40
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		554,358,577.28	1,141,965,006.14
其他流动负债		13,589,097.39	12,664,826.06
流动负债合计		6,019,563,783.52	5,950,893,411.89
非流动负债：			
长期借款		2,702,665,000.00	1,838,486,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		3,507,368.08	258,129.08
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		33,564,206.94	43,034,357.01
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		2,739,736,575.02	1,881,778,486.09
负债合计		8,759,300,358.54	7,832,671,897.98
股东权益：			
股本		1,570,754,217.00	1,570,754,217.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		452,150,857.33	452,150,857.33
减：库存股			
其他综合收益		86,455,646.29	38,003,813.08
专项储备			
盈余公积		361,457,695.51	360,118,169.26
未分配利润		2,567,722,792.39	2,571,374,598.27
股东权益合计		5,038,541,208.52	4,992,401,654.94
负债和股东权益总计		13,797,841,567.06	12,825,073,552.92

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：


昌景印


陈雨印


张



母公司利润表

2024年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	1,135,949,832.09	1,221,996,951.44
减：营业成本	注释4	1,129,959,790.45	1,302,415,946.60
税金及附加		3,994,301.81	4,730,660.26
销售费用			
管理费用		106,278,789.41	112,630,429.36
研发费用		3,185,418.92	
财务费用		-69,158,981.27	67,959,661.49
其中：利息费用		231,039,175.03	274,003,847.52
利息收入		325,017,595.50	337,683,274.06
加：其他收益		143,403.08	452,321.96
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	46,169,725.87	619,153,957.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		369,399.17	889,795.26
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）		105,770.60	-2,278,283.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）		32,405,610.42	-123,176,801.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）		73,064,662.98	-105,114,499.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,616.73	438,016.01
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		<u>113,584,302.45</u>	<u>123,734,963.53</u>
加：营业外收入		614,762.50	2,841,445.87
减：营业外支出		2,433,071.72	4,360,353.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<u>111,765,993.23</u>	<u>122,216,056.33</u>
减：所得税费用		98,370,730.69	-74,264,309.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<u>13,395,262.54</u>	<u>196,480,365.58</u>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,395,262.54	196,480,365.58
（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		<u>48,451,833.21</u>	<u>26,557,603.78</u>
（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净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		<u>48,451,833.21</u>	<u>26,557,603.78</u>
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		48,451,833.21	26,557,603.78
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		<u>61,847,095.75</u>	<u>223,037,969.36</u>
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：


景印

主管会计工作负责人：


陈雨印

会计机构负责人：


陈雨



母公司现金流量表

2024年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,361,559,385.15	1,364,269,252.09
收到的税费返还			1,239,827.43
收到其他与经营活动有关的现金		972,883,673.21	1,297,772,120.94
经营活动现金流入小计		2,334,443,058.36	2,663,281,200.46
购买商品、接受劳务支付的现金		1,162,899,571.01	931,779,359.32
支付给职工以及为职工支付的现金		249,220,569.39	273,106,590.31
支付的各项税费		104,495,063.91	110,061,872.94
支付其他与经营活动有关的现金		1,670,104,341.09	1,108,787,802.64
经营活动现金流出小计		3,186,719,545.40	2,423,735,625.21
经营活动产生的现金流量净额		-852,276,487.04	239,545,575.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		199,661,798.62	8,218,195.71
取得投资收益收到的现金		44,696,669.47	617,774,825.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		366,050.83	1,275,029.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		244,724,518.92	627,268,050.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,279,939.80	16,554,875.11
投资支付的现金		22,929,213.91	57,873,983.76
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		28,209,153.71	74,428,858.87
投资活动产生的现金流量净额		216,515,365.21	552,839,192.01
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		4,392,450,000.00	3,879,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,392,450,000.00	3,879,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,479,042,000.00	4,470,023,209.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		268,084,017.34	277,864,675.59
支付其他与筹资活动有关的现金		1,131,215.57	5,171,772.73
筹资活动现金流出小计		3,748,257,232.91	4,753,059,657.60
筹资活动产生的现金流量净额		644,192,767.09	-874,059,657.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-19,122,649.17	7,668,357.61
五、现金及现金等价物净增加额		-10,691,003.91	-74,006,532.73
加：期初现金及现金等价物余额		477,066,862.30	551,073,395.03
六、期末现金及现金等价物余额		466,375,858.39	477,066,862.30

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人






母公司股东权益变动表

2024年度

编制单位：中国武钢实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,570,754,217.00				452,150,857.33		38,003,813.08		360,118,169.26	2,571,374,598.27	4,992,401,654.94
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,570,754,217.00				452,150,857.33		38,003,813.08		360,118,169.26	2,571,374,598.27	4,992,401,654.94
三、本年增减变动金额							48,451,833.21		1,339,526.25	-3,651,805.88	46,139,553.58
(一) 综合收益总额							48,451,833.21			13,385,262.54	61,847,095.75
(二) 股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									1,339,526.25	-17,047,068.42	-15,707,542.17
1. 提取盈余公积									1,339,526.25	-1,339,526.25	
2. 对股东的分配										-15,707,542.17	-15,707,542.17
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	1,570,754,217.00				452,150,857.33		86,455,646.29		361,457,695.51	2,567,722,792.39	5,038,541,208.52

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司股东权益变动表

2024年度

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期金额									
	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计		
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额				452,150,857.33		11,446,209.30		340,470,132.70	2,410,249,811.42	4,785,071,227.75
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额				452,150,857.33		11,446,209.30		340,470,132.70	2,410,249,811.42	4,785,071,227.75
三、本年增减变动金额						26,557,603.78		19,648,036.56	161,124,786.85	207,330,427.19
(一) 综合收益总额						26,557,603.78				
(二) 股东投入和减少资本									196,480,365.58	223,037,969.36
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配								19,648,036.56	-35,355,578.73	-15,707,542.17
1. 提取盈余公积								19,648,036.56	-19,648,036.56	
2. 对股东的分配									-15,707,542.17	-15,707,542.17
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额				452,150,857.33		38,003,813.08		360,118,169.26	2,571,374,598.27	4,992,401,654.94

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



中国武夷实业股份有限公司 2024 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

中国武夷实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 1996 年经福建省人民政府闽政体改（1996）35 号文批准，由福建建工集团有限责任公司（原名为福建建工集团总公司）独家发起，用其所属的全资子公司中国武夷实业总公司经评估并确认后净资产入股，以募集方式设立的股份有限公司。公司于 1997 年 7 月 15 日在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为 91350000158143095K 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2024 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 157,075.4217 万股，注册资本为 157,075.4217 万元，注册地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层，总部地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层，母公司为福建建工集团有限责任公司，集团最终实际控制人为福建省人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司主要从事国外各种土木建筑工程承包、施工装饰；境内外投资；国际、国内贸易及建筑材料、设备等对外承包工程出口；房地产综合开发和物业管理等业务。自 1998 年起，本公司相继通过 ISO9001、ISO14001 和 OHSAS18001 等管理体系认证。本公司 1995、1996 年被国家外经贸部评为全国最大 50 家外经公司排名第十四位。2005-2014 年连续被福建省工商行政管理局评为“重合同、守信用”单位。2002 年被国际建设部批准为壹级房地产资质企业。2006 年 8 月被国家建设部批准为房屋建筑工程施工总承包壹级资质企业。

连续 7 年获评对外承包工程企业最高信用等级 AAA 级企业。2013 年获得中非工业合作发展论坛组委会评选的“2013 最值得向非洲推荐的中国企业”荣誉。2013 年 7 月取得市政公用工程施工总承包二级资质；2014 年 9 月取得地基与基础工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、环保工程专业承包二级资质；2015 年 1 月取得公路工程施工总承包二级、公路路面工程、公路路基工程专业承包二级资质。2014 年获得福建省房地产协会颁发的“2012-2013 先进会员单位”、福建省建筑业协会颁发的“2013 年度先进企业”。

作为福建省“一带一路”龙头企业，自 1995 年起连续入选 ENR 国际承包商 250 强，荣获 4 项中国建设工程鲁班奖（境外工程）、3 项国家优质工程奖。2022 年，公司《东非荒漠



上的“生命水塘”——福建建工集团权属中国武夷公司“广挖水塘广蓄水”减贫案例》入选“全球最佳减贫案例”。本公司属房地产业，主要业务为房地产开发业务、国际工程承包业务、商业贸易业务、物业服务业务。

(三) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 76 户，详见本附注八、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，减少 1 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注七、合并范围的变更。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 4 月 18 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。



(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占各类应收款项坏账准备总额的 5%以上且金额大于 1000 万元
重要的应收款项实际核销	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 5%以上且金额大于 1000 万元
重要的合同资产坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占合同资产减值总额的 5%以上且金额大于 1000 万元
重要的合同资产实际核销	单项核销金额占合同资产减值准备总额的 5%以上且金额大于 1000 万元
合同资产账面价值发生重大变动	合同资产账面价值变动金额占期初合同资产余额的 30%以上
账龄超过 1 年且金额重要的预付款项	单项账龄超过 1 年的预付账款占预付账款总额的 5%以上且金额大于 1000 万元
重要的在建工程项目	单个项目的预算大于 5000 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款、其他应付款	单项账龄超过 1 年的应付账款/其他应付款占应付账款/其他应付款总额的 5%以上且金额大于 1000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项合同负债余额占合同负债总额的 10%以上且金额超过人民币 5 亿元
合同负债账面价值发生重大变动的金额	合同负债账面价值变动金额占期初合同负债余额的 30%以上且金额超过 5 亿元
重大合同变更	变更/调整金额占原合同额的 30%以上，且对本期收入影响金额占本期收入总额的 5%以上
重要的资本化研发项目	单个项目期末余额超过 2000 万元
重要的非全资子公司	子公司净资产占合并报表净资产 5%以上，或子公司净利润占合并报表净利润的 10%及以上
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占合并报表净资产的 5%以上，或长期股权投资权益法下投资损益占合并净利润的 10%以上

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方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差额，经复核后，



计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(七)控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

2. 合并范围

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

3. 合并程序

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



金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他



综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

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

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

2）分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资



本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，



本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用与交易发生日的即期汇率近似的汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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，不改变其记账本位币金额。

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。

2. 外币财务报表的折算

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，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；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。

(十一) 金融工具

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所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下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (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。
- (3) 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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资



产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融



资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 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。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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, 且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 则终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

本公司与借出方之间签订协议, 以承担新金融负债方式替换原金融负债, 且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的, 或对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的, 则终止确认原金融负债, 同时确认一项新金融负债, 账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额, 计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的, 按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例, 对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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负债)之间的差额, 应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时, 评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度, 并分别下列情形处理:

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的, 则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的(即除本条(1)、(2)之外的其他情形), 则根据其是否保留了对金融资产的控制, 分别下列情形处理:

1) 未保留对该金融资产控制的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的, 则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产, 并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度, 是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时, 采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产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)之和。



(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因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金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用



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

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出



不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

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

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流



量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

(十二) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(十一)6. 金融资产减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收票据单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票组合 1	信用等级较高银行出具的银行承兑汇票	除有确定依据表明无法收回全额计提坏账准备外，参考历史信用损失经验不计提坏账准备
银行承兑票据组合 2	信用等级一般银行出具的银行承兑汇票	参考历史信用损失经验计提坏账准备
商业承兑汇票	商业承兑汇票	以承兑人的信用风险划分



(十三) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融资产减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
合并范围内关联方往来组合	应收合并范围内关联方的应收账款
有确凿证据表明款项可以收回的组合	不同于一般商业惯例，具有以下特征的有确凿证据表明款项可以收回的应收账款： ① 本公司已取得他方提供的足额抵押资产。 ② 相关合同已明示损失风险由他方承担的应收账款，且本公司有能力依法避免损失。 ③ 其他有确凿证据表明款项可以收回的应收账款
账龄组合	包括：房地产开发业务、工程承包业务及其他业务，以应收账款的账龄作为信用风险特征

公司的工程承包业务属于土木工程建筑业务，主要业务模式及应收账款的确认及回款条件如下：

1. 公司业务模式

公司目前业务模式主要为国际工程承包，含 DBB、EPC 和 EPC+F 等模式，DBB、EPC 业务属于公司多年来的主要业务模式，EPC+F 业务为公司近年来为适应市场实际情况而开发的新型业务模式，目前在业务份额中占比较小。

2. 应收账款的确认及回款条件

国际工程总承包业务在合同中一般会约定进度款结算方式，公司按月或按季根据合同约定和项目实际进展情况向业主报送进度款结算资料，业主根据合同约定和自身工作流程对进度款结算资料进行审核和批复确认。公司在收到业主批复确认的进度款资料后按照最终批复的金额确认应收账款，业主根据合同约定和自身资金状况支付相应款项。

(十四) 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注（十一）金融工具。

(十五) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6.



金融资产减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
应收利息组合	应收利息科目核算的范围
应收股利组合	应收股利科目核算的范围
合并范围内关联方往来组合	应收合并范围内关联方的应收账款
有确凿证据表明款项可以收回的组合	具有以下特征的有确凿证据表明款项可以收回的其他应收款： ①本公司已取得他方提供的足额抵押资产。 ②因工程未决算而由本公司预借给施工方的工程款，该预借款明显低于施工方已完成的工程量。 ③相关合同已明示损失风险由他方承担的其他应收款，且本公司有能力依法避免损失。 ④应收保证金、押金。 ⑤应收备用金。
应收往来款及其他组合	未纳入上述组合的其他应收款

(十六) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品（库存商品）等。房地产开发产品包括在建开发成本及已完工开发产品。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时对大宗存货采用个别计价法，其他存货采用加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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。对于产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出



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

本公司按单个存货项目计提存货跌价准备。但如果某些存货与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，合并计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，本公司按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

采用一次转销法进行摊销；

6. 开发用土地的核算方法

开发用土地在取得时，按实际成本计入“开发成本”。

7. 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品销售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

8. 维修基金的核算方法

如房地产开发所在地的政府部门规定，维修基金由业主直接通过银行交到有关房产管理部门，则本公司不核算维修基金。

其他地区的维修基金如由本公司代收代缴到有关房产管理部门，本公司代收时计入“其他应付款”科目，于代缴时冲减“其他应付款”。

9. 质量保证金的核算方法

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”科目，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

10. 对于已完工待售，按照能售则售、能租则租的态度暂时用于出租的房地产，公司的



最终目的通常为出售上述房地产，将其认定为存货，并参照固定资产折旧方法对其进行合理摊销。本公司在香港部分房产的土地使用年限为 999 年，因这些房屋成本包含无法合理分配以单独计价的土地使用权，经测算，本公司确定其综合摊销年限为 70 年。除此之外，其他房地产的摊销年限为 25—35 年。

(十七) 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(十一)6. 金融资产减值。

(十八) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。



(十九) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账



面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的



有关规定进行会计处理的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款之间的差额,应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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,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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的,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:

(1) 在个别财务报表中,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技



术资料。

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第(二十一)项固定资产和第(二十五)项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司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，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面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的金额计入当期损益。

(二十一) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

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



(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20—35	4%	4.80%—2.74%
机器设备	年限平均法	5—14	4%	19.20%—6.86%
临时设施	年限平均法	2—5	4%	48.00%—19.20%
运输设备	年限平均法	4—10	4%	24.00%—9.60%
其他	年限平均法	3—8	4%	32.00%—12.00%

考虑到固定资产的实际损耗情况，对非洲工程施工项目使用的固定资产除临时设施及房屋建筑外，按年数总和法计提折旧，折旧年限按类别分别为机器设备 4-12 年、运输设备 4-10 年、其他 4-6 年。

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

(二十二) 在建工程



1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

(二十三) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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



3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(二十四) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(二十五) 无形资产和研发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权等。

1. 无形资产的初始计量

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



质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

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

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

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

各类使用寿命有限的无形资产的摊销方法、使用寿命及确定依据如下：土地使用权在权证有效期内直线法摊销；专利权、非专利技术、其他在受益期限内直线法摊销，通常为 3-10 年。

公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。

公司将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定处理。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究



开发费用、其他费用等。其中研发人员的工资按照项目工时分摊计入研发支出。研发活动与其他生产经营活动共用设备、产线、场地按照工时占比、面积占比分配计入研发支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(二十六) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年



都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十七) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十八) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(二十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。



离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本，其中：除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(三十) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则



最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(三十一) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(三十二) 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。



4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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

(三十三) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其



他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

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

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(三十四) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 房地产开发销售
- (2) 工程施工
- (3) 商品销售

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，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. 收入确认的具体方法

(1) 房地产开发销售

房地产开发销售合同对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产开发销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产开发销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现，具体满足以下条件：

- ①买卖双方签订销售合同；
- ②房地产开发产品已竣工并验收合格；
- ③收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；
- ④办理了交房手续，或者根据销售合同约定的条件视同客户接收时。

(2) 工程施工

公司采用投入法，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。当履约进度不能合理确定时，公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(3) 商品销售

公司在商品控制权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将相关商品控制权转移给购货方，并确认商品销售收入。

(三十五) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- （3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一



年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，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。

(三十六) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。



与收益相关的政府补助,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用;与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用;取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的,以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时,初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;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;不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

(三十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是,同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认:(1) 该交易不是企业合并;(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括:

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异;
- (2) 非企业合并形成的交易或事项,且该交易或事项发生时既不影响会计利润,也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)所形成的暂时性差异;
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。



3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- (2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十八) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

- (1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
- (2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。
- (3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

- (2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（二十四）和（三十一）。



4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款



额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

5. 售后租回交易

(1) 公司为卖方兼承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

(2) 公司为买方兼出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

(三十九) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

(四十) 套期会计

本公司按照套期关系，将套期保值划分为公允价值套期、现金流量套期和境外净投资套



期。

1. 对于同时满足下列条件的套期工具，运用套期会计方法进行处理

(1) 套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期项目组成。

(2) 在套期开始时，本公司正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了关于套期关系和从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。

(3) 套期关系符合套期有效性要求。

套期同时满足下列条件的，认定套期关系符合套期有效性要求：

1) 被套期项目和套期工具之间存在经济关系。该经济关系使得套期工具和被套期项目的价值因面临相同的被套期风险而发生方向相反的变动。

2) 被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

3) 套期关系的套期比率，等于公司实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡，这种失衡会导致套期无效，并可能产生与套期会计目标不一致的会计结果。

2. 公允价值套期会计处理

(1) 套期工具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或损失计入其他综合收益。

(2) 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，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目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（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整；被套期项目为公司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）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整。

被套期项目为尚未确认的确定承诺（或其组成部分）的，其在套期关系指定后因被套期风险引起的公允价值累计变动额确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入各相关期间损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时，调整该资产或负债的初始确认金额，以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

(3) 被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销，并计入当期损益。该摊销可以自调整日开始，但不晚于对被套期项目终止进行套期利得和损失调整的时点。被套期项



目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（或其组成部分）的，则按照相同的方式对累计已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

3. 现金流量套期会计处理

（1）套期工具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。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

1) 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

2) 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额为当期现金流量套期储备的变动额。

（2）套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

（3）现金流量套期储备的金额，按照下列规定处理：

1) 被套期项目为预期交易，且该预期交易使公司随后确认一项非金融资产或非金融负债的，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，则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。

2) 对于不属于前一条涉及的现金流量套期，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。

3) 如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，则在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

4. 境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括对作为净投资的一部分进行会计处理的货币性项目的套期，本公司按照类似于现金流量套期会计的规定处理：

（1）套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

全部或部分处置境外经营时，上述计入其他综合收益的套期工具利得或损失应当相应转出，计入当期损益。

（2）套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

5. 终止运用套期会计

对于发生下列情形之一的，则终止运用套期会计：

（1）因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标。



(2) 套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。

(3) 被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位。

(4) 套期关系不再满足本准则所规定的运用套期会计方法的其他条件。在适用套期关系再平衡的情况下，企业应当首先考虑套期关系再平衡，然后评估套期关系是否满足本准则所规定的运用套期会计方法的条件。

终止套期会计可能会影响套期关系的整体或其中一部分，在仅影响其中一部分时，剩余未受影响的部分仍适用套期会计。

6. 信用风险敞口的公允价值选择

当使用以公允价值计量且其变动计入当期损益的信用衍生工具管理金融工具(或其组成部分)的信用风险敞口时，可以在该金融工具(或其组成部分)初始确认时、后续计量中或尚未确认时，将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具，并同时作出书面记录，但应同时满足下列条件：

(1) 金融工具信用风险敞口的主体(如借款人或贷款承诺持有人)与信用衍生工具涉及的主体相一致；

(2) 金融工具的偿付级次与根据信用衍生工具条款须交付的工具的偿付级次相一致。

(四十一) 回购本公司股份

公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款(含交易费用)与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积和未分配利润；如低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积(股本溢价)。公司回购自身权益工具，不确认利得或损失。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本，同时进行备查登记。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积(股本溢价)；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

