



福建三木集团股份有限公司

审 计 报 告

华兴审字[2026]25014620018号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

审 计 报 告

华兴审字[2026] 25014620018号

福建三木集团股份有限公司全体股东:

一、保留意见

我们审计了福建三木集团股份有限公司(以下简称三木集团)财务报表,包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表,2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了三木集团2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

持续经营能力

如财务报表附注二(二)所述,三木集团连续三年亏损、2025年度归属于母公司所有者的净利润为-89,648.14万元,截至2025年12月31日的资产负债率升至93.83%,流动比率为0.91。报告期三木集团出现流动性困难,如部分子公司银行账户被冻结,贸易业务引发诉讼案件、地产项目(个别项目施工进度滞后)库存去化缓慢及大额应收款项未能及时回收,公司面临较大的经营风险和财务风险。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

上述事项或情形表明存在可能导致对三木集团持续经营能力产生疑虑的重大不确定性。三木集团已在财务报表附注中披露了可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的主要事项和部分应对措施,但化解债务和地产项目去库存,以及大额应收款项的回收进度存在重大不确定性,三木集团管理层未能充分披露与持续经营相关的重大不确定性。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于三木集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表保留意见提供了基础。

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。除“形成保留意见的基础”部分所述事项外,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。

房地产项目存货可变现净值测试

1、事项描述

截止2025年12月31日,三木集团合并资产负债表中存货账面价值224,128.96万元,其中房地产项目存货账面价值220,385.58万元,占比98.33%;期末房地产项目存货跌价准备余额80,461.24万元,公司于2025年度计提房地产项目存货跌价准备金额38,914.02万元。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

管理层对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值按照项目的估计售价减去估计的项目总成本、销售费用和相关税费后的金额确定,并考虑了特定房地产开发项目的具体因素。鉴于房地产项目存货可变现净值对公司财务报表的重要性,且管理层在确定可变现净值时需要运用重大判断和估计,为此我们将房地产项目存货可变现净值测试确定为关键审计事项。

三木集团与房地产项目存货可变现净值测试相关的信息披露参见财务报表附注三、(十五)“存货”与财务报表附注五、(六)存货。

2、审计中的应对

- (1) 了解、评估及测试与房地产项目存货可变现净值测试相关的内部控制;
- (2) 实地观察房地产建设项目,了解项目开发进度,根据相同项目或可比项目的销售情况,判断相关存货是否存在跌价的情形;
- (3) 检查公司存货跌价准备计提的批准程序;
- (4) 与管理层聘请的专家讨论存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键假设、参数的选择等的合理性,复核并利用专家评估工作;
- (5) 评价管理层聘请的专家的胜任能力、专业素质和客观性;
- (6) 复核存货可变现净值的估算,将估算过程所采用的预期售价,与项目实际成交情况或可比项目市场交易情况进行比较分析,并与管理层讨论分析,评价预期售价的合理性;复核存货可变现净值估算所采用的总成本;根据预计的收入和总成本,结合房地产行业税收规定,计算税率,以评价管理层所使用税费数据的合理性;
- (7) 重新计算存货可变现净值的金额,并与账面记录核对,复核存货及存货跌价准备在财务报告中的列报和披露。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

四、其他信息

三木集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括2025年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。如上述“形成保留意见的基础”部分所述,我们无法就三木集团消除持续经营重大不确定性的应对计划的可行性获取充分、适当的审计证据。因此,我们无法确定与该等事项相关的其他信息是否存在重大错报。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

三木集团管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估三木集团的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算三木集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督三木集团的财务报告过程。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

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，就可能导致对三木集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致三木集团不能持续经营。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

(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) 就三木集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

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

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)。

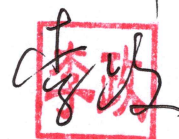
从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