公司回购其普通股形成的库存股不参与公司利润分配，公司将其作为在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

(四十二) 资产证券化业务

公司设立特殊目的主体作为结构化融资的载体，公司把金融资产转移到特殊目的主体，如果公司能够控制该特殊目的主体，这些特殊目的主体则视同为子公司而纳入公司合并财务



报表的范围。

公司出售金融资产作出承诺，已转移的金融资产将来发生信用损失时，由公司进行全额补偿，公司实质上保留了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，公司未终止确认所出售的金融资产。

资产证券化募集的资金列专项应付款，资产证券化融资费用（包括财务顾问费、银行担保费等）列入当期财务费用，收益权与实际募集的委托资金差额列长期待摊费用，在存续期内按证券化实施的项目进行摊销列入财务费用。

(四十三) 安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

(四十四) 债务重组

1. 本公司作为债务人

在债务的现时义务解除时终止确认债务，具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

2. 本公司作为债权人

在收取债权现金流量的合同权利终止时终止确认债权。具体而言，在债务重组协议的执



行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，确认和计量重组债权。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，首先按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(四十五)其他

由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

本公司基于稳健性原则进行会计核算，尽可能减少这些判断、估计和假设对各期财务报表的影响。

1. 递延所得税资产（负债）的确认

基于本公司的历史经验，国内税务部门对坏账损失核销审批所需的材料十分严格，在多



数情况下，坏账损失难以通过税务部门的核销审批。因此，本公司仅对可能转回或抵税的坏账准备项目涉及的递延所得税资产进行确认。

受境外税务条例所限，本公司不对部分境外子公司持有的相关资产所产生的资产减值准备和信用减值准备涉及的递延所得税资产进行确认。

本公司所属的部分子公司存在以前年度未弥补亏损，当本公司无法合理预期此类子公司在以后年度是否能够盈利及盈利金额时，本公司不予以确认递延所得税资产。

2. 工程施工业务

本公司采用投入法确定工程施工业务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。本公司管理层根据工程施工业务的预算和其他相关工程资料，估计工程施工业务的收入和成本。由于工程施工业务具有长期性和易变化性，在合同执行过程中，本公司会根据实际情况对收入及成本的估计进行复核及修订，并全部计入修订当期的损益。

3. 金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

4. 除存货、金融资产之外的其他资产减值

本公司根据相关资产的可收回金额为判断基础确认资产减值，需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，除准则规定不予转回的差异外，该差异将会影响估计改变的期间的相关资产账面价值。

5. 税项

本公司根据经营所在国家的税收法规对经营中产生的各项税费进行计提缴纳，但部分税费的计缴存在不确定性，可能与以后的税收清算存在差异，当差异发生时，本公司会根据实际情况将差异计入当期损益。

6. 房地产开发成本

本公司通常依据工程决算金额确认开发成本，但部分工程决算可能花费较长时间，本公司需要按照开发项目的预算成本、工程签证及材料人工价格调整等因素进行判断和预计。如此类工程的决算成本和预计成本存在差异，当差异发生时，本公司会根据实际情况将差异计入当期损益。



(四十六)重要会计政策、会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》“对于资产转让属于销售的售后租回交易中形成的使用权资产和租赁负债的会计处理”。	(1)
本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行财政部 2024 年发布的《企业会计准则解释第 18 号》“不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”。	(2)
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年 8 月 21 日发布的《企业数据资源相关会计处理暂行规定》。	(3)

会计政策变更说明：

(1) 企业会计准则解释第 17 号

财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）（以下简称“解释第 17 号”）。

解释第 17 号规定，对于资产转让属于销售的售后租回交易中形成的使用权资产和租赁负债，应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》中的相关规定进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受前款规定的限制。企业应当按照本解释的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

执行解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月 31 日，发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）（以下简称“解释第 18 号”）。

解释第 18 号规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应地在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

执行解释第 18 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行企业数据资源相关会计处理暂行规定对本公司的影响

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行企业数据资源相关会计处理暂行规定（以下简称“暂行规定”），执行暂行规定对本报告期内财务报表无重大影响。



2. 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据及税率	备注
增值税	境内：按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税，税率为 3%、5%、6%、9%、13%。 境外：肯尼亚公司增值税税率 16%；埃塞俄比亚项目增值税税率 15%，菲律宾项目增值税税率 12%，南苏丹项目增值税税率 15%；均按应纳税增值收入的对应税率计算销项税额，抵扣进项税款后的余额交纳。	
营业税	赤道几内亚项目营业税税率 3%	
土地增值税	按应纳税收入的 1%—5%预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，对土地增值税进行汇算清缴，汇算清缴时按房地产销售收入减扣除项目金额后按超率累进税率 30%-60%计缴。在未达到清算条件时，当所在地土地增值税清算办法明确时，按汇算口径计提土地增值税，否则按预缴率进行计提	
企业所得税	境内：企业所得税适用税率为 25%。 境外：香港公司所得税税率 16.5%，肯尼亚公司所得税税率 30%，肯尼亚项目所得税税率 30%，赤道几内亚项目所得税税率 35%，菲律宾项目所得税税率 30%，南苏丹项目所得税税率 20%，坦桑尼亚项目所得税税率 30%，埃塞俄比亚项目所得税税率 30%，巴布亚新几内亚所得税税率 30%，澳大利亚项目所得税税率 30%。	

(二) 税收优惠政策及依据

根据财政部《税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号）：2023 年小型微利企业所得税优惠新政 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业的年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。子公司北京武夷物业管理有限公司、福州武夷万融物业服务有限公司、北京武夷融御物业服务有限公司等适用该政策。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2024 年 12 月 31 日，期初指 2024 年 1 月 1 日，上期期末指 2023 年 12 月 31 日）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,059,352.15	4,079,667.95
银行存款	3,174,604,432.18	2,596,117,845.80
其他货币资金	149,465,970.67	158,054,421.57



项目	期末余额	期初余额
未到期应收利息		
合计	3,327,129,755.00	2,758,251,935.32
其中：存放在境外的款项总额	320,193,933.70	374,946,622.57

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	16,461,737.49	16,901,059.64
信用证保证金	119,986,827.04	127,757,613.84
保函保证金	552,578.52	31,717.62
担保保证金	4,108,319.56	8,355,701.35
七天通知存款利息		8,942,500.00
因诉讼而冻结的银行存款	4,715,948.96	5,000,500.00
其他	830,962.75	826,163.25
合计	146,656,374.32	167,815,255.70

注释 2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
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	7,558,521.60	8,946,300.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	7,341,400.00	8,946,300.00
衍生金融资产	217,121.60	
合计	7,558,521.60	8,946,300.00

注释 3. 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		351,324.00
商业承兑汇票		
合计		351,324.00

2. 应收票据坏账准备分类列示

类别	期末余额				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应收票据					
按组合计提坏账准备的应收票据					



类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：银行承兑汇票					
商业承兑汇票					
合计					

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收票据					
按组合计提坏账准备的应收票据	360,000.00	100.00	8,676.00	2.41	351,324.00
其中：银行承兑汇票	360,000.00	100.00	8,676.00	2.41	351,324.00
商业承兑汇票					
合计	360,000.00	100.00	8,676.00	2.41	351,324.00

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收票据						
按组合计提坏账准备的应收票据						
其中：银行承兑汇票	8,676.00		8,676.00			
商业承兑汇票						
合计	8,676.00		8,676.00			

注释 4. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	681,697,650.56	594,685,786.56
1—2 年	207,872,947.02	481,923,190.69
2—3 年	332,998,803.76	90,501,633.43
3—4 年	58,959,343.58	45,201,585.73
4—5 年	55,298,194.61	13,993,822.82
5 年以上	286,340,963.03	260,320,233.73
小计	1,623,167,902.56	1,486,626,252.96
减：坏账准备	294,635,693.55	304,812,102.19
合计	1,328,532,209.01	1,181,814,150.77



2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	78,801,633.12	4.85	36,341,021.49	46.12	42,460,611.63
按组合计提坏账准备的应收账款	1,544,366,269.44	95.15	258,294,672.06	16.72	1,286,071,597.38
其中：账龄组合	1,421,653,540.06	87.59	258,294,672.06	18.17	1,163,358,868.00
有确凿证据表明款项可以收回的组合	122,712,729.38	7.56			122,712,729.38
合计	1,623,167,902.56	100.00	294,635,693.55	18.15	1,328,532,209.01

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	75,929,647.30	5.11	68,722,412.75	90.51	7,207,234.55
按组合计提坏账准备的应收账款	1,410,696,605.66	94.89	236,089,689.44	16.74	1,174,606,916.22
其中：账龄组合	1,282,816,258.38	86.29	236,089,689.44	18.40	1,046,726,568.94
有确凿证据表明款项可以收回的组合	127,880,347.28	8.60			127,880,347.28
合计	1,486,626,252.96	100.00	304,812,102.19	20.50	1,181,814,150.77

3. 单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	58,080,626.50	26,081,186.50	44.91	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
肯尼亚索来亚房地产公司	12,196,325.01	1,735,153.38	14.23	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
梅鲁绿色广场有限公司	6,912,517.43	6,912,517.43	100.00	预计无法收回
南平名仕园商场租金、物业汇总	537,647.31	537,647.31	100.00	预计无法收回
肯尼亚爱德曼房地产公司	151,613.69	151,613.69	100.00	预计无法收回
北京通州哈佛摇篮幼儿园	922,903.18	922,903.18	100.00	预计无法收回
合计	78,801,633.12	36,341,021.49		

4. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	681,494,747.35	9,665,397.20	1.42



账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1—2 年	207,152,947.04	16,474,776.11	7.95
2—3 年	332,998,803.78	62,112,958.37	18.65
3—4 年	58,959,343.60	28,993,842.09	49.18
4—5 年	55,298,194.60	55,298,194.60	100.00
5 年以上	85,749,503.69	85,749,503.69	100.00
合计	1,421,653,540.06	258,294,672.06	18.17

(2) 有确凿证据表明款项可以收回的组合

单位	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	118,855,211.38			协议约定风险由分包方承担
莆田市涵江区地产开发有限公司	3,857,518.00			政府出资购买商品房的，用于征迁安置，正在逐步收回。
合计	122,712,729.38			

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	68,722,412.75	922,903.18	33,169,689.32		-134,605.12	36,341,021.49
按组合计提坏账准备的应收账款	236,089,689.44	24,903,336.63	21,249,608.76		18,551,254.75	258,294,672.06
其中：账龄组合	236,089,689.44	24,903,336.63	21,249,608.76		18,551,254.75	258,294,672.06
有确凿证据表明款项可以收回的组合						
合计	304,812,102.19	25,826,239.81	54,419,298.08		18,416,649.63	294,635,693.55

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	31,999,440.00	银行转账	注
合计	31,999,440.00		

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况说明：

注：根据赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室出具的还款计划，预计未来可收回金额为 31,999,440.00 元，按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账，故本期转回 31,999,440.00 元坏账准备。

6. 本报告期无实际核销的应收账款



7. 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名的单位情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	312,849,916.55	284,958,287.61	597,808,204.16	22.07	132,362,558.94
第二名	26,563,096.18	220,733,133.57	247,296,229.75	9.13	148,930,925.49
第三名	167,640,171.12	39,145,730.94	206,785,902.06	7.64	30,140,337.55
第四名	176,935,837.89		176,935,837.89	6.53	26,081,186.50
第五名	135,538,895.08	29,860,856.52	165,399,751.60	6.11	3,718,629.25
合计	819,527,916.82	574,698,008.64	1,394,225,925.46	51.48	341,233,637.73

注释 5. 应收款项融资

1. 应收款项融资情况

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		1,000,000.00
商业承兑汇票		
合计		1,000,000.00

2. 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项目	期初余额		本期增减变动金额		期末余额	
	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动
银行承兑汇票	1,000,000.00		-1,000,000.00			
商业承兑汇票						
合计	1,000,000.00		-1,000,000.00			

3. 坏账准备情况：无

注释 6. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	89,722,146.74	78.88	87,626,521.60	78.32
1 至 2 年	4,984,972.69	4.38	6,919,373.04	6.18
2 至 3 年	6,275,819.38	5.52	11,938,316.61	10.67
3 年以上	12,768,715.60	11.22	5,406,144.91	4.83
合计	113,751,654.41	100.00	111,890,356.16	100.00



2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
第一名	10,433,823.86	9.17
第二名	9,012,885.70	7.92
第三名	8,102,276.50	7.12
第四名	7,664,943.40	6.74
第五名	7,094,203.35	6.24
合计	42,308,132.81	37.19

注释 7. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		1,607,899.68
其他应收款	352,784,410.68	289,040,460.87
合计	352,784,410.68	290,648,360.55

(一) 应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
北京燕山大酒店有限公司		2,143,866.24
合计		2,143,866.24
减：坏账准备		535,966.56
期末账面价值		1,607,899.68

2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利：无

3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				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应收股利					
按组合计提坏账准备的应收股利					
其中：账龄组合					
合计					

续：



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收股利					
按组合计提坏账准备的应收股利	2,143,866.24	100.00	535,966.56	25.00	1,607,899.68
其中：账龄组合	2,143,866.24	100.00	535,966.56	25.00	1,607,899.68
合计	2,143,866.24	100.00	535,966.56	25.00	1,607,899.68

4. 应收股利坏账准备计提情况

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)	
期初余额		535,966.56		535,966.56
期初余额在本期	—	—	—	—
— 转入第二阶段				
— 转入第三阶段				
— 转回第二阶段				
— 转回第一阶段				
本期计提				
本期转回		539,509.24		539,509.24
本期转销				
本期核销				
其他变动		3,542.68		3,542.68
期末余额				

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
坏账准备	535,966.56		539,509.24		3,542.68	
合计	535,966.56		539,509.24		3,542.68	

6. 本期无实际核销的应收股利

(二) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	138,150,458.22	196,348,124.71
1—2 年	174,316,396.19	37,979,293.79



账龄	期末余额	期初余额
2—3 年	3,717,389.05	6,757,226.22
3—4 年	6,029,672.88	19,707,491.44
4—5 年	15,410,772.08	5,217,667.57
5 年以上	355,768,634.60	345,243,062.75
小计	693,393,323.02	611,252,866.48
减：坏账准备	340,608,912.34	322,212,405.61
合计	352,784,410.68	289,040,460.87

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
非并表范围内关联往来	492,156,791.44	393,415,226.71
暂时代垫款	94,259,028.40	108,099,341.39
押金及保证金	48,228,104.00	63,481,450.54
员工备用金借款	6,895,524.46	5,160,841.07
其他	51,853,874.72	41,096,006.77
小计	693,393,323.02	611,252,866.48
减：坏账准备	340,608,912.34	322,212,405.61
合计	352,784,410.68	289,040,460.87

3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				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	238,969,222.93	34.46	237,888,053.13	99.55	1,081,169.80
按组合计提坏账准备的其他应收款	454,424,100.09	65.54	102,720,859.21	22.60	351,703,240.88
其中：账龄组合	405,815,930.01	58.53	102,720,859.21	25.31	303,095,070.80
有确凿证据表明款项可以收回的组合	48,608,170.08	7.01			48,608,170.08
合计	693,393,323.02	100.00	340,608,912.34	49.12	352,784,410.68

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	234,649,754.88	38.39	233,610,722.23	99.56	1,039,032.65
按组合计提坏账准备的其他应收款	376,603,111.60	61.61	88,601,683.38	23.53	288,001,428.22
其中：账龄组合	296,138,260.32	48.45	88,601,683.38	29.92	207,536,576.94



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
有确凿证据表明款项可以收回的组合	80,464,851.28	13.16			80,464,851.28
合计	611,252,866.48	100.00	322,212,405.61	52.71	289,040,460.87

4. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
福银财务投资有限公司	127,074,172.01	127,074,172.01	100.00	预计无法收回
华亿投资有限公司	35,186,048.52	35,186,048.52	100.00	预计无法收回
北京武夷城	18,876,000.00	18,876,000.00	100.00	预计无法收回
福島建设有限公司	18,772,834.80	18,772,834.80	100.00	预计无法收回
诉讼费 1957	15,783,605.34	15,783,605.34	100.00	预计无法收回
美盛顧問有限公司	6,422,788.57	6,422,788.57	100.00	预计无法收回
零星单位汇总	16,853,773.69	15,772,603.89	93.58	部分预计无法收回、部分按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
合计	238,969,222.93	237,888,053.13	99.55	

5. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	129,054,572.52	1,290,545.79	1.00
1—2 年	172,592,261.56	8,629,613.08	5.00
2—3 年	2,001,436.76	200,143.67	10.00
3—4 年	2,862,337.36	715,584.37	25.00
4—5 年	14,840,699.03	7,420,349.52	50.00
5 年以上	84,464,622.78	84,464,622.78	100.00
合计	405,815,930.01	102,720,859.21	25.31

(2) 有确凿证据表明款项可以收回的组合

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
押金及保证金	38,737,378.14		
员工备用金、代垫款	9,870,791.94		
合计	48,608,170.08		



6. 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	2,458,961.41	86,142,721.97	233,610,722.23	322,212,405.61
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段	-286,233.74	286,233.74		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	7,926,768.08	5,981,219.23	481,984.24	14,389,971.55
本期转回	121,768.83	1,114,182.21		1,235,951.04
本期转销				
本期核销			460.39	460.39
其他变动	142,575.62	1,304,563.94	3,795,807.05	5,242,946.61
期末余额	10,120,302.54	92,600,556.67	237,888,053.13	340,608,912.34

本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
坏账准备	322,212,405.61	14,389,971.55	1,235,951.04	460.39	5,242,946.61	340,608,912.34
合计	322,212,405.61	14,389,971.55	1,235,951.04	460.39	5,242,946.61	340,608,912.34

7. 本报告期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	460.39

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	非并表范围内关联方往来	279,000,000.00	1-2 年	40.24	9,390,000.00
第二名	非并表范围内关联方往来	127,074,172.01	5 年以上	18.33	127,074,172.01
第三名	非并表范围内关联方往来	35,186,048.52	5 年以上	5.07	35,186,048.52
第四名	暂时代垫款	27,640,894.41	5 年以上	3.99	27,640,894.41
第五名	暂时代垫款	18,876,000.00	5 年以上	2.72	18,876,000.00
合计		487,777,114.94		70.35	218,167,114.94



9. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况：无

10. 转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额：无

注释 8. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	77,944,330.23		77,944,330.23	78,448,662.23		78,448,662.23
库存商品	480,928,559.17	1,985,005.76	478,943,553.41	316,522,220.52	3,732,831.34	312,789,389.18
低值易耗品	3,183,870.12		3,183,870.12	2,785,864.54		2,785,864.54
开发成本	7,856,635,659.48	18,415,649.09	7,838,220,010.39	8,708,167,260.26	196,298,865.39	8,511,868,394.87
开发产品	7,240,171,275.72	410,304,232.85	6,829,867,042.87	6,585,987,714.11	188,413,495.96	6,397,574,218.15
合计	15,658,863,694.72	430,704,887.70	15,228,158,807.02	15,691,911,721.66	388,445,192.69	15,303,466,528.97

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

(1) 按性质分类

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	3,732,831.34	1,169,071.64	745,536.29	3,662,433.51		1,985,005.76
发出商品						
委托加工物资						
低值易耗品						
开发成本	196,298,865.39				177,883,216.30	18,415,649.09
开发产品	188,413,495.96	54,702,794.94	177,883,216.30	10,695,274.35		410,304,232.85
合同履约成本						
合计	388,445,192.69	55,871,866.58	178,628,752.59	14,357,707.86	177,883,216.30	430,704,887.70

(2) 按主要项目分类

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
南京武夷绿洲	1,003,466.67	242,835.21		380,625.30		865,676.58
长乐书香名邸项目	60,684,693.86	36,620,000.01		592,122.59		96,712,571.28



项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
扬州武夷金城珑璟花园	1,265,696.67			52,770.29		1,212,926.38
福州福新公寓	2,840,073.76					2,840,073.76
武夷澜郡	40,629,606.33			3,094,976.79		37,534,629.54
肯尼亚凯伦项目	225,644.30			225,644.30		
武夷樾府项目（注）	177,883,216.30	2,845,742.81	177,883,216.30	4,098,638.05	177,883,216.30	176,630,321.06
武夷木兰都项目	1,575,292.12			17,850.34		1,557,441.78
南京武夷名仕园项目	3,997,693.98	232,828.84				4,230,522.82
南平名仕园项目	91,823,237.73			1,692,121.54		90,131,116.19
肯尼亚工业化项目	3,732,831.34	1,169,071.64	745,536.29	3,662,433.51		1,985,005.76
武夷·百花里	149,580.41					149,580.41
南平兆恒玺院	2,634,159.22	8,051,674.29		540,525.15		10,145,308.36
福安武夷金城项目		455,900.66				455,900.66
建瓯武夷花园		6,253,813.12				6,253,813.12
合计	388,445,192.69	55,871,866.58	178,628,752.59	14,357,707.86	177,883,216.30	430,704,887.70

注：武夷樾府项目本期存货跌价准备同时增加减少 177,883,216.30 元，系该项目于 2024 年 1 月竣工备案，原计提的开发成本的跌价准备转为开发产品的跌价准备。

3. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期初余额	本期变动	本期转入开发产品
南京武夷绿洲	2013 年 11 月	2019 年 10 月	59,093.79		202,769.00	202,769.00
重庆武夷滨江项目	2014 年 3 月	2025 年 12 月	51,200.00	238,385,041.20	59,229,565.01	2,573,253.33
南平武夷名仕园	2011 年 10 月	2025 年 6 月	140,000.00	215,437,341.15	15,241,472.35	
北京武夷南区	2013 年 12 月	2026 年 3 月		1,892,832,274.99	569,884,406.80	
肯尼亚公司玫瑰苑项目				11,312,024.18	2,584,505.71	
蒙巴萨 20 英亩地项目				25,373,124.12	5,774,402.60	
南京武夷商城 C 组团	2015 年 7 月	2019 年 12 月	53,834.19		-790,249.24	-790,249.24
悉尼联邦街 9-25 号			121,242.74	467,400,311.45	3,218,238.28	
鸣凤街项目				258,128,283.67	10,176,818.47	
炮台街项目				47,590,271.55	409,202.70	
长乐书香名邸项目	2018 年 4 月	2021 年 12 月			158.27	158.27
诏安武夷绿洲项目	2018 年 9 月	2021 年 8 月	12,000.00		-5,919,565.72	-5,919,565.72
南安武夷花园	2019 年 10 月	2027 年 6 月	266,784.00	992,363,776.92	445,855,536.51	582,811,315.52
武夷澜郡	2019 年 9 月	2021 年 12 月	138,580.00		566,037.74	566,037.74



中国武夷实业股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期初余额	本期变动	本期转入开发产品
武夷樾府项目	2021年3月	2024年1月	119,321.00	1,079,899,016.30	6,473,786.59	1,086,372,802.89
重庆涪陵五桂堂历史文化商业街区项目	2021年3月	2023年11月			2,502,290.16	2,502,290.16
武夷天悦儒郡	2020年8月	2022年9月	148,900.00		223,430.28	223,430.28
武夷天悦云璟公馆	2022年12月	2025年12月	110,671.00	756,608,086.36	139,486,581.82	
香港上海街项目				8,731,692.50	188,880.36	
武夷七里湖山	2022年9月	2025年4月	210,190.00	1,439,153,168.60	276,196,775.51	
鸣凤街 43-53 号				314,111,476.83	6,452,394.27	
武夷玉桐湾茗郡	2021年11月	2024年12月	111,551.00	960,841,370.44	142,299,968.51	1,103,141,338.95
武夷雲尚天翼			100,000.00		278,000,000.00	
合计				8,708,167,260.26	1,958,257,405.98	2,771,683,581.18

续：

项目名称	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
南京武夷绿洲					
重庆武夷滨江项目		295,041,352.88	105,810,229.89	7,192,853.61	银行贷款
南平武夷名仕园	2,822,370.46	227,856,443.04	31,164,668.58		银行贷款、 股东借款
北京武夷南区	1,670,810.92	2,461,045,870.87	317,598,576.07	8,509,925.41	银行贷款
肯尼亚公司玫瑰苑项目		13,896,529.89			
蒙巴萨 20 英亩地块项目		31,147,526.72			
南京武夷商城 C 组团					
悉尼联邦街 9-25 号	33,038,646.55	437,579,903.18	7,310,398.67		
鸣凤街项目		268,305,102.14	19,022,204.84	3,827,057.85	银行贷款
炮台街项目	435,671.50	47,563,802.75			
长乐书香名邸项目					
诏安武夷绿洲项目					
南安武夷花园		855,407,997.91	119,889,500.22	69,353,763.66	银行贷款、 股东借款
武夷澜郡					
武夷樾府项目					
重庆涪陵五桂堂历史文化商业街区项目					
武夷天悦儒郡					
武夷天悦云璟公馆		896,094,668.18	123,758,869.45	48,422,456.03	银行贷款、 股东借款
香港上海街项目	137,926.15	8,782,646.71			
武夷七里湖山		1,715,349,944.11	163,699,593.63	71,413,353.84	银行贷款



项目名称	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	资金来源
鸣凤街 43-53 号		320,563,871.10			
武夷玉桐湾茗郡					
武夷雲尚天翼		278,000,000.00			
合计	38,105,425.58	7,856,635,659.48	888,254,041.35	208,719,410.40	

4. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额
枫林花园车位	1992 年 1 月	110,649.46	2,420.02		113,069.48		
厦门武夷花园车位	1997 年 7 月	171,275.58	3,745.98		175,021.56		
南京武夷绿洲	2019 年 10 月	96,153,232.71	202,769.00	1,208,194.42	95,147,807.29	1,172,695.38	
重庆武夷滨江项目	2010 年 12 月	116,279,897.40	2,573,253.33	8,367,056.42	110,486,094.31	22,091,939.98	
南京武夷名仕园	2016 年 12 月	83,683,305.97			83,683,305.97		
南平武夷名仕园	2021 年 3 月	536,640,720.86		33,784,242.93	502,856,477.93	161,065,765.69	
建瓯武夷花园	2020 年 7 月	12,628,330.42		2,862,690.33	9,765,640.09		
福州福新公寓	2000 年 5 月	5,315,376.82			5,315,376.82		
福州互爱新村杂物间	1998 年 12 月	84,222.27			84,222.27		
福州双抛桥一里商品房	1994 年 11 月	56,059.28			56,059.28		
福州武夷嘉园	2006 年 12 月	4,756,631.10			4,756,631.10		
诏安武夷名仕园 A 项目	2015 年 11 月	1,258,469.46		52,386.79	1,206,082.67		
诏安永华商住楼 A1、B1、B2	1994 年 12 月	5,028,956.31		970,774.21	4,058,182.10		
北京武夷月季园	2011 年 12 月	47,250.00			47,250.00		
北京武夷南区东地块项目	2018 年 12 月 -2023 年 8 月	563,310,555.36		8,452,487.01	554,858,068.35	46,771,549.07	
肯尼亚广场项目	2013 年 10 月	1,376,588.47		1,376,588.47			
肯尼亚莲花苑项目	2015 年 4 月	32,668,258.68	7,514,789.15	2,185,036.56	37,998,011.27		
肯尼亚凯伦项目	2016 年 8 月	10,744,324.20		2,120,054.52	8,624,269.68		
周宁龙腾世纪项目	2017 年 8 月	95,664,918.11		12,757,652.19	82,907,265.92	2,599,928.76	



中国武夷实业股份有限公司

2024 年度

财务报表附注

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额
南京武夷水岸家园	2013 年 6 月	23,288,000.03		284,000.00	23,004,000.03		
南京武夷商城 C 组团	2019 年 12 月	254,808,821.19	-790,249.24	8,561,921.67	245,456,650.28	12,523,337.40	
福安武夷清水湾项目	2019 年 5 月	16,548,255.67		579,863.83	15,968,391.84		
扬州武夷金域珑璟花园	2018 年 10 月	3,881,707.50	77,038.90	1,034,854.35	2,923,892.05		
涵江武夷嘉园项目	2014 年 12 月	294,517.91			294,517.91	9,149.40	
武夷嘉园木兰都项目	2017 年 12 月	65,625,707.02		317,428.12	65,308,278.90	2,277,441.16	
涵江武夷木兰都项目三期	2021 年 7 月	142,539,818.57		2,600,628.19	139,939,190.38	9,461,616.86	
诏安武夷绿洲项目	2021 年 8 月	353,468,516.98	-5,919,565.72	54,232,464.65	293,316,486.61	35,264,904.85	
长乐书香名邸项目	2021 年 12 月	1,376,624,741.54	158.27	4,557,015.66	1,372,067,884.15	183,219,193.45	
武夷·百花里	2020 年 10 月	12,439,856.76			12,439,856.76		
南区东 32 地块 CG1\CG2	2020 年 12 月	23,876,836.59		-118,975.59	23,995,812.18	1,620,933.55	
南区东 32 地块商品房	2020 年 12 月	2,863,835.36		2,863,835.36			
南平兆恒玺院	2021 年 11 月	29,061,227.11	315,707.38	6,303,597.88	23,073,336.61		
武夷澜郡	2021 年 12 月	292,925,406.81	566,037.74	34,819,420.31	258,672,024.24	22,181,685.35	
南安武夷花园项目	2022 年 12 月	43,510,995.80	22,888,825.15	21,909,941.99	44,489,878.96	4,696,879.87	
重庆涪陵五桂堂历史文化商业街区项目	2023 年 11 月	428,212,226.77	2,502,290.16	24,032,897.04	406,681,619.89	34,102,148.85	24,416,891.85
宁德武夷天悦儒郡	2022 年 9 月	186,611,909.58	223,430.28	31,066,199.12	155,769,140.74	10,250,854.36	
南区西 37 地块住宅	2023 年 12 月	1,391,257,758.86		1,084,864,036.91	306,393,721.95	27,217,320.19	
南区西 37 地块配套公服及其他	2023 年 12 月	372,168,551.60		91,967,205.91	280,201,345.69	31,830,827.78	
武夷玉桐湾茗郡	2024 年 12 月		1,103,141,338.95	390,362,454.68	712,778,884.27	105,449,022.00	164,111,680.19
武夷樾府	2024 年 1 月		1,086,372,802.89	23,949,501.04	1,062,423,301.85	213,300,785.69	213,300,785.69
南安武夷花园项目三期东侧	2024 年 9 月		559,922,490.37	267,088,266.03	292,834,224.34	49,940,880.72	94,541,594.49
合计		6,585,987,714.11	2,779,597,282.61	2,125,413,721.00	7,240,171,275.72	977,048,860.36	496,370,952.22



5. 出租开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆涪陵五桂堂历史文化商业街区项目	149,550,313.36	588,309.24	4,578,622.61	145,559,999.99
南京武夷商城 C 组团	9,422,560.78			9,422,560.78
周宁龙腾世纪项目	4,284,967.47	2,927,528.52	963,868.10	6,248,627.89
南平武夷名仕园	993,420.17	1,082,721.30	69,591.33	2,006,550.14
肯尼亚广场项目	1,376,588.47		1,376,588.47	
肯尼亚莲花苑项目	32,668,258.68	7,514,789.15	2,185,036.56	37,998,011.27
合计	198,296,108.93	12,113,348.21	9,173,707.07	201,235,750.07

6. 存货受限情况

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
南平武夷名仕园项目	153,768,752.54		贷款抵押
南平武夷名仕园项目		21,971,255.77	财产保全
香港鸣凤街项目		268,305,102.14	贷款抵押
东侨天悦云璟项目	756,608,086.36	896,094,668.18	贷款抵押
南安武夷花园项目	1,035,874,772.72	1,192,732,101.21	贷款抵押
福州武夷樾府项目	902,015,800.00	885,792,980.79	贷款抵押
炮台街项目	47,590,271.55	47,563,802.75	贷款抵押
武夷玉桐湾茗郡	960,841,370.44	712,778,884.27	贷款抵押
枫林花园车位		113,069.48	贷款抵押
合计	3,856,699,053.61	4,025,351,864.59	

注释 9. 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产-质保金	202,347,650.90	16,808,481.15	185,539,169.75	280,625,319.57	49,215,756.97	231,409,562.60
合同资产-收入结转	880,145,051.12	220,400,803.56	659,744,247.56	998,776,689.23	252,453,204.45	746,323,484.78
合计	1,082,492,702.02	237,209,284.71	845,283,417.31	1,279,402,008.80	301,668,961.42	977,733,047.38

2. 本期合同资产计提减值准备情况

类别	期末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的合同资产	221,731,234.56	20.48	125,918,612.11	56.79	95,812,622.45



类别	期末余额				账面价值
	账面余额		减值准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的合同资产	860,761,467.46	79.52	111,290,672.60	12.93	749,470,794.86
其中：质保金组合	198,796,868.12	18.36	13,257,698.35	6.67	185,539,169.77
收入结转组合	661,964,599.34	61.16	98,032,974.25	14.81	563,931,625.09
合计	1,082,492,702.02	100.00	237,209,284.71	21.91	845,283,417.31

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		减值准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的合同资产	234,269,367.20	18.31	123,016,159.13	52.51	111,253,208.07
按组合计提坏账准备的合同资产	1,045,132,641.60	81.69	178,652,802.29	17.09	866,479,839.31
其中：质保金组合	276,392,438.08	21.6	46,322,763.07	16.76	230,069,675.01
收入结转组合	768,740,203.52	60.09	132,330,039.22	17.21	636,410,164.30
合计	1,279,402,008.80	100.00	301,668,961.42	23.58	977,733,047.38

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	转回或转销	核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	123,016,159.13				2,902,452.98	125,918,612.11
按组合计提坏账准备	178,652,802.29	7,041,121.00	79,529,776.93		5,126,526.24	111,290,672.60
其中：						
质保金组合	46,322,763.07	788,730.34	38,269,484.23		4,415,689.17	13,257,698.35
收入结转组合	132,330,039.22	6,252,390.66	41,260,292.70		710,837.07	98,032,974.25
合计	301,668,961.42	7,041,121.00	79,529,776.93		8,028,979.22	237,209,284.71

4. 按单项计提减值准备情况

项目	期初余额		期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
东华工程科技股份有限公司	230,036,485.71	120,123,165.23	218,180,451.76	122,367,829.31	56.09	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提减值
梅鲁绿色广场有限公司	2,892,993.90	2,892,993.90	3,550,782.80	3,550,782.80	100	预计无法收回
肯尼亚索来亚房地产公司	1,339,887.59					转入应收账款-质保金
合计	234,269,367.20	123,016,159.13	221,731,234.56	125,918,612.11	56.79	



注释 10. 其他流动资产

1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
税金重分类	1,185,903,554.48	634,533,797.57
合同取得成本	38,434,018.29	36,034,208.51
其他	5,024,890.00	
合计	1,229,362,462.77	670,568,006.08

注释 11. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	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		
一. 合营企业									
元帅庙改建部	980,000.00							980,000.00	3,546,193.01
武夷多瑞克有限公司	556,668.65		19,567.23	-520,232.82			-16,868.60		
南安市园区物业服务服务有限公司		1,500,000.00		-147,577.00				1,352,423.00	
小计	1,536,668.65	1,500,000.00	19,567.23	-667,809.82			-16,868.60	2,332,423.00	3,546,193.01
二. 联营企业									
福建中福对外劳务合作有限公司	3,695,309.23			818,967.59		720,000.00		3,794,276.82	
安徽骏达房地产开发有限公司	1,954,994.30							1,954,994.30	
福州闽港建筑开发有限公司	4,836,186.52			5,828,143.53				10,664,330.05	
福建建工混凝土公司	7,894,718.11			-1,011,528.94				6,883,189.17	
宝德集团有限公司	18,303,265.10						400,311.99	18,703,577.09	6,271,880.54
福建南平三江房地产开发有限公司	12,525,485.81			15,560.31				12,541,046.12	
深圳武夷国泰投资有限公司	2,510,000.00							2,510,000.00	11,221,423.33
香港福银财务公司	1.04							1.04	
小计	51,719,960.11			5,651,142.49		720,000.00	400,311.99	57,051,414.59	17,493,303.87
合计	53,256,628.76	1,500,000.00	19,567.23	4,983,332.67		720,000.00	383,443.39	59,383,837.59	21,039,496.88



注释 12. 其他权益工具投资

1. 其他权益工具分项列示

项目	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
北京燕山大酒店有限公司	9,495,005.33	16,224,392.92		5,233,824.39		3,974,362.44		该项投资并非为了短期交易，不存在短期获利模式，根据合同现金流量特征，按新金融工具准则规定确认为非交易性权益工具投资，并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
合计	9,495,005.33	16,224,392.92		5,233,824.39		3,974,362.44		

2. 非交易性权益工具投资的情况

项目	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
北京燕山大酒店有限公司	该项投资并非为了短期交易，不存在短期获利模式，根据合同现金流量特征，按新金融工具准则规定确认为非交易性权益工具投资，并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			3,974,362.44		
合计				3,974,362.44		

注释 13. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金		8,202,100.00
合计		8,202,100.00

注释 14. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	821,297,146.96	21,212,511.00		842,509,657.96
2. 本期增加金额	7,185,508.91			7,185,508.91



中国武夷实业股份有限公司

2024 年度

财务报表附注

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
外购				
存货\固定资产\在建工程转入	6,229,881.30			6,229,881.30
企业合并增加				
其他-汇率差	955,627.61			955,627.61
3. 本期减少金额				
处置				
处置子公司				
其他转出				
4. 期末余额	828,482,655.87	21,212,511.00		849,695,166.87
二. 累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	155,254,552.35	988,396.75		156,242,949.10
2. 本期增加金额	29,548,878.26	456,183.12		30,005,061.38
计提或摊销	28,608,762.09	456,183.12		29,064,945.21
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
其他	940,116.17			940,116.17
3. 本期减少金额				
处置				
处置子公司				
其他转出				
4. 期末余额	184,803,430.61	1,444,579.87		186,248,010.48
三. 减值准备				
1. 期初余额	461,067.88			461,067.88
2. 本期增加金额	10,084.05			10,084.05
本期计提				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
其他	10,084.05			10,084.05
3. 本期减少金额				
处置				
处置子公司				
其他转出				
4. 期末余额	471,151.93			471,151.93
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	643,208,073.33	19,767,931.13		662,976,004.46
2. 期初账面价值	665,581,526.73	20,224,114.25		685,805,640.98



2. 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
南平武夷名仕园	145,428,692.57	148,347,600.00		市场法	售价	市场比较法
合计	145,428,692.57	148,347,600.00				

3. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
六一新苑 1 号楼 4 层	11,665,107.96	手续办理中
北京通州经开智汇园	92,089,055.40	为解决南区西地块植保站安置而购入因涉及工业用地，产权证尚在办理
金蕾幼儿园	1,147,362.69	受政策限制无法办理权证
漳州九龙大厦 401、402 室	41,726.98	原开发商未处理完办证手续
合计	104,943,253.03	

注释 15. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	467,334,488.16	466,390,840.19
固定资产清理	18,977.39	
合计	467,353,465.55	466,390,840.19

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
一. 账面原值					
1. 期初余额	443,267,348.32	616,082,920.12	260,281,237.40	76,522,433.75	1,396,153,939.59
2. 本期增加金额	62,505,249.79	29,322,997.57	8,203,409.34	3,733,396.84	103,765,053.54
购置		498,534.62	29,164.77	2,836,892.20	3,364,591.59
在建工程转入					
企业合并增加					
其他					
汇率差	62,505,249.79	28,824,462.95	8,174,244.57	896,504.64	100,400,461.95
3. 本期减少金额		3,689,282.70	1,829,833.04	2,611,256.79	8,130,372.53
处置或报废		3,689,282.70	1,829,833.04	2,611,256.79	8,130,372.53
处置子公司					
转入投资性房地产					
其他转出					



中国武夷实业股份有限公司

2024 年度

财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
汇率差					
4. 期末余额	505,772,598.11	641,716,634.99	266,654,813.70	77,644,573.80	1,491,788,620.60
二. 累计折旧					
1. 期初余额	145,532,119.77	491,386,177.19	227,334,332.93	65,510,469.51	929,763,099.40
2. 本期增加金额	35,716,044.88	47,056,409.80	14,691,890.75	4,981,694.02	102,446,039.45
本期计提	20,179,637.10	28,474,109.32	9,980,788.73	4,583,635.38	63,218,170.53
企业合并增加					
其他					
汇率差	15,536,407.78	18,582,300.48	4,711,102.02	398,058.64	39,227,868.92
3. 本期减少金额		3,529,111.68	1,760,229.29	2,465,665.44	7,755,006.41
处置或报废		3,529,111.68	1,760,229.29	2,465,665.44	7,755,006.41
处置子公司					
转入投资性房地产					
其他转出					
汇率差					
4. 期末余额	181,248,164.65	534,913,475.31	240,265,994.39	68,026,498.09	1,024,454,132.44
三. 减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
本期计提					
企业合并增加					
其他					
3. 本期减少金额					
处置或报废					
处置子公司					
转入投资性房地产					
其他转出					
4. 期末余额					
四. 账面价值					
1. 期末账面价值	324,524,433.46	106,803,159.68	26,388,819.31	9,618,075.71	467,334,488.16
2. 期初账面价值	297,735,228.55	124,696,742.93	32,946,904.47	11,011,964.24	466,390,840.19