2026年4月27日

合并资产负债表

2025年12月31日

单位：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		499,662,612.96	829,052,418.17	短期借款	五(三十二)	2,118,631,043.96	2,680,112,854.45
结算备付金				拆入资金			
拆出资金				交易性金融资产			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		23,456,160.00	107,132,788.00	应付票据	五(二十三)	306,968,710.00	454,550,000.00
应收账款		319,091,915.76	165,690,995.69	应付账款	五(三十四)	624,670,241.21	360,672,778.02
应收款项融资				预收款项	五(三十五)	14,816,829.31	12,151,341.27
预付款项		623,582,197.95	899,237,148.30	合同负债	五(三十六)	549,731,443.32	769,323,094.59
应收保理				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款		1,154,598,703.73	226,566,810.41	代理承销证债券款			
其中：应收利息		880,724.72	880,724.72	应付职工薪酬	五(二十七)	14,466,999.26	8,459,684.56
应收股利				应交税费	五(二十八)	150,942,381.48	146,067,297.44
买入返售金融资产				其他应付款	五(二十九)	1,133,455,448.40	334,286,522.17
存货		2,241,289,591.13	2,748,728,731.47	其中：应付利息			
其中：数据资源				应付股利		27,974,171.63	
合同资产				应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		47,901,796.91	50,474,029.75	一年内到期的非流动负债	五(三十)	394,858,152.05	868,279,472.30
流动资产合计		4,909,582,978.44	5,026,882,921.79	其他流动负债	五(三十一)	67,099,467.22	103,308,659.78
非流动资产：				流动负债合计		5,375,640,716.21	5,737,211,704.58
发放贷款和垫款				非流动负债：			
债权投资				保险合同准备金			
其他债权投资				长期借款	五(三十二)	1,858,261,729.17	862,337,744.53
长期应收款		313,532,373.09	361,227,674.40	应付债券			
其中：优先股				其中：永续债			
长期股权投资		97,562,100.00	108,526,217.90	租赁负债			
其他权益工具投资		2,481,333,590.00	2,525,756,680.00	长期应付款	五(三十三)		482,222.30
其他非流动金融资产		465,217,616.01	481,402,114.10	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		700,833.49	1,094,034.07	预计负债		79,285,934.59	
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	五(十九)	455,979,320.84	461,969,241.17
油气资产				其他非流动负债		2,393,526,984.60	1,324,789,208.00
使用权资产		357,535.62	1,217,200.81	非流动负债合计		7,769,167,700.81	7,062,000,912.58
无形资产		647,267.88	806,715.84	负债合计		465,519,570.00	465,519,570.00
其中：数据资源				所有者权益(或股本)：			
开发支出				实收资本(或股本)	五(三十四)		
其中：数据资源				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用		6,480,599.02	4,983,016.02	永续债			
递延所得税资产		4,518,215.64	5,268,289.80	资本公积			
其他非流动资产		3,370,350,130.75	3,490,281,942.94	减：库存股			
非流动资产合计		8,279,933,109.19	8,517,164,864.73	其他综合收益	五(三十五)	1,076,864,796.13	1,076,864,796.13
				专项储备			
				盈余公积			
				一般风险准备			
				未分配利润	五(三十六)	-1,421,732,437.52	-825,251,012.27
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		120,651,928.61	1,017,133,353.86
				少数股东权益		390,113,479.77	438,030,598.29
				所有者权益(或股东权益)合计		510,765,408.38	1,455,163,952.15
资产总计		8,279,933,109.19	8,517,164,864.73	负债和所有者权益(或股东权益)总计		8,279,933,109.19	8,517,164,864.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2025年度

编制单位：福建三木集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		5,904,684,776.33	10,480,839,156.77
其中：营业收入	五（三十七）	5,904,684,776.33	10,480,839,156.77
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,095,691,642.30	10,595,379,127.58
其中：营业成本	五（三十七）	5,670,005,371.46	10,133,626,170.69
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（三十八）	27,846,388.09	103,182,815.33
销售费用	五（三十九）	47,785,354.24	59,679,819.13
管理费用	五（四十）	81,041,298.07	96,724,859.48
研发费用			
财务费用	五（四十一）	269,013,230.44	202,165,462.95
其中：利息费用		260,828,308.63	211,110,868.61
利息收入		5,361,765.52	12,881,476.65
加：其他收益	五（四十二）	25,673,768.18	6,890,472.17
投资收益（损失以“-”号填列）	五（四十三）	-47,172,437.77	-92,587,556.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-47,695,301.31	-88,059,418.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五（四十四）	-38,361,607.90	-19,632,863.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（四十五）	-160,252,885.85	-8,588,911.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（四十六）	-392,946,814.69	-252,475,595.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（四十七）	-54,226.77	-2,668,673.18
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-804,121,070.77	-483,603,098.96
加：营业外收入	五（四十八）	2,011,425.11	3,378,788.19
减：营业外支出	五（四十九）	113,577,881.13	27,216,037.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-915,687,526.79	-507,440,347.97
减：所得税费用	五（五十）	7,243,321.98	7,046,579.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-922,930,848.77	-514,486,927.12
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-922,930,848.77	-514,486,927.12
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-896,481,425.25	-531,445,365.67
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-26,449,423.52	16,958,438.55
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-922,930,848.77	-514,486,927.12
归属于母公司所有者的综合收益总额		-896,481,425.25	-531,445,365.67
归属于少数股东的综合收益总额		-26,449,423.52	16,958,438.55
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-1.9258	-1.1416
（二）稀释每股收益（元/股）		-1.9258	-1.1416