2. 期末暂时闲置的固定资产：无

3. 通过经营租赁租出的固定资产：无

4. 期末未办妥产权证书的固定资产：无



(二) 固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
东帝汶皮卡车	18,977.39	
合计	18,977.39	

注释 16. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一. 账面原值					
1. 期初余额	3,346,333.82				3,346,333.82
2. 本期增加金额	9,002,146.48				9,002,146.48
新增租赁	9,002,146.48				9,002,146.48
企业合并增加					
重估调整					
其他-汇率差					
3. 本期减少金额	3,879,108.52				3,879,108.52
处置					
处置子公司					
租赁到期	1,034,850.08				1,034,850.08
其他-汇率差	2,844,258.44				2,844,258.44
4. 期末余额	8,469,371.78				8,469,371.78
二. 累计折旧					
1. 期初余额	2,478,098.24				2,478,098.24
2. 本期增加金额	2,412,462.38				2,412,462.38
本期计提	2,412,462.38				2,412,462.38
企业合并增加					
重估调整					
其他					
3. 本期减少金额	1,613,371.89				1,613,371.89
处置					
处置子公司					
租赁到期	1,034,850.08				1,034,850.08
其他-汇率差	578,521.81				578,521.81
4. 期末余额	3,277,188.73				3,277,188.73
三. 减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
本期计提					
企业合并增加					
重估调整					
其他					
3. 本期减少金额					
处置					
处置子公司					
其他转出					
4. 期末余额					
四. 账面价值					
1. 期末账面价值	5,192,183.05				5,192,183.05
2. 期初账面价值	868,235.58				868,235.58

注释 17. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一. 账面原值					
1. 期初余额	97,436,299.49			49,888,566.76	147,324,866.25
2. 本期增加金额	14,092,028.80			4,106,163.55	18,198,192.35
购置				1,060,691.26	1,060,691.26
内部研发				2,794,784.23	2,794,784.23
企业合并增加					
其他-汇率差	14,092,028.80			250,688.06	14,342,716.86
3. 本期减少金额					
处置					
处置子公司					
转入投资性房地产					
其他转出-汇率差					
4. 期末余额	111,528,328.29			53,994,730.31	165,523,058.60
二. 累计摊销					
1. 期初余额	6,264,055.27			7,928,204.22	14,192,259.49
2. 本期增加金额	2,423,412.96			2,994,610.88	5,418,023.84
本期计提	1,284,645.37			2,743,922.82	4,028,568.19
企业合并增加					



项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
其他	1,138,767.59			250,688.06	1,389,455.65
3. 本期减少金额					
处置					
处置子公司					
转入投资性房地产					
其他转出-汇率差					
4. 期末余额	8,687,468.23			10,922,815.10	19,610,283.33
三. 减值准备					
1. 期初余额				9,470,621.09	9,470,621.09
2. 本期增加金额					
本期计提					
企业合并增加					
其他					
3. 本期减少金额					
处置					
处置子公司					
转入投资性房地产					
其他转出					
4. 期末余额				9,470,621.09	9,470,621.09
四. 账面价值					
1. 期末账面价值	102,840,860.06			33,601,294.12	136,442,154.18
2. 期初账面价值	91,172,244.22			32,489,741.45	123,661,985.67

2. 无形资产说明

本报告期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的 20.14%。

3. 未办妥使用权证书的土地使用权情况：无

注释 18. 开发支出

项目	期初余额	本期增加		本期转出数		期末余额
		内部开发支出	其他	计入当期损益	确认为无形资产	
中武跨境电商交易及供应链综合服务平台	2,400,844.07	2,532,398.12			2,794,784.23	2,138,457.96
合计	2,400,844.07	2,532,398.12			2,794,784.23	2,138,457.96

具体情况详见【附注六、研发支出】。



注释 19. 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
南平武夷房地产开发有限公司	1,922,396.25					1,922,396.25
漳州武夷房地产开发有限公司	81,490.01					81,490.01
重庆武夷房地产开发有限公司	128,894.91					128,894.91
长春宝成置业有限公司	1,400,000.00					1,400,000.00
北京武夷物业管理有限公司	4,502,719.17					4,502,719.17
港伟投资有限公司	453,110.00		9,910.00			463,020.00
合计	8,488,610.34		9,910.00			8,498,520.34

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
南平武夷房地产开发有限公司	1,922,396.25					1,922,396.25
漳州武夷房地产开发有限公司	81,490.01					81,490.01
重庆武夷房地产开发有限公司	128,894.91					128,894.91
长春宝成置业有限公司	1,400,000.00					1,400,000.00
合计	3,532,781.17					3,532,781.17

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
北京武夷物业管理有限公司	主要由商誉及经营性资产和负债构成，资产组产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组产生的现金流入。	根据业务类型判断属于其他业务	是
港伟投资有限公司	主要由商誉及经营性资产和负债构成，资产组产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组产生的现金流入。	根据业务类型判断属于房地产开发业务	是

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
北京武夷物业管理有限公司	4,720,477.51	6,636,200.00		5 年	收入增长率为 1%-2%，利润率为 2%-3%，折现率 8.74%	收入增长率为 0%，利润率为 3%，折现率 8.74%	结合公司发展、历史经验综合判断



注释 20. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他变动额	期末余额
装修费	15,104,178.32	3,539,787.55	8,881,677.52	435,876.79	10,198,165.14
其他	5,348,661.65	916,568.11	1,634,849.06	511,985.02	5,142,365.72
合计	20,452,839.97	4,456,355.66	10,516,526.58	947,861.81	15,340,530.86

注释 21. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,632,460.26	654,774.41	6,900,263.39	1,724,217.29
存货跌价准备			225,644.30	67,693.29
可抵扣亏损	717,385,016.50	200,925,980.60	750,892,436.09	239,613,200.66
交易性金融资产公允价值变动	27,319.40	6,829.85	2,754,759.36	688,689.84
租赁负债相关	573,182.79	143,295.70	20,248.20	5,062.05
其他	21,621,786.00	6,429,413.81	16,603,525.79	4,961,544.66
合计	742,239,764.95	208,160,294.37	777,396,877.13	247,060,407.79

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	10,458,537.43	1,725,658.68	13,687,506.72	3,421,876.68
存货评估增值	1,133,408.25	283,352.06	1,133,408.25	283,352.06
使用权资产相关	875,164.14	218,791.04		
其他			1,174,314.31	193,761.86
合计	12,467,109.82	2,227,801.78	15,995,229.28	3,898,990.60

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		208,160,294.37		247,060,407.79
递延所得税负债		2,227,801.78		3,898,990.60

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	790,358,619.15	765,780,038.91
可抵扣亏损	2,006,687,051.54	1,636,750,914.74
合计	2,797,045,670.69	2,402,530,953.65



5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2024 年		71,906,220.08	
2025 年	172,404,992.94	205,856,519.04	
2026 年	153,698,589.90	215,074,388.25	
2027 年	330,291,943.05	371,746,863.47	
2028 年	405,966,578.80	414,699,592.40	
2029 年	594,777,304.30		
五年以上及永久	349,547,642.55	357,467,331.50	
合计	2,006,687,051.54	1,636,750,914.74	

注释 22. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购地款	257,004.03	257,004.03		209,393.57	209,393.57	
税金重分类	43,935,607.00		43,935,607.00	36,290,124.58		36,290,124.58
合计	44,192,611.03	257,004.03	43,935,607.00	36,499,518.15	209,393.57	36,290,124.58

注释 23. 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	405,605,520.00	100,000,000.00
保证借款	236,572,956.86	287,162,973.72
信用借款	2,746,168,085.25	1,940,000,000.00
应付短期借款利息	1,361,479.72	757,451.32
合计	3,389,708,041.83	2,327,920,425.04

注释 24. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	82,308,687.30	182,131,391.43
商业承兑汇票		
合计	82,308,687.30	182,131,391.43

注释 25. 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,140,285,334.51	1,356,655,579.64



账龄	期末余额	期初余额
1—2 年	708,097,409.88	623,051,063.77
2—3 年	406,314,921.61	382,797,887.78
3 年以上	430,897,505.89	295,120,201.69
合计	2,685,595,171.89	2,657,624,732.88

账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
中国建筑第八工程局有限公司	377,944,525.30	尚未结算的工程款
福建建工集团有限责任公司	325,696,459.80	尚未结算的工程款
福建省建筑设计研究院有限公司	136,935,759.68	尚未结算的工程款
合计	840,576,744.78	

注释 26. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,540,020.39	922,086.23
1—2 年		
2—3 年		
3 年以上		
合计	1,540,020.39	922,086.23

注释 27. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预售房产收款	1,822,448,607.41	2,327,591,904.74
预收工程款	237,421,039.21	232,100,192.46
其他预收款	126,303,341.61	81,872,257.99
合计	2,186,172,988.23	2,641,564,355.19

2. 合同负债账面价值在本期内发生的重大变动

项目	变动金额	变动原因
北京武夷花园南区西地块项目	-1,266,118,277.99	本期竣工结转收入
北京武夷花园南区中地块项目	643,903,680.73	预售房产收款增加
武夷七里湖山项目	553,521,644.32	预售房产收款增加
福鼎武夷梧桐湾茗郡项目	-207,578,426.46	本期竣工结转收入



项目	变动金额	变动原因
南安武夷花园项目	-278,703,038.54	本期竣工结转收入
合计	-554,974,417.94	

3. 预售房产收款金额前五名的情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
北京武夷花园南区中地块项目	806,153,330.28	162,249,649.54	2026 年 3 月	6.12
南京武夷七里湖山项目	666,598,961.71	113,077,317.39	2025 年 9 月	65.16
宁德东侨武夷天悦云璟公馆项目	254,585,729.33	178,655,659.57	2025 年 12 月	30.88
福鼎武夷玉桐湾茗郡项目	24,739,561.79	232,317,988.25	2024 年 12 月	36.34
南平武夷名仕园项目	7,912,632.49	3,754,320.93	2025 年 6 月	64.00
合计	1,759,990,215.60	690,054,935.68		

注释 28. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	87,499,091.60	385,761,730.02	402,620,370.16	70,640,451.46
离职后福利-设定提存计划	1,157,546.07	20,896,386.73	21,132,173.70	921,759.10
辞退福利	15,807.66	4,351,451.95	3,349,819.30	1,017,440.31
一年内到期的其他福利				
合计	88,672,445.33	411,009,568.70	427,102,363.16	72,579,650.87

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	73,523,635.49	321,426,477.93	339,707,177.70	55,242,935.72
职工福利费	11,965.24	20,947,432.38	20,798,767.88	160,629.74
社会保险费	423,209.22	9,377,491.50	9,468,837.73	331,862.99
其中：医疗保险费	377,408.31	8,247,737.25	8,331,768.53	293,377.03
工伤保险费	36,168.98	607,957.37	612,647.70	31,478.65
生育保险费	9,631.93	521,796.88	524,421.50	7,007.31
其他				
住房公积金	550,010.66	17,674,783.64	17,866,369.20	358,425.10
工会经费和职工教育经费	12,976,257.42	5,425,790.29	3,906,125.26	14,495,922.45
短期累积带薪缺勤				
短期利润分享计划				
非货币性福利				
其他短期薪酬	14,013.57	10,909,754.28	10,873,092.39	50,675.46
合计	87,499,091.60	385,761,730.02	402,620,370.16	70,640,451.46



3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	948,887.64	16,981,756.30	17,157,087.83	773,556.11
失业保险费	95,062.44	482,304.20	497,362.77	80,003.87
企业年金缴费	113,595.99	3,432,326.23	3,477,723.10	68,199.12
其他				
合计	1,157,546.07	20,896,386.73	21,132,173.70	921,759.10

注释 29. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	116,513,736.23	287,055,764.69
企业所得税	43,251,691.56	60,252,620.37
个人所得税	4,222,346.55	2,469,276.73
房产税	1,952,550.72	2,065,299.05
土地增值税	2,612,450,152.24	2,232,981,855.52
营业税	1,004,558.89	1,379,606.61
印花税	986,771.47	619,648.60
城市维护建设税	8,959,672.15	17,315,036.38
教育费附加	6,683,508.64	12,617,086.70
其他	2,282,029.52	2,139,279.68
合计	2,798,307,017.97	2,618,895,474.33

注释 30. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,113,241.23	1,113,239.14
其他应付款	572,509,393.83	582,525,263.83
合计	573,622,635.06	583,638,502.97

(一) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
普通股股利			
划分为权益工具的优先股\永续债股利			
应付少数股东股利	1,113,241.23	1,113,239.14	
合计	1,113,241.23	1,113,239.14	

(三) 其他应付款



1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
暂收应付及暂扣款项	25,272,708.60	49,631,082.74
押金及保证金	82,100,993.36	88,329,444.23
非并表范围内关联往来	390,065,718.15	384,841,883.99
其他	75,069,973.72	59,722,852.87
合计	572,509,393.83	582,525,263.83

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
福建建工集团有限责任公司	98,946,266.89	关联方资金往来
南安市泛家开发建设有限公司	75,760,938.08	少数股东对项目的借款
重庆博建建筑规划设计有限公司	42,690,062.16	少数股东对项目的借款
润德开发有限责任公司	37,051,068.86	少数股东对项目的借款
合计	254,448,335.99	

注释 31. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,338,827,684.51	1,328,823,926.52
一年内到期的应付债券本金		489,971,904.30
一年内到期的租赁负债	1,547,763.58	103,178.57
一年内到期的应付债券利息		25,507,923.27
一年内到期的长期借款利息	15,593,881.07	20,052,294.58
合计	1,355,969,329.16	1,864,459,227.24

注释 32. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	195,071,297.52	278,617,897.16
其他		200,000.00
合计	195,071,297.52	278,817,897.16

注释 33. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	1,518,462,759.75	2,009,125,013.98
保证借款	1,497,873,263.55	1,118,313,086.60



借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	2,935,876,000.00	2,143,368,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,354,421,565.58	1,348,876,221.10
合计	4,597,790,457.72	3,921,929,879.48

注释 34. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
2022 中武债		
合计		

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初已重分类至一年内到期的非流动负债金额
2022 中武债	490,000,000.00	2022 年 01 月 18 日	3 年（附第 2 年末投资者回售选择权、发行人赎回选择权）	488,825,471.70		489,971,904.30
合计				488,825,471.70		489,971,904.30

续：

债券名称	本期发行	按面值	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	期末已重分类至一年内到期的非流动负债金额
		计提利息				
2022 中武债		1,246,076.73	28,095.70	490,000,000.00		
合计		1,246,076.73	28,095.70	490,000,000.00		

注释 35. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
经营租赁应付款	3,816,844.78	258,129.08
合计	3,816,844.78	258,129.08

本期确认租赁负债利息费用 620,122.10 元。

注释 36. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	12,275.48	12,275.48
专项应付款		
合计	12,275.48	12,275.48



长期应付款分类

项目	期末余额	期初余额
福新公寓 1、2 号楼项目合作款	12,275.48	12,275.48
合计	12,275.48	12,275.48

注释 37. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
产品质量保证	1,766,647.52	1,830,684.21	预提产品质量保证金
待执行的亏损合同	33,564,206.94	43,034,357.01	亏损合同
合计	35,330,854.46	44,865,041.22	

注释 38. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	168,000.00		8,000.00	160,000.00	(榕科(2020)93号)文件
与收益相关政府补助					
合计	168,000.00		8,000.00	160,000.00	

1. 与政府补助相关的递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额(注1)	加:其他变动(注2)	期末余额	与资产相关/与收益相关
(榕科(2020)93号)文件	168,000.00			8,000.00			160,000.00	与资产相关
合计	168,000.00			8,000.00			160,000.00	

注释 39. 股本

项目	期初余额	本期变动增(+)减(-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,570,754,217.00						1,570,754,217.00

注释 40. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	2,071,071,677.39			2,071,071,677.39
其他资本公积	14,060,645.54			14,060,645.54
合计	2,085,132,322.93			2,085,132,322.93



注释 41. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,259,461.95	-6,978,432.52		-1,744,608.13	-5,233,824.39		-3,974,362.44
1.其他权益工具投资公允价值变动	1,259,461.95	-6,978,432.52		-1,744,608.13	-5,233,824.39		-3,974,362.44
二、将重分类进损益的其他综合收益	-239,623,764.24	154,323,150.41			155,298,006.31	-974,855.90	-84,325,757.93
1.权益法下可转损益的其他综合收益	1,898,470.80						1,898,470.80
2.外币报表折算差额	-241,522,235.04	154,323,150.41			155,298,006.31	-974,855.90	-86,224,228.73
其他综合收益合计	-238,364,302.29	147,344,717.89		-1,744,608.13	150,064,181.92	-974,855.90	-88,300,120.37

注释 42. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	360,118,169.26	1,339,526.25		361,457,695.51
合计	360,118,169.26	1,339,526.25		361,457,695.51

盈余公积说明：

本期法定盈余公积增加系根据公司章程规定按母公司本期税后净利润的 10%计提的盈余公积。

注释 43. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	1,272,630,089.59	1,281,599,568.16
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	1,272,630,089.59	1,281,599,568.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	25,031,759.52	39,010,956.14
减：提取法定盈余公积	1,339,526.25	19,648,036.56
应付普通股股利	15,707,542.17	15,707,542.17



项目	本期	上期
其他减少数		12,624,855.98
加：盈余公积弥补亏损		
设定受益计划变动额结转留存收益		
其他综合收益结转留存收益		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	1,280,614,780.69	1,272,630,089.59

注释 44. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,752,597,008.63	5,090,784,243.10	9,458,403,548.57	5,911,750,224.82
其他业务	36,198,004.61	30,824,187.11	28,399,267.46	24,973,085.28
合计	6,788,795,013.24	5,121,608,430.21	9,486,802,816.03	5,936,723,310.10



2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	工程承包业务		房地产开发业务		商业贸易业务		其他业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型:	1,177,560,422.02	1,171,166,851.69	3,637,531,792.30	2,052,962,719.62	1,881,448,460.07	1,814,486,631.39	92,254,338.85	82,992,227.51	6,788,795,013.24	5,121,608,430.21
其中:										
工程承包	1,167,661,855.45	1,166,830,647.66							1,167,661,855.45	1,166,830,647.66
房地产开发与销售			3,614,530,701.18	2,026,815,018.23					3,614,530,701.18	2,026,815,018.23
商品贸易					1,881,448,460.07	1,814,486,631.39			1,881,448,460.07	1,814,486,631.39
其他	9,898,566.57	4,336,204.03	23,001,091.12	26,147,701.39			92,254,338.85	82,992,227.51	125,153,996.54	113,476,132.93
按经营地区分类:	1,177,560,422.02	1,171,166,851.69	3,637,531,792.30	2,052,962,719.62	1,881,448,460.07	1,814,486,631.39	92,254,338.85	82,992,227.51	6,788,795,013.24	5,121,608,430.21
其中:										
福建省			899,377,089.88	883,590,717.76	1,880,513,352.83	1,813,344,763.72	68,703,817.38	57,774,830.97	2,848,594,260.09	2,754,710,312.45
北京			2,682,583,107.83	1,128,649,102.80					2,682,583,107.83	1,128,649,102.80
江苏			11,526,247.84	6,501,839.37					11,526,247.84	6,501,839.37
重庆			38,514,142.75	28,720,571.36					38,514,142.75	28,720,571.36
香港							2,559,052.27	30,588.21	2,559,052.27	30,588.21
非洲	689,118,894.58	712,022,776.41	5,531,204.00	5,500,488.33	935,107.24	1,141,867.67	20,252,174.55	25,186,808.33	715,837,380.37	743,851,940.74
东南亚	488,412,708.31	459,144,075.28					739,294.65		489,152,002.96	459,144,075.28
澳大利亚	28,819.13								28,819.13	
其他										
按商品转让的时间分类	1,177,560,422.02	1,171,166,851.69	3,637,531,792.30	2,052,962,719.62	1,881,448,460.07	1,814,486,631.39	92,254,338.85	82,992,227.51	6,788,795,013.24	5,121,608,430.21
其中:										
在某一时点转让			3,614,530,701.18	2,026,815,018.23	1,881,448,460.07	1,814,486,631.39	20,991,469.20	25,186,808.33	5,516,970,630.45	3,866,488,457.95
在某一时段转让	1,177,560,422.02	1,171,166,851.69	23,001,091.12	26,147,701.39			71,262,869.65	57,805,419.18	1,271,824,382.79	1,255,119,972.26
合计	1,177,560,422.02	1,171,166,851.69	3,637,531,792.30	2,052,962,719.62	1,881,448,460.07	1,814,486,631.39	92,254,338.85	82,992,227.51	6,788,795,013.24	5,121,608,430.21