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2025年度

编制单位：福建三木集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度	项 目	附注	2025年度	2024年度
一. 经营活动产生的现金流量：				收回投资收到的现金		2,477,300.00	219,309,280.61
销售商品、提供劳务收到的现金		6,582,224,525.55	12,009,745,865.18	取得投资收益收到的现金		522,863.54	905,555.27
客户存款和同业存放款项净增加额				处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		24,318,227.11	73,276.43
向中央银行借款净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,836.00	
向其他金融机构拆入资金净增加额				收到其他与投资活动有关的现金	五（五十二）		25,669,901.62
收到原保险合同保费取得的现金				投资活动现金流入小计		27,324,226.65	245,958,013.93
收到再保业务现金净额				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,761,283.92	7,971,657.58
保户储金及投资款净增加额				投资支付的现金		315,600.00	3,000,000.00
收取利息、手续费及佣金的现金				质押贷款净增加额			
拆入资金净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
回购业务资金净增加额				支付其他与投资活动有关的现金	五（五十二）		
代理买卖证券收到的现金净额				投资活动现金流出小计		8,076,883.92	10,971,657.58
收到的税费返还		511,805,541.03	515,462,006.68	投资活动产生的现金流量净额		19,247,342.73	234,986,356.35
收到其他与经营活动有关的现金	五（五十二）	133,353,479.62	110,500,768.80	三. 筹资活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计		7,227,383,546.20	12,635,708,640.66	吸收投资收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		7,108,378,177.31	12,711,580,568.13	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
客户贷款及垫款净增加额				取得借款收到的现金		5,881,304,405.39	5,163,126,062.34
存放中央银行和同业款项净增加额				收到其他与筹资活动有关的现金	五（五十二）	214,204,835.34	124,959,899.44
支付原保险合同赔付款项的现金				筹资活动现金流入小计		6,095,509,240.73	5,288,085,961.78
拆出资金净增加额				偿还债务支付的现金		5,866,743,029.18	5,216,354,849.35
支付利息、手续费及佣金的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		221,961,049.01	272,052,057.59
支付保单红利的现金				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		6,400,000.00	19,098,007.07
支付给职工以及为职工支付的现金		90,913,996.10	114,406,414.28	支付其他与筹资活动有关的现金	五（五十二）	11,737,237.56	43,790,585.19
支付的各项税费		51,421,555.95	92,756,871.93	筹资活动现金流出小计		6,100,441,315.75	5,532,197,492.13
支付其他与经营活动有关的现金	五（五十二）	113,384,748.15	109,736,783.21	筹资活动产生的现金流量净额		-4,932,075.02	-244,111,530.35
经营活动现金流出小计		7,364,098,477.51	13,028,480,637.55	四. 汇率变动对现金及现金等价物的影响		7,214,693.73	13,265,981.80
经营活动产生的现金流量净额		-136,714,931.31	-392,771,996.89	五. 现金及现金等价物净增加额		-115,184,969.87	-388,631,189.09
二. 投资活动产生的现金流量：				加：期初现金及现金等价物余额		192,287,271.58	580,918,460.67
				六. 期末现金及现金等价物余额		77,102,301.71	192,287,271.58

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

林敏

江晓

谢荣

合并所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	
	实收资本 (或股本)	其他权益 工具	资本公 积	减： 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余 公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其他			小计
一、上年期末余额	465,519,570.00				1,076,864,796.13				-525,251,012.27		1,017,133,353.86	438,030,598.29	1,455,163,952.15
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、本年期初余额	465,519,570.00				1,076,864,796.13				-525,251,012.27		1,017,133,353.86	438,030,598.29	1,455,163,952.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-896,481,425.25		-896,481,425.25	-47,917,118.52	-944,398,543.77
（一）综合收益总额									-896,481,425.25		-896,481,425.25	-26,449,423.52	-922,930,848.77
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配												-21,467,695.00	-21,467,695.00
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配												-21,467,695.00	-21,467,695.00
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	465,519,570.00				1,076,864,796.13				-1,421,732,437.52		120,651,928.61	390,113,479.77	510,765,408.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







合并所有者权益变动表 (续)