3. 报告期内确认收入金额前五的房地产开发项目信息

项目	本期发生额	上期发生额
北京武夷花园南区西地块项目	2,629,333,739.03	6,015,314,541.12
福鼎武夷玉桐湾茗郡项目	404,880,819.15	
南安武夷花园项目	300,465,824.45	25,817,883.93
诏安武夷绿洲项目	61,405,267.09	123,213,395.55
北京武夷花园南区东地块项目	45,090,459.57	74,726,487.61
合计	3,441,176,109.29	6,239,072,308.21

注释 45. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	499,372,364.67	1,365,810,104.01
城市维护建设税	12,706,430.60	26,235,824.41
房产税	10,538,963.35	9,248,817.22
教育费附加	9,158,229.98	18,449,404.45
印花税	4,839,642.80	4,967,722.26
土地使用税	4,253,213.72	4,779,033.42
其他	3,554,587.41	3,865,458.78
合计	544,423,432.53	1,433,356,364.55

注释 46. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
委托代销手续费	67,648,373.81	170,473,422.19
业务宣传费	8,790,574.30	23,016,918.51
广告费	8,793,903.67	14,587,446.47
物业前期费	5,915,154.66	13,823,360.39
空置房物业费	14,295,361.84	12,848,532.89
职工薪酬	13,008,747.96	12,547,055.18
长期待摊费用摊销	7,098,125.87	7,146,755.92
折旧费	5,692,552.72	6,746,794.51
办公费	882,622.99	3,005,877.75
其他	14,834,492.22	17,962,332.36
合计	146,959,910.04	282,158,496.17

注释 47. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	157,862,484.49	159,757,967.46



项目	本期发生额	上期发生额
品牌管理费	27,444,972.57	62,219,554.17
折旧费	19,264,863.54	26,630,190.99
办公费	11,417,200.41	13,535,422.95
聘请中介机构费	8,013,171.92	10,413,493.88
差旅费	6,613,672.74	6,686,151.95
咨询费	2,290,970.22	3,814,277.07
租赁费	5,314,673.67	3,575,447.38
业务招待费	3,095,284.09	2,753,867.49
长期待摊费用摊销	2,274,770.88	1,879,476.15
修理费	3,165,602.74	1,773,394.02
其他	25,633,024.42	25,618,435.46
合计	272,390,691.69	318,657,678.97

注释 48. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,526,624.85	6,276,776.17
直接投入	2,051,115.35	
无形资产摊销		2,000.00
其他费用	321,494.47	244,737.13
合计	7,899,234.67	6,523,513.30

注释 49. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	165,970,609.84	162,273,596.28
减：利息收入	27,462,778.14	44,671,771.42
汇兑损益	53,198,717.47	135,281,897.98
银行手续费	7,394,040.97	7,535,494.72
担保费(支出+收入-)	35,815.35	3,082,610.26
其他	98,801.44	1,697,173.84
合计	199,235,206.93	265,199,001.66

注释 50. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	430,456.13	179,366.00
减免税款	25,847.92	127,684.65



产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
代扣个人所得税手续费返还	142,595.76	112,386.33
合计	598,899.81	419,436.98

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
无形资产政府补助	8,000.00	8,000.00	与资产相关
企业突出贡献奖励	200,000.00		与收益相关
企业吸纳中西部脱贫人口跨省就业补助	765.00	633.00	与收益相关
稳岗补贴	219,710.93	227,143.21	与收益相关
节水载体创建先进单位奖金	1,980.20		与收益相关
2020 年促进批发业稳定发展奖励金		23,100.00	与收益相关
2021 年促进服务业稳定增长奖励金		65,000.00	与收益相关
2021 年多形式多渠道扩大外贸项目奖励金		23,400.00	与收益相关
2021 年福州市外贸会展类项目扶持资金		1,200.00	与收益相关
扩岗补助		12,000.00	与收益相关
收小微企业工会经费返还		23,767.02	与收益相关
税收补贴退回		-394,194.23	与收益相关
外贸融资贴息项目资金		100,000.00	与收益相关
壮大本部企业及外贸主体专项资金		89,317.00	与收益相关
合计	430,456.13	179,366.00	

注释 51. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,983,332.67	1,009,334.13
处置长期股权投资产生的投资收益	-11,602,321.45	
交易性金融资产持有期间的投资收益	201,801.09	157,955.59
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,235,077.91	2,252,609.37
债务重组收益		2,659,619.40
合计	-4,182,109.78	6,079,518.49

注释 52. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	322,892.20	-2,278,283.59
合计	322,892.20	-2,278,283.59



注释 53. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	28,593,058.27	-129,570,799.61
其他应收款坏账损失	-13,154,020.51	-5,355,135.83
应收股利坏账损失	539,509.24	-316,669.09
应收票据坏账损失	8,676.00	-8,676.00
合计	15,987,223.00	-135,251,280.53

注释 54. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-55,819,096.29	-148,281,822.14
合同资产减值损失	72,488,655.93	-104,915,695.34
合计	16,669,559.64	-253,197,517.48

注释 55. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	284,932.66	18,724,422.88
合计	284,932.66	18,724,422.88

注释 56. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	350,220.84	144,779.95	350,220.84
与企业日常活动无关的政府补助	100,000.00		100,000.00
罚没利得	136,400.00	2,036,287.56	136,400.00
违约赔偿收入	414,660.95	2,139,156.61	414,660.95
其他	817,760.30	726,340.89	817,760.30
合计	1,819,042.09	5,046,565.01	1,819,042.09

1. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
2020 年纳税大户奖励	100,000.00		与收益相关
合计	100,000.00		100,000.00

注释 57. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	244,926.88	957,439.96	244,926.88



项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	53,390.00	350,719.04	53,390.00
罚没支出	2,231,118.50	4,642,261.58	2,231,118.50
违约赔偿支出	8,364,231.01	50,000.00	8,364,231.01
其他	2,036,148.00	737,062.26	2,036,148.00
合计	12,929,814.39	6,737,482.84	12,929,814.39

注释 58. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	260,391,956.32	538,936,104.56
递延所得税费用	71,718,142.30	-102,209,788.14
合计	332,110,098.62	436,726,316.42

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	514,848,732.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	128,712,183.10
子公司适用不同税率的影响	4,643,333.03
调整以前期间所得税的影响	-235,597.30
非应税收入的影响	1,300,729.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,949,704.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-23,022,882.85
年度内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	184,825,136.72
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	32,937,681.25
所得税减免优惠的影响	-1,000,189.20
所得税费用	332,110,098.62

注释 59. 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	36,928,331.04	35,729,271.42
营业外收入	703,104.35	3,268,525.93
政府补助	422,456.13	549,520.54
租金收入	34,792,853.73	33,268,313.56
经营性往来款	168,834,987.87	170,375,349.43
合计	241,681,733.12	243,190,980.88



2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	82,265,558.25	50,501,223.83
销售费用	108,679,640.74	72,525,154.26
财务费用	6,335,998.50	7,535,494.72
营业外支出	13,642,396.79	5,077,200.50
经营性往来款	144,045,976.68	281,516,172.15
合计	354,969,570.96	417,155,245.46

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到小股东借款	376,399.86	2,153,623.16
收回贷款保证金		8,642,636.46
合计	376,399.86	10,796,259.62

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
贷款融资费用	25,837.70	4,893,615.14
偿还租赁负债本息	1,752,513.87	1,547,655.23
北京武夷少数股东借款	114,000,000.00	165,000,000.00
少数股东减资款	2,850,000.00	
合计	118,628,351.57	171,441,270.37

5. 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款、长期借款	7,598,726,525.62	7,226,182,650.44	399,788,370.52	5,882,777,481.45		9,341,920,065.13
应付债券	515,479,827.57		1,274,172.43	516,754,000.00		
租赁负债	361,307.65		7,375,936.68	1,752,513.87	620,122.10	5,364,608.36
其他应付款	39,857,053.63	376,399.86			2,821,596.34	37,411,857.15
合计	8,154,424,714.47	7,226,559,050.30	408,438,479.63	6,401,283,995.32	3,441,718.44	9,384,696,530.64

注释 60. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	182,738,633.78	440,263,513.78



项目	本期金额	上期金额
加：信用减值损失	-15,987,223.00	135,251,280.53
资产减值准备	-16,669,559.64	253,197,517.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	92,283,115.74	102,852,834.68
使用权资产折旧	2,412,462.38	1,950,892.84
无形资产摊销	4,028,568.19	3,691,576.25
长期待摊费用摊销	10,516,526.58	9,644,817.03
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)	-284,932.66	-18,724,422.88
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-105,484.08	812,660.01
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-322,892.20	2,278,283.59
财务费用(收益以“-”号填列)	149,824,431.58	144,562,133.59
投资损失(收益以“-”号填列)	4,182,109.78	-6,079,518.49
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	66,152,061.71	-102,197,251.04
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	23,748.44	-12,537.10
存货的减少(增加以“-”号填列)	161,606,404.71	-587,012,449.59
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-625,153,819.14	557,507,605.81
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-63,526,172.36	319,861,206.41
其他		12,310,977.98
经营活动产生的现金流量净额	-48,282,020.19	1,270,159,120.88
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,180,473,380.68	2,590,436,679.62
减：现金的期初余额	2,590,436,679.62	2,315,973,942.91
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	590,036,701.06	274,462,736.71

2. 与租赁相关的总现金流出

本期与租赁相关的总现金流出为人民币 1,752,513.87 元(上期：人民币 1,547,655.23 元)。

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,180,473,380.68	2,590,436,679.62



项目	期末余额	期初余额
其中：库存现金	3,059,352.15	4,079,667.95
可随时用于支付的银行存款	3,169,888,483.22	2,582,174,345.80
可随时用于支付的其他货币资金	7,525,545.31	4,182,665.87
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	3,180,473,380.68	2,590,436,679.62
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

4. 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

项目	期末余额	期初余额	属于现金及现金等价物的理由
预售监管资金	508,840,518.21	332,008,070.67	公司可按预售资金监管相关规定申请用于支付项目建设支出等。
合计	508,840,518.21	332,008,070.67	

注释 61. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	146,656,374.32	146,656,374.32	各类保证金冻结款等	按揭担保保证金、汇票保证金、信用证保证金等
存货	4,203,079,340.94	4,025,351,864.59	抵押、财产保全	贷款抵押、财产保全
固定资产	59,258,693.41	26,171,936.59	抵押	贷款抵押、保函授信额度抵押
投资性房地产	295,758,487.68	260,097,927.25	抵押	贷款抵押
合计	4,704,752,896.35	4,458,278,102.75		

续：

项目	上年年末账面余额	上年年末账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	167,815,255.70	167,815,255.70	各类保证金冻结款等	按揭担保保证金、汇票保证金、信用证保证金等
存货	4,056,999,610.39	3,856,699,053.61	抵押	贷款抵押
固定资产	59,258,693.41	29,416,743.61	抵押	贷款抵押
投资性房地产	485,796,459.38	424,991,652.06	抵押	贷款抵押
合计	4,769,870,018.88	4,478,922,704.98		

注释 62. 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：中非法郎	949,815,653.00	0.01150	10,922,880.01



中国武夷实业股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
菲律宾比索	149,406,972.73	0.12630	18,870,100.66
肯先令	612,444,986.36	0.05560	34,051,941.24
坦桑尼亚先令	190,029,304.25	0.0030017	570,410.96
乌干达先令	47,876,239.62	0.00196	93,837.43
基纳	16,304,102.99	1.79710	29,300,103.48
澳元	622,562.96	0.89850	559,372.82
欧元	1,234,831.43	7.52570	9,292,970.89
港币	9,577,280.19	0.92604	8,868,944.55
美元	33,359,036.79	7.18840	239,798,100.06
埃塞俄比亚比尔	690,735,062.06	0.05710	39,440,972.04
南苏丹镑	14,390.00	0.00180	25.90
应收账款			
其中：中非法郎	15,385,725,034.00	0.01150	176,935,837.89
菲律宾比索	440,393,697.01	0.12630	55,621,723.93
肯先令	9,715,117,826.89	0.05560	540,160,551.18
坦桑尼亚先令	53,615,106,547.59	0.0030017	160,936,465.32
乌干达先令	9,451,508,766.05	0.00196	18,524,957.18
基纳	75,251,703.62	1.79710	135,234,836.58
港币	108,325.82	0.92604	100,314.04
美元	30,987,054.32	7.18840	222,747,341.27
埃塞俄比亚比尔	313,138,200.55	0.05710	17,880,191.25
南苏丹镑	3,584,408.00	0.00180	6,451.93
其他应收款			
其中：中非法郎	17,452,705.00	0.01150	200,706.11
菲律宾比索	40,583,834.62	0.12630	5,125,738.31
肯先令	152,535,648.47	0.05560	8,480,982.05
坦桑尼亚先令	8,800,000.00	0.0030017	26,414.96
乌干达先令	9,616,747.68	0.00196	18,848.83
基纳	754,688.95	1.79710	1,356,251.51
澳元	50,817.98	0.89850	45,659.96
港币	121,915,965.83	0.92604	112,899,061.00
美元	18,137,373.21	7.18840	130,378,693.58
埃塞俄比亚比尔	12,684,672.35	0.05710	724,294.79
南苏丹镑	910,181.35	0.00180	1,638.33
应付账款			
其中：中非法郎	10,997,411,368.00	0.01150	126,470,230.73



项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
菲律宾比索	291,421,972.58	0.12630	36,806,595.14
肯先令	1,345,652,936.09	0.05560	74,818,303.25
坦桑尼亚先令	4,403,049,180.00	0.0030017	13,216,632.72
乌干达先令	564,166,807.34	0.00196	1,105,766.94
基纳	11,710,515.85	1.79710	21,044,968.03
美元	5,335,722.91	7.18840	38,355,310.57
埃塞俄比亚比尔	70,539,748.44	0.05710	4,027,819.64
其他应付款			
其中：中非法郎	19,532,895.74	0.01150	224,628.30
菲律宾比索	54,105,141.53	0.12630	6,833,479.38
肯先令	86,603,710.49	0.05560	4,815,166.30
坦桑尼亚先令	18,595,095.58	0.0030017	55,816.90
乌干达先令	418,722,664.01	0.00196	820,696.42
基纳	812,532.95	1.79710	1,460,202.96
澳元	8,301,216.07	0.89850	7,458,642.64
港币	107,646,730.88	0.92604	99,685,178.66
美元	2,194,939.27	7.18840	15,778,101.45
埃塞俄比亚比尔	4,780,527.02	0.05710	272,968.09

2. 境外经营实体说明

境外实体	主要经营地	法定货币
中国武夷肯尼亚分公司	肯尼亚	肯先令
中国武夷赤道几内亚项目部	赤道几内亚	中非法郎
中国武夷菲律宾分公司	菲律宾	菲律宾比索
中国武夷乌干达分公司	乌干达	乌干达先令
中国武夷埃塞俄比亚分公司	埃塞俄比亚	埃塞俄比亚比尔
中国武夷坦桑尼亚分公司	坦桑尼亚	坦桑尼亚先令
中国武夷南苏丹分公司	南苏丹	南苏丹镑
中国武夷东帝汶分公司	东帝汶	美元
中国武夷巴布亚新几内亚分公司	巴布亚新几内亚	巴新基纳
中国武夷肯尼亚有限公司	肯尼亚	肯先令
中国武夷南苏丹工程有限公司	南苏丹	南苏丹镑
中国武夷刚果布有限责任公司	刚果布	中非法郎
中国武夷刚果金有限责任公司	刚果金	美元
中国武夷巴布亚新几内亚有限公司	巴布亚新几内亚	巴新基纳
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	肯尼亚	肯先令



境外实体	主要经营地	法定货币
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	肯尼亚	肯先令
中国武夷澳大利亚有限公司	澳大利亚	澳大利亚元
中国武夷澳大利亚投资有限公司	澳大利亚	澳大利亚元
悉尼武夷润德股份有限公司	悉尼	澳大利亚元

注释 63. 政府补助

1. 政府补助基本情况

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入递延收益的政府补助		8,000.00	详见本附注 38
计入其他收益的政府补助	422,456.13	422,456.13	详见本附注 50
计入营业外收入的政府补助	100,000.00	100,000.00	详见本附注 56
合计	522,456.13	530,456.13	

注释 64. 租赁

1. 本公司作为承租方

(1) 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

项目	本期发生额
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用	4,224,925.55
合计	4,224,925.55

2. 本公司作为出租方

(1) 作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	35,755,645.15	
合计	35,755,645.15	

六、研发支出

(一) 研发支出

项目	本期发生额	上期发生额
中武跨境电商交易及供应链综合服务平台	7,246,213.87	9,009,382.98
液压振动锤沉桩技术研究项目	3,185,418.92	
合计	10,431,632.79	9,009,382.98
其中：费用化研发支出	7,899,234.67	6,523,513.30
资本化研发支出	2,532,398.12	2,485,869.68



(二)符合资本化条件的研发项目

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		内部开发支出	其他增加	确认为无形资产	计入当期损益	
中武跨境电商交易及供应链综合服务平台	2,400,844.07	2,532,398.12		2,794,784.23		2,138,457.96
合计	2,400,844.07	2,532,398.12		2,794,784.23		2,138,457.96

中武跨境电商交易及供应链综合服务平台开始资本化时点为项目通过研究阶段并立项，以项目立项文件作为资本化的具体依据，截至期末的研发进度 93%。

七、合并范围的变更

(一)非同一控制下企业合并

本年未发生非同一控制下企业合并。

(二)同一控制下企业合并

本年未发生同一控制下企业合并。

(三)本期发生的反向购买

本年未发生反向购买。

(四)处置子公司

本年未处置子公司。

(五)其他原因的合并范围变动

本报告期新设了一家子公司：南安中武置业有限公司；

本报告期注销了一家子公司：中国武夷（南苏丹）工程有限公司。

八、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京武夷房地产开发有限公司	41,847,134.27	北京	北京	地产	70.00		通过设立或投资等方式取得
福安武夷金城房地产开发有限公司	20,000,000.00	福安	福安	地产	100.00		通过设立或投资等方式取得
福建百源房地产开发有限公司	26,000,319.97	福州	福州	地产		100.00	非同一控制下企业合并取得



中国武夷实业股份有限公司

2024 年度

财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
福州福煤房地产开发有限公司	1,000,000.00	福州	福州	地产	100.00		同一控制下企业合并取得
福州华港房地产开发有限公司	6,960,000.00	福州	福州	地产		58.33	非同一控制下企业合并取得
扬州武夷房地产开发有限公司	20,000,000.00	扬州	扬州	地产		29.75	通过设立或投资等方式取得
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	125,000,000.00	建瓯	建瓯	地产	90.00		通过设立或投资等方式取得
福建建兴开发有限公司	8,000,000.00	福州	福州	地产	75.00		通过设立或投资等方式取得
福建南平武夷房地产开发有限公司	28,000,000.00	南平	南平	地产	50.00	50.00	通过设立或投资等方式取得
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	200,000,000.00	南平	南平	地产	100.00		通过设立或投资等方式取得
福建省建工工程建设承包有限责任公司	25,572,125.54	福州	福州	施工	100.00		通过设立或投资等方式取得
福建省建筑工程房地产综合开发公司	12,000,001.54	福州	福州	地产	100.00		通过设立或投资等方式取得
福建省侨乡建设有限公司	10,000,000.00	福州	福州	地产	25.00	50.00	非同一控制下企业合并取得
福建武夷对外经济合作有限公司	5,000,000.00	福州	福州	贸易	95.00		通过设立或投资等方式取得
福建武夷嘉园房地产开发有限公司	50,000,000.00	涵江	莆田	地产	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
福建武夷山武夷房地产开发有限公司	5,000,000.00	武夷山	武夷山	地产	100.00		通过设立或投资等方式取得
福州武夷滨海房地产开发有限公司	50,000,000.00	福州	福州	地产	100.00		通过设立或投资等方式取得
南京名仕园置业有限公司	50,000,000.00	南京	南京	地产	100.00		通过设立或投资等方式取得
南京武宁房地产开发有限公司	54,512,871.91	南京	南京	地产	1.00	84.00	同一控制下企业合并取得
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	50,000,000.00	建阳	建阳	地产	55.00		通过设立或投资等方式取得
上海武夷建设开发有限公司	15,375,185.80	上海	上海	地产	100.00		通过设立或投资等方式取得
武夷名仕（诏安）房地产有限公司	8,000,000.00	诏安	诏安	地产	100.00		通过设立或投资等方式取得
诏安武夷永华房地产有限公司	20,000,000.00	诏安	诏安	地产		85.00	同一控制下企业合并取得
长春宝成置业有限公司	10,000,000.00	长春	长春	地产	80.00		通过设立或投资等方式取得
诏安武夷绿洲房地产开发有限公司	40,000,000.00	诏安	诏安	地产	100.00		通过设立或投资等方式取得
武夷（福建）物业管理有限公司	5,000,000.00	福州	福州	物业	90.00	9.50	通过设立或投资等方式取得
北京武夷物业管理有限公司	3,000,000.00	北京	北京	物业		99.50	非同一控制下企业合并取得
福州武夷万融物业服务服务有限公司	3,000,000.00	福州	福州	物业		59.70	通过设立或投资等方式取得



中国武夷实业股份有限公司

2024 年度

财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京武夷融御物业服务有 限公司	1,000,000.00	北京	北京	物业		59.70	通过设立或投 资等方式取得
中武（福建）房地产开发 有限责任公司		福州	福州	地产	100.00		通过设立或投 资等方式取得
中武（福建）跨境电子商 务有限责任公司	250,000,000.00	福州	福州	电商	100.00		通过设立或投 资等方式取得
中武电商（肯尼亚）有限 公司	664,430.20	肯尼亚内罗毕	肯尼亚	电商		99.90	通过设立或投 资等方式取得
重庆武夷房地产开发有限 公司	82,000,000.00	重庆	重庆	地产	95.00		通过设立或投 资等方式取得
周宁武夷房地产开发有限 公司	50,000,000.00	周宁	周宁	地产	100.00		通过设立或投 资等方式取得
福州复寅精准医学发展有 限公司	100,000,000.00	长乐	福州	地产	51.00		通过设立或投 资等方式取得
永泰嘉园置业有限公司	30,000,000.00	永泰	福州	地产	100.00		通过设立或投 资等方式取得
南安武夷泛家置业有限责 任公司	100,000,000.00	南安	南安	地产	65.00		通过设立或投 资等方式取得
福州桂武置业有限公司	50,000,000.00	福州	福州	地产	100.00		通过设立或投 资等方式取得
重庆天仁置业有限公司	30,000,000.00	重庆	重庆	地产	51.00		通过设立或投 资等方式取得
宁德武夷房地产开发有限 公司	30,000,000.00	宁德	宁德	地产	100.00		通过设立或投 资等方式取得
福鼎武夷房地产开发有限 公司	30,000,000.00	福鼎	福鼎	地产	100.00		通过设立或投 资等方式取得
宁德东侨武夷房地产开发 有限公司	30,000,000.00	宁德	宁德	地产	100.00		通过设立或投 资等方式取得
南京中武房地产开发有限 公司	30,000,000.00	南京	南京	地产	100.00		通过设立或投 资等方式取得
中国武夷实业（香港）有 限公司		香港	香港	综合	100.00		通过设立或投 资等方式取得
武夷（集团）有限公司	19,802,500.00	香港	香港	综合	100.00		同一控制下企 业合并取得
晋万贸易有限公司	8,107.07	香港	香港	综合		100.00	通过设立或投 资等方式取得
忠兆有限公司	0.88	香港	香港	综合		100.00	非同一控制下 企业合并取得
南京武夷房地产开发有限 公司	17,283,600.00	南京	南京	地产		65.00	同一控制下企 业合并取得
武夷建筑有限公司	21,282,348.63	香港	香港	综合	100.00		通过设立或投 资等方式取得
超鹰工程有限公司	8,805.00	香港	香港	综合		67.50	通过设立或投 资等方式取得
漳州武夷房地产开发有限 公司	34,000,000.00	漳州	漳州	地产	40.00	60.00	通过设立或投 资等方式取得
武夷开发有限公司	15,958,076.90	香港	香港	综合	100.00		通过设立或投 资等方式取得
鸿愉有限公司	2.12	香港	香港	地产		100.00	通过设立或投 资等方式取得



中国武夷实业股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
武夷企业有限公司	3,187,689.22	香港	香港	综合	60.00	40.00	通过设立或投资等方式取得
华麟投资有限公司	8,805.00	香港	香港	地产		100.00	同一控制下企业合并取得
铭嘉有限公司	5.09	香港	香港	地产		100.00	通过设立或投资等方式取得
全君有限公司	84.16	香港	香港	地产		100.00	通过设立或投资等方式取得
安珍有限公司	84.16	香港	香港	地产		100.00	通过设立或投资等方式取得
迅鸿发展有限公司	89.33	香港	香港	地产		100.00	通过设立或投资等方式取得
港伟投资有限公司	89.33	香港	香港	地产		100.00	非同一控制下企业合并取得
进裕发展有限公司	89.33	香港	香港	地产		100.00	通过设立或投资等方式取得
中国武夷澳大利亚投资有限公司	5.09	澳大利亚	澳大利亚	地产		100.00	通过设立或投资等方式取得
悉尼武夷润德股份有限公司	1,236.54	澳大利亚	澳大利亚	地产		88.00	通过设立或投资等方式取得
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	660,000.00	肯尼亚内罗毕	肯尼亚	SC	99.00	0.99	通过设立或投资等方式取得
中国武夷（肯尼亚）有限公司	2,952,465.51	肯尼亚内罗毕	肯尼亚	地产	99.00		通过设立或投资等方式取得
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	6,700,000.00	肯尼亚内罗毕	肯尼亚	地产	99.00	0.99	通过设立或投资等方式取得
中国武夷（南苏丹）工程有限公司	3,122,065.63	南苏丹	南苏丹	施工	90.00	9.90	通过设立或投资等方式取得
中国武夷澳大利亚有限公司	5,375,800.00	澳大利亚	澳大利亚	施工	100.00		通过设立或投资等方式取得
中国武夷巴布亚新几内亚有限公司		巴布亚新几内亚	巴布亚新几内亚	施工	100.00		通过设立或投资等方式取得
中国武夷刚果（布）有限责任公司	127,000.00	刚果布	刚果布	施工	100.00		通过设立或投资等方式取得
中国武夷刚果（金）有限公司		刚果金	刚果金	施工	100.00		通过设立或投资等方式取得
南安中武置业有限公司	30,000,000.00	南安	南安	房地产	100.00		通过设立或投资等方式取得
香港福岛建设有限公司	5,890,430.00	香港	香港	建筑投资开发		60.00	通过设立或投资等方式取得
武夷（美国）有限公司	14,165,400.00	美国	美国	地产		100.00	通过设立或投资等方式取得
中武（福建）国际工程建设有限责任公司		福州	福州	施工	100.00		通过设立或投资等方式取得
香港福银财务投资有限公司	9,062,200.00	香港	香港	投资开发	55.00	45.00	非同一控制下企业合并取得

(1) 本公司持有长春宝成置业有限公司 80%股权，根据承包协议由本公司承包经营，纳入合并报表范围，并承担全部损益。

(2) 武夷（美国）有限公司已停业 5 年以上，并被当地注销登记，资产负债实际已处



置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

(3) 香港福岛建设有限公司已停业 5 年以上，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

(4) 香港福银财务投资有限公司原由公司全资子公司香港武夷开发有限公司控股 45%，2006 年公司从中国银行福建省分行以港币 1 元受让 55% 股权，受让时已无有价值资产，受让至今均未经经营。本公司已对其计提了充足的资产减值准备，并于受让时就准备对其进行清盘，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
重庆武夷房地产开发有限公司	5.00%	-549,439.53		-8,648,401.15	
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	10.00%	-563,650.85		19,139,001.16	
中国武夷（肯尼亚）有限公司	1.00%	455,660.02		-380,567.03	
南京武宁房地产开发有限公司	15.00%	-130,404.40		65,509,667.84	
南京武夷房地产开发有限公司	35.00%	-6,882,783.75		16,719,316.81	
北京武夷房地产开发有限公司	30.00%	209,964,933.71		716,567,416.21	
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	0.01%	11,816.52		-24,336.86	
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	0.01%	957.40		-1,388.72	
中武电商（肯尼亚）有限公司	0.10%	7,238.97		-39,014.51	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	45.00%	-4,935,028.05		41,244,577.39	
南安武夷泛家置业有限责任公司	35.00%	638,705.71		23,928,997.90	
福州复寅精准医学发展有限公司	49.00%	-16,302,179.85		-4,923,786.76	
重庆天仁置业有限公司	49.00%	-21,379,874.46		-30,976,246.57	
悉尼武夷润德股份有限公司	12.00%	-352,458.98		-9,873,481.24	

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆武夷房地产开发有限公司	431,285,389.75	46,946,964.65	478,232,354.40	650,890,900.92	309,476.70	651,200,377.62
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	217,354,658.77	1,197,879.66	218,552,538.43	27,162,526.75		27,162,526.75
中国武夷（肯尼亚）有限公司	131,185,709.53	78,074,724.03	209,260,433.56	10,064,175.34	237,252,961.20	247,317,136.54



中国武夷实业股份有限公司

2024 年度

财务报表附注

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京武宁房地产开发有限公司	431,578,853.28	13,952,560.54	445,531,413.82	8,516,942.74	283,352.06	8,800,294.80
南京武夷房地产开发有限公司	294,292,628.84	229,989.03	294,522,617.87	246,753,141.28		246,753,141.28
北京武夷房地产开发有限公司	6,893,566,967.45	115,045,595.02	7,008,612,562.47	4,135,778,757.52	484,275,750.95	4,620,054,508.47
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	50,662,628.51	367,282,335.36	417,944,963.87	4,614,486.98	656,699,089.54	661,313,576.52
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	31,236,842.30	41,392.39	31,278,234.69	1,914,225.39	43,251,253.65	45,165,479.04
中武电商（肯尼亚）有限公司	32,995,428.93	4,739,004.54	37,734,433.47	77,403,938.97		77,403,938.97
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	139,103,005.68	7,750.69	139,110,756.37	45,689,492.42	1,766,647.52	47,456,139.94
南安武夷泛家置业有限责任公司	1,219,824,176.46	11,149,734.63	1,230,973,911.09	1,162,605,345.67		1,162,605,345.67
福州复寅精准医学发展有限公司	10,039,059.47	269,034,449.45	279,073,508.92	92,122,053.33	197,000,000.00	289,122,053.33
重庆天仁置业有限公司	426,883,406.36	133,206,240.36	560,089,646.72	623,306,476.45		623,306,476.45
悉尼武夷润德股份有限公司	437,873,561.65	35,311,926.84	473,185,488.49	555,463,829.46		555,463,829.46

续：

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆武夷房地产开发有限公司	373,783,767.62	36,920,145.26	410,703,912.88	572,683,145.44		572,683,145.44
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	225,332,865.33	1,234,891.39	226,567,756.72	29,541,236.53		29,541,236.53
中国武夷（肯尼亚）有限公司	119,497,632.68	62,741,444.44	182,239,077.12	14,654,291.69	237,252,961.20	251,907,252.89
南京武宁房地产开发有限公司	433,149,085.43	14,528,767.30	447,677,852.73	9,794,018.96	283,352.06	10,077,371.02



中国武夷实业股份有限公司

2024 年度

财务报表附注

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京武夷房地产开发有限公司	303,287,002.77	276,411.41	303,563,414.18	236,128,841.16		236,128,841.16
北京武夷房地产开发有限公司	6,479,629,227.86	120,974,457.43	6,600,603,685.29	4,876,064,344.17	35,864,399.48	4,911,928,743.65
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	45,906,856.69	317,085,480.14	362,992,336.83	4,837,423.41	656,699,089.54	661,536,512.95
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	25,485,207.00	33,724.38	25,518,931.38	1,705,540.36	43,251,253.65	44,956,794.01
中武电商（肯尼亚）有限公司	33,068,010.06	4,568,884.56	37,636,894.62	76,099,629.96		76,099,629.96
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	159,346,489.51	19,681.00	159,366,170.51	54,914,140.87	1,830,684.21	56,744,825.08
南安武夷泛家置业有限责任公司	1,081,570,656.25	15,219,687.31	1,096,790,343.56	700,246,651.59	330,000,000.00	1,030,246,651.59
福州复寅精准医学发展有限公司	12,364,445.86	282,179,564.23	294,544,010.09	49,322,799.71	222,000,000.00	271,322,799.71
重庆天仁置业有限公司	432,595,001.28	136,627,941.60	569,222,942.88	588,807,375.76		588,807,375.76
悉尼武夷润德股份有限公司	467,895,283.21	31,084,886.02	498,980,169.23	571,439,355.07		571,439,355.07

续：

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆武夷房地产开发有限公司	20,010,557.59	-10,988,790.66	-10,988,790.66	10,863,466.89
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	3,637,072.98	-5,636,508.51	-5,636,508.51	1,354,144.54
中国武夷（肯尼亚）有限公司	11,021,343.73	45,566,002.48	31,611,472.79	-2,364,335.46
南京武宁房地产开发有限公司	1,930,266.70	-869,362.69	-869,362.69	-3,545,479.81
南京武夷房地产开发有限公司	9,595,981.14	-19,665,096.43	-19,665,096.43	-189,494.28
北京武夷房地产开发有限公司	2,681,613,942.31	699,883,112.36	699,883,112.36	-77,429,819.67
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	24,066,232.04	118,165,195.55	55,175,563.47	1,314,678.24



中国武夷实业股份有限公司

2024 年度

财务报表附注

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司		9,573,964.68	5,550,618.28	-29,775.46
中武电商（肯尼亚）有限公司	19,060,934.15	7,238,973.46	-1,206,770.16	38,515.54
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	3,348,621.60	-10,966,729.00	-10,966,729.00	37,719,829.91
南安武夷泛家置业有限责任公司	300,465,824.45	1,824,873.45	1,824,873.45	22,634,385.35
福州复寅精准医学发展有限公司	1,288,849.97	-33,269,754.79	-33,269,754.79	32,651,423.53
重庆天仁置业有限公司	18,503,585.16	-43,632,396.85	-43,632,396.85	360,316.78
悉尼武夷润德股份有限公司		-15,565,234.18	-9,819,155.13	-400,483.63

续：

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆武夷房地产开发有限公司	537,327.97	-33,027,783.79	-33,027,783.79	-3,582,243.45
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	4,366,189.30	-9,261,520.29	-9,261,520.29	-2,081,395.12
中国武夷（肯尼亚）有限公司	21,323,321.46	-44,021,109.83	-32,360,378.70	-4,074,815.24
南京武宁房地产开发有限公司	2,065,421.70	-149,811,945.92	-149,811,945.92	2,774,527.32
南京武夷房地产开发有限公司	46,243,080.79	-23,535,300.57	-23,535,300.57	-9,085,206.31
北京武夷房地产开发有限公司	6,096,188,598.07	1,566,896,471.89	1,566,896,471.89	1,974,778,434.03
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	16,276,964.25	-177,756,027.89	-126,411,349.39	314,120.41
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司		-9,860,044.46	-6,300,480.88	-83,593.56
中武电商（肯尼亚）有限公司	11,759,287.24	-27,465,045.65	-21,426,954.26	119,117.48
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	11,656,320.23	17,814,590.92	17,814,590.92	9,895,406.12
南安武夷泛家置业有限责任公司	25,817,883.93	-33,923,864.99	-33,923,864.99	-124,076,990.96
福州复寅精准医学发展有限公司	158,462.40	-34,957,080.61	-34,957,080.61	9,106,369.47
重庆天仁置业有限公司	25,506,764.62	-18,857,283.41	-18,857,283.41	-19,611,884.86
悉尼武夷润德股份有限公司		-12,429,447.08	-14,501,019.10	-2,022,263.28

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

本年未发生在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易。



(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业：无

2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业投资账面价值合计	2,332,423.00	1,536,668.65
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	-667,809.82	-13,583.66
其他综合收益	-16,868.60	15,388.56
综合收益总额	-684,678.42	1,804.90
联营企业投资账面价值合计	57,051,414.59	51,719,960.11
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	5,651,142.49	1,022,917.79
其他综合收益	400,311.99	261,556.00
综合收益总额	6,051,454.48	1,284,473.79

九、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、短期借款及长期借款、应付债券。涉及该等金融工具的风险及如何减少该等风险的政策如下文所述。

(一) 信用风险

本公司的信用风险主要来自于货币资金、应收账款、其他应收款和合同资产。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，本公司认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

对于应收账款和合同资产，本公司应收账款和合同资产主要来自于工程承包业务与房地产开发业务，房地产开发业务通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司从合同签订前即开始持续评判客户的财务状况、信用记录、从第三方获取担保的可能性及其他因素，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司对应收账款和合同资产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，相关预期信用损失计量详见本附注五、注释 4 及本附注五、注释 9。

对于其他应收款，本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。



截止 2024 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	1,623,167,902.56	294,635,693.55
其他应收款	693,393,323.02	340,608,912.34
合同资产	1,082,492,702.02	237,209,284.71
合计	3,399,053,927.60	872,453,890.60

（二）流动性风险

由于本公司主要从事资本密集型业务，故本公司应确保维持足够现金及信贷融资以满足自身的流动资金所需。本公司通过经营业务产生的资金及银行借款来筹措营运资金。本公司日常十分重视资金管理，近年来更加强调资金的集中管理和统筹使用原则，以确保资金的使用效益和全体股东的利益最大化。截止 2024 年 12 月 31 日，本公司已拥有国内多家银行提供的银行授信额度，金额 202.20 亿元，其中：已使用授信金额为 111.98 亿元。

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额			
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上
短期借款		3,476,927,154.30		
应付票据		82,308,687.30		
应付账款	2,685,595,171.89			
其他应付款	573,622,635.06			
长期借款（含一年内到期）		1,391,703,089.78	4,892,759,202.41	85,611,040.00
租赁负债（含一年内到期）		1,547,763.58	3,816,844.78	
长期应付款				12,275.48
合计	3,259,217,806.95	4,952,486,694.96	4,896,576,047.19	85,623,315.48

（三）市场风险

1. 汇率风险

本公司的记账本位币为人民币，大部分交易以人民币结算。然而，本公司的境外业务（主要在香港、肯尼亚、坦桑尼亚、赤道几内亚、菲律宾、乌干达、埃塞俄比亚、巴布亚新几内亚、刚果（布）及澳大利亚等）大部分以外币结算，人民币及结算外币存在自由兑换的限制和汇率波动风险。本公司十分重视该等汇率风险，在实际操作中对于合同支付款项尽可能采用预期贬值的货币做为结算货币，对于合同应收款项尽可能采用预期升值的货币做为结算货币。同时本公司正在调研套期保值的可行性，以更好地规避长期合同可能产生的汇率风险。



2. 价格风险

本公司的权益性投资包括分类为须按公允价值列示的交易性金融资产、其他权益工具投资，本公司须承担权益性投资的价格风险。本公司对此采取的目标是在风险可控的前提下保证全体股东的利益最大化。

（四）境外合同风险

境外建造合同占本公司的业务比重越来越大，合同所在地的政治环境和经济环境可能对本公司产生影响。对于此等风险，本公司长期以来就十分关注，并具备了丰富的境外施工经验和技、管理、外事人才，本公司及前身从事境外工程承包业务逾 30 年，正如前文所述，本公司 1995、1996 年被国家外经贸部评为全国最大 50 家外经公司排名第十四位，自 1995 年起连续入选 ENR 国际承包商 250 强，并多次荣获“国际知名承包商”奖牌。

十、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2024 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计	7,558,521.60			7,558,521.60
债务工具投资				
权益工具投资	7,341,400.00			7,341,400.00
衍生金融资产	217,121.60			217,121.60
其他权益工具投资			9,495,005.33	9,495,005.33



项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
其他非流动金融资产				
其他流动资产			3,300,000.00	3,300,000.00
资产合计	7,558,521.60		12,795,005.33	20,353,526.93

(三) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量的项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重大不可观察输入值	对公允价值的影响
(一) 交易性金融资产				
(二) 应收款项融资				
(三) 其他权益工具投资				
北京燕山大酒店有限公司 17.5%的股权	9,495,005.33	采用上市公司比较法 并考虑流动性折扣	流动性折扣	流动性折价越大， 公允价值越低
(四) 其他非流动金融资产				
1 年以内到期的信托保障基金	3,300,000.00	按账面成本		

(五) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、短期借款及长期借款、应付债券等。

十一、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的持股 比例 (%)	对本公司的表决 权比例 (%)
福建建工集团有限责任公司	福州	工程总承包	100,000.00	34.34	34.34