2025年度

单位: 元 币种: 人民币

编制单位: 福建三木集团股份有限公司

2024年度

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	其他	小计
	优先股	永续债	其他	其他											
一、上年期末余额	465,519,570.00							1,076,864,796.13			6,194,353.40		1,548,578,719.53	502,605,119.83	2,051,183,839.36
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、本年期初余额	465,519,570.00							1,076,864,796.13			6,194,353.40		1,548,578,719.53	502,605,119.83	2,051,183,839.36
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)															
(一) 综合收益总额											-531,445,365.67		-531,445,365.67	-64,574,521.54	-596,019,887.21
(二) 所有者投入和减少资本														16,958,438.55	-514,486,927.12
1. 所有者投入的普通股														-70,768,000.00	-70,768,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														-70,768,000.00	-70,768,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积														-10,764,960.09	-10,764,960.09
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配														-10,764,960.09	-10,764,960.09
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	465,519,570.00							1,076,864,796.13			-525,251,012.27		1,017,133,353.86	438,030,598.29	1,455,163,952.15

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

2025年12月31日

单位：元 币种：人民币

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日	项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	41,426,684.42	113,307,566.96	短期借款	475,020,109.77	820,050,788.00
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据		43,172,788.00	应付票据		
应收账款	97,951,955.04	922,116.85	应付账款	150,230,303.62	57,498,562.54
应收款项融资			预收款项	848,030.39	687,557.52
预付款项	1,656,983.60	79,675.09	合同负债	388,415,336.39	509,329,037.00
其他应收款	3,277,645,761.41	2,724,719,860.81	应付职工薪酬	1,557,947.93	
其中：应收利息	11,315,959.60	11,315,959.60	应交税费	5,324,708.17	3,538,883.31
应收股利	5,317,751.40	5,317,751.40	其他应付款	3,517,400,588.11	2,846,943,111.89
存货			其中：应付利息	25,725,313.30	
其中：数据资源			应付股利		
合同资产			持有待售负债		
持有待售资产			一年内到期的非流动负债	120,942,977.28	678,201,012.64
一年内到期的非流动资产			其他流动负债	49,830,459.68	65,549,240.76
其他流动资产			流动负债合计	4,709,570,461.34	4,981,798,193.66
流动资产合计	3,423,999,135.87	2,887,519,759.11	非流动负债：		
非流动资产：			长期借款	1,176,028,500.00	250,154,000.00
债权投资			应付债券		
其他债权投资			其中：优先股		
长期应收款			永续债		
长期股权投资	2,527,515,129.30	2,575,210,430.61	租赁负债		
其他权益工具投资			长期应付款		
其他非流动金融资产			长期应付职工薪酬		
投资性房地产	187,109,200.00	212,670,600.00	预计负债	73,538,976.50	
固定资产	6,457,239.14	7,109,862.68	递延收益		
在建工程			递延所得税负债	19,613,331.75	22,287,706.75
生产性生物资产			其他非流动负债		
油气资产			非流动负债合计	1,269,180,808.25	272,441,706.75
使用权资产			负债合计	5,978,751,269.59	5,254,239,900.41
无形资产			所有者权益（或股东权益）：		
其中：数据资源			实收资本（或股本）	465,519,570.00	465,519,570.00
开发支出			其他权益工具		
其中：数据资源			其中：优先股		
商誉			永续债		
长期待摊费用			资本公积	67,260,142.47	67,260,142.47
递延所得税资产			减：库存股		
其他非流动资产			其他综合收益	67,888,203.61	67,888,203.61
非流动资产合计	2,721,081,568.44	2,794,990,893.29	专项储备		
			盈余公积	73,367,423.50	73,367,423.50
			一般风险准备		
			未分配利润	-507,705,904.86	-245,764,587.59
			所有者权益（或股东权益）合计	166,329,434.72	428,270,751.99
			负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,145,080,704.31	5,682,510,652.40