1. 本公司的母公司情况的说明

福建建工集团有限责任公司前身是福建省建筑工程局，成立于 1953 年，1983 年改制为福建省建筑工程总公司，1994 年经福建省政府批准组建福建建工集团，公司因此更名为福建建工集团总公司。公司是以建筑业为基础、以投资开发为重点、以外向型经济为主导的资金、技术、管理密集型大型企业。2016 年福建建工集团总公司完成改制，由“全民所有制”改为“有限责任公司（国有独资）”，名称由“福建建工集团总公司”变更为“福建建工集团有限责任公司”，注册资本由 6 亿元变更为 10 亿元。公司拥有建筑工程施工总承包及公



路工程施工总承包“双特级”资质。公司及所属单位分别具有桥梁、市政公用、机电安装、钢结构、装修装饰等 30 多项施工总承包以及专业承包一级资质，以及工程设计、规划、勘察、监理、装修设计、工程咨询、建筑智能化系统工程设计等 8 项甲级资质，同时具有房地产开发和国际经济技术合作经营权。

2. 本公司最终控制方是福建省人民政府国有资产监督管理委员会

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（三）在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
安徽骏达房地产开发有限公司	本公司拥有其 41%的股权
福建华融电子有限公司	本公司拥有其 20.93%的股权
福建建工混凝土有限公司	本公司拥有其 45%的股权
福州闽港建筑开发有限公司	本公司拥有其 40%的股权
福州元帅庙改建部	本公司拥有其 50%的股权
马来西亚-新山	本公司拥有其 30%的股权
福建南平三江房地产开发有限公司	本公司拥有其 30%的股权
深圳市武夷国泰投资有限公司	本公司拥有其 45%的股权
宝德集团有限公司	本公司拥有其 30%的股权
华亿投资有限公司	本公司拥有其 48%的股权
南安市园区物业服务有限公司	本公司拥有其 50%的股权
福建中福对外劳务合作有限公司	本公司拥有其 30%的股权
武夷多瑞克有限公司	本期已注销

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
福建七建集团有限公司	控股股东的子公司
福建省工业设备安装有限公司	控股股东的子公司
福建省建筑工程质量检测中心有限公司	控股股东的孙公司
福建省建科院施工图审查有限公司	控股股东的孙公司
福建省新通网络科技有限公司	控股股东的孙公司
菲律宾武夷有限公司	控股股东的子公司
福建省建筑设计研究院有限公司	控股股东的子公司
武夷装修工程（福州）有限公司	控股股东的子公司



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
福建安装（肯尼亚）有限公司	控股股东的孙公司
福建省建研工程顾问有限公司	控股股东的子公司
福建建工工程集团有限责任公司	控股股东的子公司
南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
添宜发展有限公司	控股股东的子公司
重庆博建建筑规划设计有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
润德开发有限责任公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
南安市泛家开发建设有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
金融街控股股份有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
中国（福建）企业非洲投资公司	控股股东的合营或联营企业
金融街长安（北京）置业有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
北京金融街房地产顾问有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
福建省建筑材料设备有限责任公司	控股股东的子公司
福建省建设人力资源集团股份公司	控股股东的子公司
福建省国电调试院有限公司	控股股东的孙公司
福建建工亚鹰建筑科技发展有限公司	控股股东的合营或联营企业
福建建工基础设施建设集团有限公司	控股股东的子公司
福建工程建设监理有限公司	控股股东的子公司
福建省建科工程技术有限公司	控股股东的孙公司
福建省建研工程检测有限公司	控股股东的孙公司
武夷(澳门)有限公司	控股股东的子公司
福建省武夷建筑培训学校	控股股东的子公司
丰宏发展有限公司	控股股东的子公司
福建建园科技有限公司	控股股东的子公司
福建盛耀建设发展有限责任公司	控股股东的子公司
福建童筑未来建设发展有限公司	控股股东的子公司

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
福建建工集团有限责任公司	房地产项目施工总承包	304,801,966.08		否	608,746,673.34



关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
福建省建筑设计研究院有限公司	房地产项目施工总承包	280,746,119.23		否	130,554,571.00
福建省建筑设计研究院有限公司	设计服务	191,513.33		否	500,000.00
武夷装修工程（福州）有限公司	工程施工	299,410.27		否	2,782,916.67
金融街长安（北京）置业有限公司	品牌管理费	21,217,219.08		否	36,143,383.85
福建省新通网络科技有限公司	信息技术运维	382,091.78		否	439,622.65
福建省建研工程顾问有限公司	装修费、检测费、设计费	1,382,330.40		否	344,007.70
福建省建研工程检测有限公司	检测费	118,747.16		否	651,286.99
福建省建设人力资源集团股份有限公司	人资服务	6,600,091.49		否	343,261.07
福建省建科院施工图审查有限公司	施工图审查	327,506.43		否	83,179.99
福建省国电调试院有限公司	装修改造费	238,787.15		否	
福建省国电调试院有限公司	施工（施工用电工程合同）				724,104.00
福建工程建设监理有限公司	工程监理、审核咨询、造价咨询	1,580,289.36		否	2,766,600.03
北京金融街房地产顾问有限公司	销售佣金	11,052,463.20		否	22,228,503.37
福建七建集团有限公司	中介代理费	14,928.00		否	
合计		628,953,462.96			806,308,110.66

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建建园科技有限公司	物业费收入	2,075,748.36	
福建建工集团有限责任公司	提供物业管理服务	436,849.92	327,161.89
福建省工业设备安装有限公司	提供物业管理服务	129,352.00	122,784.91
武夷（澳门）有限公司	续约代理服务		18,994.98
合计		2,641,950.28	468,941.78

4. 关联托管情况

（1）本公司受托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
福建建工集团有限责任公司	武夷（福建）物业管理有限公司	房屋	2022年1月1日	2024年12月31日	按市场价	1,574,857.17

（2）本公司委托管理情况：无

5. 关联承包情况：无

6. 关联租赁情况



(1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
福建建工集团有限责任公司	店铺	47,588.57	
福建建工集团有限责任公司	车位	9,142.86	9,142.85
福建省工业设备安装有限公司	车位	27,428.57	27,428.58
福建建工工程集团有限责任公司	办公楼	12,190.48	18,285.72
福建省武夷建筑培训学校	房屋租赁	258,538.10	125,605.74
福建安装（肯尼亚）有限公司	房屋堆场		77,299.07
合计		354,888.58	257,761.96

(2) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
菲律宾武夷有限公司	商务办公场所					101,491.07	128,973.22	17,146.90	22,006.32		
合计						101,491.07	128,973.22	17,146.90	22,006.32		

7. 关联担保情况

- (1) 本公司作为担保方：无
(2) 本公司作为被担保方：无

8. 关联方利息收支情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南安市泛家开发建设有限公司	利息支出	8,001,018.91	7,218,184.01
金融街控股股份有限公司	利息支出		
重庆博建建筑规划设计有限公司	利息支出	4,508,444.62	3,917,063.51
福建建工集团有限责任公司	利息支出		105,027.57
丰宏发展有限公司	利息支出	4,428,628.86	3,643,306.84
合计		16,938,092.39	14,883,581.93

9. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
丰宏发展有限公司	3,704,160.00	2024 年 12 月	2029 年 12 月	往来款
合计	3,704,160.00			



(2) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
金融街长安（北京）置业有限公司	114,000,000.00	2024 年 1 月	2025 年 12 月	往来款
丰宏发展有限公司	37,041,600.00	2023 年 1 月	2024 年 10 月	往来款
合计	151,041,600.00			

10. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
董事	2,016,047.55	1,424,960.35
监事	724,742.80	490,014.30
高级管理人员	1,790,081.82	2,754,805.01
合计	4,530,872.17	4,669,779.66

11. 其他关联交易

报告期大股东福建建工集团有限责任公司为本公司银行借款提供担保情况如下：

项目	本期发生额	上期发生额
报告期大股东福建建工集团有限责任公司为本公司银行借款提供担保余额	0.00 亿元	0.00 亿元
新发生担保金额	0.00 亿元	0.00 亿元
摊销担保费	0.00 万元	291.57 万元

12. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	福建建工亚鹰建筑科技发展有限公司	11,369,665.00	1,986,280.48	11,369,665.00	958,462.76
应收账款	福建安装（肯尼亚）有限公司	85,682.38	3,444.43	69,809.57	2,995.56
应收账款	福建建工集团有限责任公司	1,677,497.60	15,600.73	3,159,961.11	5,687.93
应收账款	福建建园科技有限公司	856,920.00	7,969.36		
预付账款	武夷装修工程（福州）有限公司	28,550.00		63,050.00	
预付账款	福建省建筑设计研究院有限公司			369,757.46	
其他应收款	香港福银财务投资有限公司	127,074,172.01	127,074,172.01	124,339,722.90	124,339,722.90
其他应收款	南平市建阳区嘉盈房地产有限公司			20,250,000.00	
其他应收款	华亿投资有限公司	35,186,048.52	35,186,048.52	34,432,962.81	34,432,962.81
其他应收款	武夷（美国）有限公司	2,932,349.80	1,852,080.00	2,850,572.65	1,812,440.00
其他应收款	宝德集团有限公司	1,009,110.96		987,513.00	



中国武夷实业股份有限公司

2024 年度

财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	香港福岛建设有限公司	18,772,834.80	18,772,834.80	18,788,124.73	18,788,124.73
其他应收款	福建建工混凝土有限公司	28,120.62	28,120.62	28,120.62	28,120.62
其他应收款	福建省建筑设计研究院有限公司	1,104,242.14	33,224.36	1,127,770.01	11,277.70
其他应收款	金融街长安（北京）置业有限公司	279,000,000.00	9,390,000.00	165,000,000.00	1,650,000.00
其他应收款	福建工程建设监理有限公司	182,310.00	1,523.10	10,000.00	
其他应收款	福建盛耀建设发展有限责任公司	300,000.00			
其他应收款	福建童筑未来建设发展有限公司	121,585.00			
其他应收款	福建建园科技有限公司	75,000.00			

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	福建安装（肯尼亚）有限公司		3,846.29
应付账款	福建工程建设监理有限公司	2,386,520.33	2,489,892.20
应付账款	福建建工集团有限责任公司	580,599,613.68	614,200,808.28
应付账款	福建七建集团有限公司	4,000.00	4,000.00
应付账款	福建省建研工程顾问有限公司	606,537.38	16,000.00
应付账款	福建省建筑设计研究院有限公司	425,638,282.60	405,771,443.08
应付账款	武夷装修工程（福州）有限公司	108,434.84	3,505,308.53
应付账款	金融街长安（北京）置业有限公司	21,217,219.08	36,143,383.85
应付账款	福建省建科院施工图审查有限公司	461,882.27	134,375.84
应付账款	福建省工业设备安装有限公司	55,990.97	65,390.97
应付账款	福建省新通网络科技有限公司	167,777.32	60,779.88
应付账款	福建省国电调试院有限公司	319,243.15	80,456.00
应付账款	福建省建设人力资源集团股份公司	240,000.00	360,000.00
应付账款	北京金融街房地产顾问有限公司		2,792,211.80
应付账款	福建省建研工程检测有限公司	720,575.46	
应付账款	福建省建科工程技术有限公司	670,338.00	
其他应付款	福建建工集团有限责任公司	105,595,773.19	110,330,029.69
其他应付款	福建省工业设备安装有限公司	6,136.00	14,536.00
其他应付款	武夷装修工程（福州）有限公司	2,000,000.00	58,745.00
其他应付款	福建建工工程集团有限责任公司	3,200.00	3,200.00
其他应付款	添宜发展有限公司	11,064,680.95	10,827,863.99
其他应付款	福州闽港建筑开发有限公司	2,775,160.03	2,775,160.03
其他应付款	重庆博建建筑规划设计有限公司	47,198,506.78	42,690,062.16
其他应付款	香港福岛建设有限公司	49,941.91	48,873.01



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	润德开发有限责任公司	37,411,857.15	39,857,053.63
其他应付款	南安市泛家开发建设有限公司	83,761,956.99	75,760,938.08
其他应付款	安徽骏达房地产开发有限公司	4,619,365.66	4,619,365.66
其他应付款	福建省建筑设计研究院有限公司		1,141.44
其他应付款	中国（福建）企业非洲投资公司	14,521,761.73	14,170,951.83
其他应付款	菲律宾武夷有限公司	2,621,856.65	2,665,450.47
其他应付款	福建南平三江房地产开发有限公司	6,900,000.00	6,900,000.00
其他应付款	马来西亚--新山	446,582.79	437,024.60
其他应付款	深圳市武夷国泰投资有限公司	2,510,000.00	2,510,000.00
其他应付款	福州元帅庙改建部	980,000.00	980,000.00
其他应付款	福建华融电子有限公司		996,034.00
其他应付款	丰宏发展有限公司	76,699,774.09	70,724,328.57
其他应付款	福建省武夷建筑培训学校	43,962.00	43,962.00
其他应付款	福建省国电调试院有限公司		500,000.00
其他应付款	福建华闽建工开发有限公司	5,000.00	
其他应付款	福建省建科工程技术有限公司	35,893.65	

13. 关联方承诺情况

无

十二、股份支付

(一) 股份支付总体情况：无

(二) 以权益结算的股份支付情况：无

(三) 以现金结算的股份支付情况：无

(四) 本期股份支付费用：无

(五) 股份支付的修改、终止情况：无

十三、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。



(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 资产负债表日存在的重要或有事项:

(1) 公司重要未决诉讼情况如下:

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况
内罗毕 MILIMANI 法院编号 E118/2022: 肯尼亚分公司因承接肯尼亚市政局红山路道路施工项目与 Belgo 公司发生土地纠纷。Belgo 公司以肯尼亚分公司非法使用土地、非法取土破坏环境等为由提起诉讼, 要求支付开挖取土的费用以及因修路造成地块分割、两块地之间架桥费用。肯尼亚市政局为案涉土地征用方, 肯尼亚分公司的一切行为均是在肯尼亚市政局的指示和批准后进行的。	2,827.00	否	2022 年 3 月 25 日, 肯尼亚 Belgo 公司起诉, 4 月 22 日, 中国武夷肯尼亚律师收到起诉书, 5 月 20 日, 我司律所向法院提交应诉答辩状, 10 月 28 日正式开庭, 法官允许我方 14 天内修改答辩状及补充证人证词。11 月已补充提交证词, 12 月 19 日线上视频开庭, 法官批准原告就我方修改后的答辩状及证词进行回复。2023 年 3 月 13 日再次开庭, 法官指令 Belgo 公司列出要求我方提供的资料清单, 4 月 14 日再次开庭。2024 年 3 月 20 日线上开庭。2024 年 5 月 9 日, 再次召开庭审进行法庭调查, 指示下次法庭调查将于 7 月 24 日举行, 听审将于 11 月 13 日举行。	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。



诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况
2019年8月16日，中国武夷实业股份有限公司作为甲方、福建复寅精准医学发展有限公司作为乙方，双方签订《合作协议》。福建复寅未按约定向中国武夷支付担保费、垫付款本息、保底收益的补偿金额，以及未向第三人福州复寅精准医学发展有限公司补足2021、2022年度的亏损，已经构成违约，应当向中国武夷、第三人福州复寅履行《合作协议》项下的义务，并依法承担违约责任。	5,535.81	否	中国武夷向福州市长乐区人民法院起诉，本案于2023年11月8日立案。2023年12月12日，本案一审开庭。2024年1月23日，我司收到长乐区法院一审判决书，判决如下：福建复寅在判决生效之日十日内支付我司担保费311.75319万元及逾期付款损失，偿还借款本金129.233097万元及利息，支付保底收益680万元及逾期付款损失，支付律师费7万元、财产保全保险费3.872万元、财产保全费0.5万元，累计支持我司诉请金额为1,167.963852万元（利息、付款损失计算至2024年1月23日）。双方均已提起上诉。	2024年6月18日，福州市中级人民法院二审判决驳回双方上诉，维持原判。2024年8月7日提交再审申请，福建省高院于2024年11月13日出具《受理通知书》，再审申请已立案。	2024年7月24日，法院作出执行裁定书，裁定冻结（划拨）福建复寅应当履行义务部分的银行存款或者查封、扣押、冻结、扣留、提取其价值相当的财产。2024年9月25日向法院提交《股权价值鉴定申请书》，请求福州市长乐区人民法院对被执行人福建复寅持有福州复寅49%股权的价值，委托有资质的鉴定（评估）机构进行价值鉴定（评估）。
2017年9月25日，中国武夷与石信建筑公司签订预分包合同（未中标前签署），并约定实际分包合同将另行签订。2018年1月29日，中国武夷成功中标布欣巴公路项目。2018年5月4日，乌干达分公司与石信建筑公司签订《排水及土方工程分包协议》。后因石信建筑公司施工进度及履约情况不满足项目施工要求，且未能正常及时处理与其员工的劳动纠纷等问题，乌干达分公司于2020年2月20日与石信建筑公司终止了分包协议。	6,204.07	否	2020年1月9日，石信建筑公司向坎帕拉国际仲裁和调解中心(ICAMEK)提起仲裁，该仲裁申请未获得ICAMEK的支持。2023年，石信建筑公司因工程分包合同纠纷向坎帕拉国际仲裁和调解中心重新提交了仲裁申请书，要求中国武夷支付工程款、利润损失共8,649,556.5美元。2023年12月15日开预审会议，正式开庭时间暂定为2024年5月30日。2024年1月22日，于坎帕拉仲裁中心召开听证会。由于申请人临时称病无法参会，听证会延期至2024年3月25日-3月28日召开。	2024年7月12日，坎帕拉国际仲裁和调解中心作出裁决中心，驳回石信建筑公司的全部索赔。对方向高等法院商业庭提交申请，要求撤销仲裁员的裁决。2024年12月11日，双方在乌干达高等法院坎帕拉分院（商业部门）出庭，法庭给予60天的调解期限，要求双方在2025年2月13日之前答复是否同意进行调解。调解员在审查了仲裁员的裁决后指出，裁决无法在调解中更改，调解程序已结束。	暂未形成生效判决。



诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况
中国武夷肯尼亚工业化有限公司（下称“肯工业化公司”）2/119 地块自 2018 年起与相邻地块 2/770 地主凯瑟琳（CATHERINE）发生土地纠纷，经多次协商，2/770 地主仍以边界不清为理由，与其利益相关方私自侵占土地，并非法开采土石方，影响石料厂的生产经营工作。根据内罗毕土地测量局 2023 年 8 月报告的地界，2/770 地主已在两地边界上开采了石料，造成了持续且重大的经济损失，严重损害肯工业化公司土地所有权益。肯工业化公司于 2024 年 7 月 4 日向马查科斯环境与土地法院起诉，要求在地块间设置界碑、赔偿因非法采挖造成的经济损失 21550 万肯先令、非法侵占土地的罚金 200 万肯先令。	1230.50	否	2024 年 7 月 4 日已经提交诉状，9 月 19 日开庭提堂。Petwa 建筑有限公司申请作为第三被告参与诉讼，此案将于 2024 年 10 月 3 日提审。2024 年 10 月 31 日提堂，将于 2025 年 2 月 10 日对 Petwa 是否加入案件作为第三被告进行判决。	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。
2022 年 3 月 4 日至 2022 年 6 月 2 日期间，福建建工亚鹰建筑科技发展有限公司（下称“亚鹰公司”）作为需方，中武（福建）跨境电子商务有限责任公司（下称“中武电商”）作为供方，双方陆续签订八份《销售合同》。中武电商依约向亚鹰公司交付了约定的货物，亚鹰公司对案涉货物确认验收。但截至目前，亚鹰公司未支付任何货款，亦未支付逾期付款违约金。经多次沟通未果，中武电商于 2024 年 8 月 13 日向厦门仲裁委提起仲裁，要求亚鹰公司支付货款本金及逾期付款违约金合计 16,954,708.98 元。	1695.47	否	2024 年 9 月 30 日仲裁庭审，对方声称调解，仲裁庭要求 10 月 28 日前出具调解方案。	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。



诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况
2015 年 9 月 18 日，中国武夷肯尼亚分公司与 MERU GREENWOOD PARK LIMITED 公司（下称“业主”）签订梅鲁绿色广场项目施工承包合同，并于 2015 年 9 月 18 日开工建设。因业主资金问题，合同终止。2020 年 1 月 27 日，肯尼亚分公司与业主签订协议，确认欠付工程款等总计 4 亿肯先令。业主已按协议支付 1 亿肯先令，但剩余约 2.97 亿肯先令至今未能支付。肯尼亚分公司于 2024 年 9 月 18 日向法院起诉，要求业主支付欠付工程款折合人民币 1628.87 万元及利息、赔付一般性赔偿。	1628.87	否	法院于 2024 年 9 月 18 日发出传票，对方已提交答辩状。	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。