法定代表人：

江晓敏

主管会计工作负责人：

江晓敏

会计机构负责人：

江晓敏



母公司利润表

2025年度

编制单位：福建三木集团股份有限公司

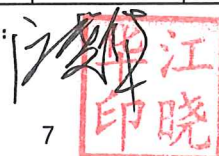
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十七（四）	423,753,112.87	1,587,109,418.83
减：营业成本	十七（四）	398,025,485.81	1,522,779,992.68
税金及附加		3,856,583.58	6,473,565.87
销售费用		715,756.80	447,966.18
管理费用		12,658,736.76	17,483,821.94
研发费用			
财务费用		136,198,241.76	77,077,414.73
其中：利息费用		136,141,479.99	76,540,885.36
利息收入		930,469.42	467,085.93
加：其他收益		66,416.33	13,019.58
投资收益（损失以“-”号填列）	十七（五）	-45,595,301.31	-48,116,366.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-47,695,301.31	-48,116,366.96
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）		-10,697,500.00	-7,490,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,962,741.91	-500,207.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1,098.23	1,501.48
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-187,891,916.96	-93,245,595.69
加：营业外收入		294,579.06	808.00
减：营业外支出		77,018,354.37	20,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-264,615,692.27	-93,264,787.69
减：所得税费用		-2,674,375.00	-1,872,550.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-261,941,317.27	-91,392,237.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-261,941,317.27	-91,392,237.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-261,941,317.27	-91,392,237.69
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

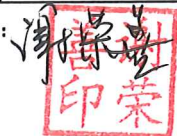
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2025年度

编制单位：福建三木集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
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		680,253,116.83	1,762,730,465.49
收到的税费返还		16,416.33	
收到其他与经营活动有关的现金		641,981,898.63	528,890,651.24
经营活动现金流入小计		1,322,251,431.79	2,291,621,116.73
购买商品、接受劳务支付的现金		510,466,782.34	1,593,899,439.20
支付给职工以及为职工支付的现金		6,623,577.14	9,050,622.15
支付的各项税费		4,147,753.12	15,556,856.33
支付其他与经营活动有关的现金		858,514,255.66	820,291,151.37
经营活动现金流出小计		1,379,752,368.26	2,438,798,069.05
经营活动产生的现金流量净额		-57,500,936.47	-147,176,952.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			135,654,000.00
取得投资收益收到的现金		2,100,000.00	23,623,475.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		24,313,867.50	5,317.44
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			25,669,901.62
投资活动现金流入小计		26,413,867.50	184,952,694.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		49,709.19	243,623.93
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		49,709.19	243,623.93
投资活动产生的现金流量净额		26,364,158.31	184,709,070.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,068,776,250.00	2,327,080,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		33,999,900.00	
筹资活动现金流入小计		2,102,776,150.00	2,327,080,000.00
偿还债务支付的现金		2,014,031,920.00	2,445,824,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		76,995,811.94	103,114,398.75
支付其他与筹资活动有关的现金			35,281,382.62
筹资活动现金流出小计		2,091,027,731.94	2,584,219,781.37
筹资活动产生的现金流量净额		11,748,418.06	-257,139,781.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		50,775,612.37	270,383,275.46
六、期末现金及现金等价物余额			
		31,387,252.27	50,775,612.37


法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2025年度

编制单位：福建三木集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本 (或股本)		其他权益 工具		资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
	优先股	永续 债	其他										
一、上年期末余额	465,519,570.00				67,260,142.47		67,888,203.61		73,367,423.50		-245,764,587.59		428,270,751.99
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	465,519,570.00				67,260,142.47		67,888,203.61		73,367,423.50		-245,764,587.59		428,270,751.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	465,519,570.00				67,260,142.47		67,888,203.61		73,367,423.50		-507,705,904.86		166,329,434.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表 (续)

2025年度

单位: 元 币种: 人民币

编制单位: 福建三木集团股份有限公司

项目	2024年度						所有者权益合计					
	实收资本 (或股本)	其他权益 工具		资本公积	减： 库存股	其他综合收益		专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他
		优先 股	永续 债									
一、上年期末余额	465,519,570.00			67,260,142.47		67,888,203.61		73,367,423.50		-154,372,349.90		519,662,989.68
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	465,519,570.00			67,260,142.47		67,888,203.61		73,367,423.50		-154,372,349.90		519,662,989.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	465,519,570.00			67,260,142.47		67,888,203.61		73,367,423.50		-245,764,587.59		428,270,751.99

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

一、公司的基本情况

福建三木集团股份有限公司(以下简称本公司或公司)系于1992年经福建省经济体制改革委员会闽体改[1992]071号文件批准,由全民所有制企业福州市经济技术开发区建设总公司定向募集股份组建成立的股份有限公司。

1996年10月,经中国证监会证监发字[1996]277号文件批准,公司向社会公开发行人民币普通股1,620万股,并于同年11月21日在深圳证券交易所挂牌上市流通。公司现注册资本465,519,570.00元,其中有限售条件流通股37,964.00元,占总股本的0.01%;已流通股份465,481,606.00元,占总股份的99.99%。