(2) 本公司的房地产子公司为商品房买受人提供按揭贷款担保，期末担保额为人民币 21.67 亿元。

2. 公司不存在需要披露的其他重要或有事项。



十四、资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

经审计，公司 2024 年度合并报表归属于母公司所有者的净利润为 25,031,759.52 元，本年末可供分配利润为 1,280,614,780.69 元。年初母公司可供分配的利润为 2,571,374,598.27 元，加上本年度母公司净利润 13,395,262.54 元，计提 10%法定盈余公积 1,339,526.25 元，扣除上年度利润分配 15,707,542.17 元后，2024 年末母公司可供分配利润为 2,567,722,792.39 元。

2024 年度利润分配预案：公司 2024 年度拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

(二) 除利润分配事项外，公司不存在需要披露的其他资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项说明

(一) 前期会计差错

本报告期公司未发生前期会计差错。

(二) 债务重组

本报告期公司未发生债务重组。

(三) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

(1) 本公司以业务分部为报告形式。

业务分部，是指本公司内可区分的、能够提供单项或一组相关产品或劳务的组成部分。该组成部分承担了不同于其他组成部分的风险和报酬。

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

- 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源和评价其业绩；
- 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(2) 如果两个或多个经营分部存在相似经济特征，并且满足一定条件的，可以合并为一个经营分部。



2. 报告分部的财务信息

项目	期末余额/本期发生额						
	工程承包 业务	房地产开发 业务	商业贸易 业务	其他业务	未分配 项目	抵销数	合计
一.营业收入	1,177,560,422.02	3,637,531,792.30	1,972,786,709.04	125,517,501.00		-124,601,411.12	6,788,795,013.24
其中：对外交易 收入	1,177,560,422.02	3,637,531,792.30	1,881,448,460.07	92,254,338.85			6,788,795,013.24
分部间交易收入			91,338,248.97	33,263,162.15		-124,601,411.12	
二.营业费用	1,267,595,577.97	3,009,871,731.63	1,961,966,222.99	-36,486,688.10		89,570,061.58	6,292,516,906.07
三.公允价值变动 损益			217,121.60	105,770.60			322,892.20
四.投资收益	-520,232.82	1,633,947.38		37,513,153.63		-42,808,977.97	-4,182,109.78
五.信用减值损失	31,195,724.92	-10,550,057.28	208,338.63	-4,842,391.07		-24,392.20	15,987,223.00
六.资产减值 损失	72,976,111.60	-54,650,024.65		-1,656,527.31			16,669,559.64
七.资产处置收益	4,616.73					280,315.93	284,932.66
八.其他收益		339,338.08	44,267.00	215,294.73			598,899.81
九.营业利润	13,621,064.48	564,433,264.20	29,217,927.54	175,411,775.42		-256,724,526.94	525,959,504.70
十.资产总额	3,140,115,214.15	20,635,810,355.40	1,254,532,427.81	13,811,587,957.40	208,160,294.37	-15,002,261,731.81	24,047,944,517.32
十一.负债总额	3,393,630,968.01	17,887,822,542.08	926,674,450.22	8,119,087,714.05	2,227,801.78	-12,349,230,401.70	17,980,213,074.44

本公司各经营分部的会计政策与在“重要会计政策和会计估计”所描述的会计政策相同。

十六、母公司财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2024 年 12 月 31 日，期初指 2024 年 1 月 1 日，上期期末指 2023 年 12 月 31 日）

注释 1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	590,773,121.33	485,700,530.97
1—2 年	189,631,569.59	300,036,186.04
2—3 年	300,243,736.71	80,256,621.80
3—4 年	48,613,350.88	43,834,751.68
4—5 年	53,650,148.60	8,917,572.99
5 年以上	241,992,015.12	213,610,056.13
小计	1,424,903,942.23	1,132,355,719.61
减：坏账准备	236,001,075.36	241,899,278.10
合计	1,188,902,866.87	890,456,441.51



2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				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应收账款	77,341,082.63	5.43	34,880,471.00	45.10	42,460,611.63
按组合计提坏账准备的应收账款	1,347,562,859.60	94.57	201,120,604.36	14.92	1,146,442,255.24
其中：账龄组合	1,031,787,067.74	72.41	201,120,604.36	19.49	830,666,463.38
有确凿证据表明款项可以收回的组合	315,775,791.86	22.16			315,775,791.86
合计	1,424,903,942.23	100.00	236,001,075.36	16.56	1,188,902,866.87

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	75,189,996.09	6.64	67,982,761.54	90.41	7,207,234.55
按组合计提坏账准备的应收账款	1,057,165,723.52	93.36	173,916,516.56	16.45	883,249,206.96
其中：账龄组合	734,129,046.89	64.83	173,916,516.56	23.69	560,212,530.33
有确凿证据表明款项可以收回的组合	323,036,676.63	28.53			323,036,676.63
合计	1,132,355,719.61	100.00	241,899,278.10	21.36	890,456,441.51

3. 单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	58,080,626.50	26,081,186.50	44.91	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
肯尼亚索来亚房地产公司	12,196,325.01	1,735,153.38	14.23	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
梅鲁绿色广场有限公司	6,912,517.43	6,912,517.43	100.00	预计无法收回
肯尼亚爱德曼房地产公司	151,613.69	151,613.69	100.00	预计无法收回
合计	77,341,082.63	34,880,471.00		

4. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	393,852,540.86	8,151,392.54	2.07



账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1—2 年	189,631,569.59	15,929,061.13	8.40
2—3 年	300,243,736.71	57,016,223.45	18.99
3—4 年	48,613,350.88	20,578,057.54	42.33
4—5 年	53,650,148.60	53,650,148.60	100.00
5 年以上	45,795,721.10	45,795,721.10	100.00
合计	1,031,787,067.74	201,120,604.36	19.49

(2) 有确凿证据表明款项可以收回的组合

单位	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	118,855,211.39			协议约定风险由分包方承担
中国武夷刚果(布)有限责任公司	196,024,747.91			合并范围内关联方款项
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	895,832.56			合并范围内关联方款项
合计	315,775,791.86			

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	67,982,761.54		32,967,685.42		-134,605.12	34,880,471.00
按组合计提坏账准备的应收账款	173,916,516.56	17,651,132.04	16,568,619.29		26,121,575.05	201,120,604.36
其中：账龄组合	173,916,516.56	17,651,132.04	16,568,619.29		26,121,575.05	201,120,604.36
有确凿证据表明款项可以收回的组合						
合计	241,899,278.10	17,651,132.04	49,536,304.71		25,986,969.93	236,001,075.36

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	31,999,440.00	未来可收回金额变动导致	注
合计	31,999,440.00		

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况说明：

注：根据赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室出具的还款计划，约定该笔应收账款于未来 6 年分期支付，预计未来可收回金额为 31,999,440.00 元，按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账，故本期转回 31,999,440.00 元坏账准备。

6. 本报告期无实际核销的应收账款



7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	312,849,916.55	284,958,287.61	597,808,204.16	26.18	132,362,558.94
第二名	167,640,171.12	39,145,730.94	206,785,902.06	9.06	30,140,337.55
第三名	196,024,747.91		196,024,747.91	8.59	
第四名	176,935,837.89		176,935,837.89	7.75	26,081,186.50
第五名	135,538,895.08	29,860,856.52	165,399,751.60	7.24	3,718,629.25
合计	988,989,568.55	353,964,875.07	1,342,954,443.62	58.82	192,302,712.24

注释 2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,941,159,665.19	6,886,702,660.91
合计	7,941,159,665.19	6,886,702,660.91

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	7,915,840,928.64	6,850,335,304.82
1—2 年	1,668,424.91	12,956,474.74
2—3 年	2,395,320.31	1,616,626.44
3—4 年	1,877,599.73	3,304,200.79
4—5 年	169,671.26	719,876.73
5 年以上	172,487,273.12	168,731,795.30
小计	8,094,439,217.97	7,037,664,278.82
减：坏账准备	153,279,552.78	150,961,617.91
合计	7,941,159,665.19	6,886,702,660.91

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
非并表范围内关联往来	141,463,751.50	138,745,029.67
暂时代垫款	14,281,685.82	14,930,377.02
押金及保证金	26,390,179.86	39,059,090.00



款项性质	期末账面余额	期初账面余额
员工备用金借款	6,351,796.62	4,524,271.95
其他	2,886,968.26	3,027,401.71
合并范围内关联方款项	7,903,064,835.91	6,837,378,108.47
小计	8,094,439,217.97	7,037,664,278.82
减：坏账准备	153,279,552.78	150,961,617.91
合计	7,941,159,665.19	6,886,702,660.91

3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				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	130,060,065.72	1.61	128,157,576.28	98.54	1,902,489.44
按组合计提坏账准备的其他应收款	7,964,379,152.25	98.39	25,121,976.50	0.32	7,939,257,175.75
其中：账龄组合	34,371,542.23	0.42	25,121,976.50	73.09	9,249,565.73
有确凿证据表明款项可以收回的组合	7,930,007,610.02	97.97			7,930,007,610.02
合计	8,094,439,217.97	100.00	153,279,552.78	1.89	7,941,159,665.19

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	127,309,134.30	1.81	125,447,363.77	98.54	1,861,770.53
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,910,355,144.52	98.19	25,514,254.14	0.37	6,884,840,890.38
其中：账龄组合	41,141,742.51	0.58	25,514,254.14	62.02	15,627,488.37
有确凿证据表明款项可以收回的组合	6,869,213,402.01	97.61			6,869,213,402.01
合计	7,037,664,278.82	100.00	150,961,617.91	2.15	6,886,702,660.91

4. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
福银财务投资有限公司	128,715,992.78	126,813,503.34	98.52	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
零星单位汇总	1,344,072.94	1,344,072.94	100.00	预计无法收回
合计	130,060,065.72	128,157,576.28	98.54	



5. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,386,090.37	63,860.96	1.00
1—2 年	1,532,477.63	76,623.86	5.00
2—3 年	960,862.77	96,086.27	10.00
3—4 年	796,960.77	199,240.22	25.00
4—5 年	17,971.00	8,985.50	50.00
5 年以上	24,677,179.69	24,677,179.69	100.00
合计	34,371,542.23	25,121,976.50	

(2) 有确凿证据表明款项可以收回的组合

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
押金及保证金	21,415,204.30		
员工备用金、代垫款及非并表范围内关联往来等	5,527,569.81		
合并范围内关联方款项	7,903,064,835.91		
合计	7,930,007,610.02		

6. 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	281,502.63	25,232,751.51	125,447,363.77	150,961,617.91
期初余额在本期				
—转入第二阶段	-79,696.08	79,696.08		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	40,030.57	126,903.06		166,933.63
本期转回	6,472.91	680,898.47		687,371.38
本期转销				
本期核销				
其他变动	1,206.87	126,953.24	2,710,212.51	2,838,372.62
期末余额	236,571.08	24,885,405.42	128,157,576.28	153,279,552.78



(1) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
坏账准备	150,961,617.91	166,933.63	687,371.38		2,838,372.62	153,279,552.78
合计	150,961,617.91	166,933.63	687,371.38		2,838,372.62	153,279,552.78

7. 本期无实际核销的其他应收款

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	非并表范围内关联方往来	128,715,992.78	5 年以上	1.59	126,813,503.34
第二名	押金及保证金	17,000,000.00	5 年以上	0.21	
第三名	非并表范围内关联方往来	8,882,210.63	5 年以上	0.11	8,882,210.63
第四名	暂时代垫款	4,401,280.00	5 年以上	0.05	4,401,280.00
第五名	非并表范围内关联方往来	3,420,186.00	5 年以上	0.04	3,420,186.00
合计		162,419,669.41		2.00	143,517,179.97

9. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

10. 转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额：无

注释 3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,048,290,178.48		2,048,290,178.48	2,221,511,183.48		2,221,511,183.48
对联营、合营企业投资	20,584,895.34	11,221,423.33	9,363,472.01	20,935,496.17	11,221,423.33	9,714,072.84
合计	2,068,875,073.82	11,221,423.33	2,057,653,650.49	2,242,446,679.65	11,221,423.33	2,231,225,256.32

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
武夷建筑有限公司		21,282,348.63			21,282,348.63		
福建南平武夷房地产开发有限公司		16,530,440.66			16,530,440.66		
福建省建工工程建设承包有限责任公司		25,572,125.54			25,572,125.54		
福州复寅精准医学发展有限公司		51,000,000.00			51,000,000.00		



中国武夷实业股份有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	初始 投资 成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期 计提 减值 准备	减值 准备 期末 余额
福建武夷对外经济合作 有限公司		4,750,000.00			4,750,000.00		
中国武夷刚果（布）有 限责任公司		127,000.00			127,000.00		
重庆天仁置业有限公司		15,300,000.00			15,300,000.00		
周宁武夷房地产开发有 限公司		50,000,000.00			50,000,000.00		
长春宝成置业有限公司		24,926,146.18			24,926,146.18		
南京武宁房地产开发有 限公司		230,397.19			230,397.19		
武夷（集团）有限公司		15,422,077.47			15,422,077.47		
福安武夷金城房地产开 发有限公司		20,000,000.00			20,000,000.00		
福建建兴开发有限公司		6,944,798.37			6,944,798.37		
中国武夷肯尼亚园区投 资开发有限公司		6,633,000.00			6,633,000.00		
武夷（福建）物业管理 有限公司		2,700,000.00			2,700,000.00		
漳州武夷房地产开发有 限公司		13,693,346.21			13,693,346.21		
武夷开发有限公司		15,958,076.90			15,958,076.90		
武夷企业有限公司		1,914,969.22			1,914,969.22		
宁德武夷房地产开发有 限公司		30,000,000.00			30,000,000.00		
重庆武夷房地产开发有 限公司		77,424,732.97			77,424,732.97		
武夷名仕（诏安）房地 产有限公司		7,577,022.21			7,577,022.21		
福州武夷滨海房地产开 发有限公司		50,000,000.00			50,000,000.00		
中国武夷澳大利亚有限 公司		5,375,800.00			5,375,800.00		
北京武夷房地产开发有 限公司		537,068,851.28			537,068,851.28		
福鼎武夷房地产开发有 限公司		30,000,000.00			30,000,000.00		
中国武夷肯尼亚建筑工 业化有限公司		653,400.00			653,400.00		
中国武夷（南苏丹）工 程有限公司		2,821,005.00		2,821,005.00			
南京名仕园置业有限公 司		200,000,000.00		150,000,000.00	50,000,000.00		
福银财务投资有限公司		1.04			1.04		
福建武夷嘉园房地产开 发有限公司		83,600,000.00			83,600,000.00		



被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福建武夷山武夷房地产开发有限公司		5,000,000.00			5,000,000.00		
南平兆恒武夷房地产开发有限公司		27,500,000.00			27,500,000.00		
中国武夷（肯尼亚）有限公司		2,922,940.85			2,922,940.85		
福建省侨乡建设有限公司		4,578,717.96			4,578,717.96		
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司		174,228,800.00			174,228,800.00		
诏安武夷绿洲房地产开发有限公司		40,000,000.00			40,000,000.00		
福州桂武置业有限公司		50,000,000.00			50,000,000.00		
福建建瓯武夷房地产开发有限公司		143,000,000.00			143,000,000.00		
中武（福建）跨境电子商务有限责任公司		250,000,000.00			250,000,000.00		
南安武夷泛家置业有限责任公司		65,000,000.00			65,000,000.00		
永泰嘉园置业有限公司		30,000,000.00			30,000,000.00		
上海武夷建设开发有限公司		15,375,185.80			15,375,185.80		
福州福煤房地产开发有限公司		36,400,000.00		35,400,000.00	1,000,000.00		
宁德东侨武夷房地产开发有限公司		30,000,000.00			30,000,000.00		
南京中武房地产开发有限公司		30,000,000.00			30,000,000.00		
南安中武置业有限公司			15,000,000.00		15,000,000.00		
合计		2,221,511,183.48	15,000,000.00	188,221,005.00	2,048,290,178.48		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 合营企业					
小计					
二. 联营企业					
武夷国泰投资公司	2,510,000.00				
福建中福对外劳务合作有限公司	3,695,309.23			818,967.59	
福建建工混凝土公司	3,508,763.61			-449,568.42	
小计	9,714,072.84			369,399.17	



被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	9,714,072.84			369,399.17	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 合营企业						
小计						
二. 联营企业						
武夷国泰投资公司					2,510,000.00	11,221,423.33
福建中福对外劳务合作有限公司		720,000.00			3,794,276.82	
福建建工混凝土公司					3,059,195.19	
小计		720,000.00			9,363,472.01	11,221,423.33
合计		720,000.00			9,363,472.01	11,221,423.33

注释 4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,131,210,503.70	1,128,963,609.50	1,213,006,411.50	1,299,020,249.03
其他业务	4,739,328.39	996,180.95	8,990,539.94	3,395,697.57
合计	1,135,949,832.09	1,129,959,790.45	1,221,996,951.44	1,302,415,946.60

1. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	工程承包业务		其他业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型：	1,131,210,503.70	1,128,963,609.50	4,739,328.39	996,180.95	1,135,949,832.09	1,129,959,790.45
其中：						
工程承包	1,131,210,503.70	1,128,963,609.50			1,131,210,503.70	1,128,963,609.50
房地产开发与销售						
商品贸易						
材料生产与销售						
其他			4,739,328.39	996,180.95	4,739,328.39	996,180.95
按经营地区分类：	1,131,210,503.70	1,128,963,609.50	4,739,328.39	996,180.95	1,135,949,832.09	1,129,959,790.45



合同分类	工程承包业务		其他业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其中：						
福建省			3,764,833.74	996,180.95	3,764,833.74	996,180.95
北京						
江苏						
重庆						
香港						
非洲	658,076,784.00	683,755,554.41	235,200.00		658,311,984.00	683,755,554.41
东南亚	473,133,719.70	445,208,055.09	739,294.65		473,873,014.35	445,208,055.09
澳大利亚						
其他						
按商品转让的时间分类	1,131,210,503.70	1,128,963,609.50	4,739,328.39	996,180.95	1,135,949,832.09	1,129,959,790.45
其中：						
在某一时点转让			739,294.65		739,294.65	
在某一时段转让	1,131,210,503.70	1,128,963,609.50	4,000,033.74	996,180.95	1,135,210,537.44	1,129,959,790.45
合计	1,131,210,503.70	1,128,963,609.50	4,739,328.39	996,180.95	1,135,949,832.09	1,129,959,790.45

注释 5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	369,399.17	889,795.26
成本法核算的长期股权投资收益	37,870,000.00	616,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	5,493,447.70	
交易性金融资产持有期间的投资收益	201,801.09	157,955.59
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,235,077.91	2,106,206.31
合计	46,169,725.87	619,153,957.16

十七、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-11,212,094.83	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	530,456.13	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	2,557,970.11	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		



项目	本期发生额	说明
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	33,169,689.32	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入	1,574,857.17	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,316,066.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	168,443.68	
非经常性损益总额	15,473,255.32	
减：非经常性损益的所得税影响数	515,119.20	
非经常性损益净额	14,958,136.12	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-659,069.68	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	15,617,205.80	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.49	0.0159	0.0159
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.18	0.0060	0.0060





营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

911101016828529982



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

名称 北京恒通会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙会计师事务所

执行事务合伙人 杨雄

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2028年11月01日；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；不得从国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 4150万元

成立日期 2008年12月08日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街31号5层519A

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



登记机关

2024年12月18日





会计师事务所 执业证书

名称：北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）
 杨雄
 主任会计师：
 经营场所：北京市丰台区西四环南路首汇广场10号楼



组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：11010041
 批准执业文号：京财会许可[2022]0195号
 批准执业日期：2022年8月4日



证书序号：0020297

说明

《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

- 1、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 2、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 3、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

姓名: 蔡斌
 Full name: 蔡斌
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1979-10-12
 Date of birth: 1979-10-12
 工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)-福建分所
 Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)-福建分所
 身份证号码: 350111197910124712
 Identity card No.: 350111197910124712



证书编号: 350100011457
 No. of Certificate: 350100011457

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

发证日期: 2007 年 04 月 28 日
 Date of Issuance: 2007 /y /m /d



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

大华(福建) 事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 8 月 28 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

北京德浩(福建) 事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 8 月 28 日
 /y /m /d

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



蔡斌 350100011457

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 熊志平
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1984-10-19
 Date of birth
 工作单位 福建华兴会计师事务所(特
 Working unit 殊普通合伙)
 身份证号码 362202198410191019
 Identity card No.



证书编号:
 No. of Certificate 350100010059

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

发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance 2012^y 00^m 10^d



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2024年5月31日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2024年5月31日
 /y /m /d

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



熊志平 350100010059

年 月 日
 /y /m /d