公司统一社会信用代码:9135000015458140XD,公司注册地址为福建省福州市开发区君竹路162号,法定代表人为朱敏。

公司经营范围包括:一般项目:以自有资金从事投资活动;土地整治服务;土地使用权租赁;土地调查评估服务;房地产评估;房地产经纪;房地产咨询;非居住房地产租赁;建筑材料销售;家用电器销售;电器辅件销售;家用电器制造;家用电器安装服务;家用电器零配件销售;金属材料制造;金属材料销售;化工产品销售(不含许可类化工产品);针纺织品及原料销售;针纺织品销售;金银制品销售;服装制造;货物进出口;技术进出口;进出口代理;石油制品销售(不含危险化学品)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:建设工程施工;房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

公司财务报告于2026年4月27日经第十一届董事会第十三次会议批准通过。

公司合并财务报表范围的主要子公司详见“其他主体中的权益”的相关内容。与上年相比,本年注销1家子公司。具体情况详见本财务报表附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”相关内容。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、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

公司合并财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，并基于以下所述的编制基础、重要会计政策、会计估计进行编制。

公司连续三年亏损、经营性净现金流连续三年为净流出；2025年度归属于母公司所有者的净利润为-89,648.14万元，归母净资产为12,065.19万元，有息负债439,913.42万元。截至2025年12月31日的资产负债率为93.83%，流动比率为0.91。

报告期公司出现流动性困难，如部分子公司银行账户被冻结、贸易业务引发诉讼案件、地产项目（个别项目施工进度滞后）库存去化缓慢及大额应收款项未能及时回收，公司面临较大的经营风险和财务风险。

鉴于上述情况，公司董事会考虑和评估公司日后的流动资金、经营状况及融资来源，将采取以下措施改善公司持续经营能力及经营状况，争取下个财政年度解决保留意见的问题，包括：

1. 巩固传统优势业务

进一步巩固商业运营管理的优势地位，提升公司商业运营总收入，优化成本结构；进一步发挥地域旅游资源优势，提升旅游地产及酒店商管的营业总收入；积极利用国际地缘冲突和灾后重建带来的进出口机会，致力于提升进出口创汇，提升进出口总额，这几项将作为有息负债本息偿还的重要来源。

2. 加强存量资产盘活、剥离低效资产

继续采用多种方式盘活存量资产，增加资产利用效益和现金来源，同时剥离低效资产。

3. 加强合作方沟通、采用灵活付款方式

继续加强与主要建造商和供应商的沟通，确保工程进度和正常交货的情况下，采用更加灵活的付款方式，平滑工程款和材料款的支付，提高资金使用效率。

4. 加快地产项目建设、加快资金回笼

引进优质建筑方，制定高效的销售计划，加快地产板块在售项目销售进度。公司连江翡丽云邸、长乐翡丽府、长乐乐府、海立方项目预计将持续为公司贡献现金流。

5. 优化融资方案、拓展融资渠道

多引进一些优质的金融机构，拓展融资渠道，通过改变融资方案、融资主体和结构设计优化，争取融资增量和存量融资续期，降低资金成本等方式缓解集团运营资金压力。

6. 获取大股东多方面协助

公司将通过大股东多方面协助和支持，利用其影响力，协助公司应对当前经营困难，缓解公司面临的流动性压力，改善经营状况。

在充分考虑公司上述正在或计划实施的各项措施基础上，董事会认为公司在 2025 年 12 月 31 日起的至少 12 个月以持续经营为基础编制本财务报表是适当的。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

公司以12个月作为一个营业周期。

（四）记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过 300 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额超过 100 万元
本期重要的应收款项核销	单项金额超过 100 万元
重要的在建工程	单项在建工程变动金额超过 500 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	单项金额超过 300 万元

项目	重要性标准
账龄超过1年或逾期的重要预收款项	单项金额超过300万元
账龄超过1年或逾期的重要其他应付款	单项金额超过300万元
重要的非全资子公司	非全资子公司总资产占公司期末总资产大于等于10%

(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. 同一控制下企业合并：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，调整资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并：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，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

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

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准及合并报表编制范围

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。是否控制被投资方，本公司判断要素包括：

- (1) 拥有对被投资方的权力，有能力主导被投资方的相关活动；
- (2) 对被投资方享有可变回报；
- (3) 有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

除非有确凿证据表明本公司不能主导被投资方相关活动，下列情况，本公司对被投资方拥有权力：

- (1) 持有被投资方半数以上的表决权的；
- (2) 持有被投资方半数或以下的表决权，但通过与其他表决权持有人之间的协议

能够控制半数以上表决权的。

对于持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断持有的表决权足以有能力主导被投资方相关活动的，视为本公司对被投资方拥有权力：

(1) 持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；

(2) 和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；

(3) 其他合同安排产生的权利；

(4) 被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

本公司基于合同安排的实质而非回报的法律形式对回报的可变性进行评价。

本公司以主要责任人的身份行使决策权，或在其他方拥有决策权的情况下，其他方以本公司代理人的身份代为行使决策权的，表明本公司控制被投资方。

一旦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的，本公司将进行重新评估。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

2. 合并程序

合并财务报表以公司和其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。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并财务报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

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

(1) 增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及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；合并现金流量表时，将该子公司以及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；同时应当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。

在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并财务报表。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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买

日之前持有的被购买方的股权，应当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长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

（2）处置子公司以及业务

A. 一般处理方法

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

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，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和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，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

B. 分步处置股权至丧失控制权

企业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，如果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，应当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的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，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）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（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）开始持续计算的可辨认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资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或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资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或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

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

1. 共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

2. 合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

公司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（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

发生外币业务时，外币金额按交易发生日的即期汇率折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

(1) 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

(2) 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。

(3) 对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益计入当期损益或其他综合收益。

(4) 外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

(1) 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。

(2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

(3) 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，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(4) 现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

(十一) 金融工具

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认依据和计量方法

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

划分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第14号——收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第14号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的交易价格进行初始计量。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且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。公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且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。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认依据和计量方法

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

公司在金融负债初始确认时，被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其他公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利

得或损失（包括企业自身信用风险变动的的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

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

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	放弃了对该金融资产的控制	
	未放弃对该金融资产的控制	按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关资产和负债
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		继续确认该金融资产,并将收到的对价确认为金融负债

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，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：被转移金融资产在终止确认日的账面价值；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（涉及转移的金融资产为《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

（2）转移金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，应当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：终止确认部分在终止确认日的账面价值；终止确认部分收到的对价（包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债），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（涉及部分转移的金融资产为《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融负债的终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，应当终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。如存在下列情况：

（1）公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债。

（2）公司（借入方）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（或其一部分），且合同条款实质上是不同的，公司应当终止确认原金融负债（或其一部分），同时确认一项新金融负债。

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

6. 金融资产减值

（1）减值准备的确认方法

公司对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和租赁应收款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。此外，对合同资产、贷款承诺及财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认减值损失。

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。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融资产未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产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资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑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，包括前瞻性信息。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融资产的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融资产违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

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

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

（2）已发生减值的金融资产

本公司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：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 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；
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 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；
- F. 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) 购买或源生的已发生信用减值的金融资产

公司对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。

(4) 信用风险显著增加的判断标准

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

(5) 评估金融资产预期信用损失的方法

本公司基于单项和组合评估金融资产的预期信用损失。对信用风险显著不同的金融资产单项评估信用风险，如：应收关联方款项；应收政府机关单位款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

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

(6) 金融资产减值的会计处理方法

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

公司实际发生信用损失，认定相关金融资产无法收回，经批准予以核销的，直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

7. 财务担保合同

财务担保合同，是指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，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量。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，按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

8. 金融资产和金融负债的抵销

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) 公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；

(2) 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。

9. 权益工具

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

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），作为利润分配，减少所有者权益。发放的股票股利不影响所有者权益总额。

（十二）应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除单项评估信用风险的应收票据外，本公司基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，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
银行承兑汇票	此类票据发生信用损失的可能性极小，本组合不计提损失准备。
商业承兑汇票	以承兑人的信用风险划分，本组合按历史损失经验及账龄分析法对应收票据计提损失准备。

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

（十三）应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

除单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于客户类别、账龄等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，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
账龄组合	本组合为除低风险组合及单项计提损失准备的应收款项之外的部分。本组合按历史损失经验及账龄分析法对应收款项计提损失准备。
低风险组合	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的政府欠款、期后已经收回的欠款等，此类款项发生信用损失的可能性极小。本组合不计提损失准备。

对于划分为账龄组合的应收账款，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预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为关联方客户和低风险组合的应收账款，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预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

账龄组合的预期信用损失率如下：

账龄组合	预期信用损失率
1 年以内（含 1 年）	
其中：6 个月以内	0.9%
7 个月-1 年（含 1 年）	4.14%

账龄组合	预期信用损失率
1—2年（含2年）	10%
2—3年（含3年）	30%
3—4年（含4年）	50%
4—5年（含5年）	70%
5年以上	100%

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

（十四）其他应收款

除单项评估信用风险的其他应收款外，本公司基于其他应收款交易对手关系、款项性质等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，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
其他应收款组合1	应收政府欠款、期后已经收回的欠款等
其他应收款组合2	应收保证金或押金
其他应收款组合3	应收备用金
其他应收款组合4	应收往来款及其他

对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的其他应收款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

（十五）存货

1. 存货的分类

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生

产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括各类原材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品（库存商品）等。

2. 存货取得和发出的计价方法

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

发出存货的计价方法：采用加权平均法核算。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

（十六）合同资产

合同资产，是指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。

合同资产坏账准备的确认标准和计提方法可参考或索引至应收账款的相关政策。

（十七）长期应收款

本公司长期应收款包括应收融资租赁款及其他长期应收款。

对由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款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。

对其他长期应收款，本公司于每个资产负债表日，根据交易对手和风险敞口的各种类型，考虑历史的违约情况与合理的前瞻性信息或各种外部实际与预期经济信息确定预期信用损失。

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

（十八）长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意，当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时，才形成共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判

断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为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的制定过程；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。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

2. 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

B. 非同一控制下的企业合并，在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，应当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。

B. 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。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

3. 后续计量和损益确认方法

(1) 成本法核算：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。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

(2) 权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，除对联营企业的权益性投资，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，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外，采用权益法核算。采用权益法核算时，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；公司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；公司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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

(3) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，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。

(十九) 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。主要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以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应同时满足（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。采用公允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(二十) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理

所持有的有形资产。

2. 折旧方法

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	25-50年	5%	1.90%-3.80%
运输设备	年限平均法	5-10年	5%	9.50%-19.00%
机器设备	年限平均法	10-20年	5%	4.75%-9.50%
电子设备	年限平均法	3-5年	5%	19.00%-31.37%
办公设备	年限平均法	3-5年	5%	19.00%-31.37%
其他	年限平均法	3-5年	5%	19.00%-31.37%

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(二十一) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时结转为固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- (1) 固定资产的实体建造（包括安装）或生产工作已全部完成或实质上已全部完成；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- (3) 继续发生在购建或生产的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- (4) 所购建或生产的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

各类别在建工程结转为固定资产的时点：

类别	结转为固定资产时点
房屋及其附属工程	达到预定可使用状态

(二十二) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款

而发生的汇兑差额。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，应予以资本化，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，包括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，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. 借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

3. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

（二十三）无形资产

1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、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。采用分期付款方式购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。投资者投入的无形资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。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。

公司于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、残值率：

类别	摊销方法	使用寿命（年）	确定依据	残值率（%）
软件	直线法	5	受益期限	
其他	直线法	5	受益期限	

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。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本会计政策之第（二十四）项长期资产减值。

（二十四）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十五）长期待摊费用

长期待摊费用是指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，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销：房屋建筑物的装修按照 5 年摊销。对在以后会计期间已

无法带来预期经济利益的长期待摊费用，公司对其尚未摊销的摊余价值全部价值转入当期损益。

（二十六）合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十七）职工薪酬

职工薪酬是指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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

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，将实际发生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. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（1）设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务的会计期间，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。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

A. 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

B. 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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，本公司将上述第 A 和 B 项计入当期损益；第 C 项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

3. 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指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。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，

包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十八）预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益的流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，并且补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十九）收入

1. 收入的确认和计量所采用的会计政策

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控制权时确认收入。履约义务是指合同中向客户转让可明确区分商品的承诺，本公司在合同开始日对合同进行评估以识别合同所包含的各单项履约义务。同时满足下列条件的，作为可明确区分商品：

- （1）客户能够从该商品本身或从该商品与其他易于获得资源一起使用中受益；
- （2）向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺可单独区分。

下列情形通常表明向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺不可单独区分：

- （1）需提供重大的服务以将该商品与合同中承诺的其他商品整合成合同约定的组合产出转让给客户；
- （2）该商品将对合同中承诺的其他商品予以重大修改或定制；

(3) 该商品与合同中承诺的其他商品具有高度关联性。

交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。因转让商品而有权向客户收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价在合同开始日的公允价值确定交易价格。非现金对价公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。本公司预期将退还给客户的款项，除了为自客户取得其他可明确区分商品外，将该应付对价冲减交易价格。应付客户对价超过自客户取得的可明确区分商品公允价值的，超过金额作为应付客户对价冲减交易价格。自客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，本公司将应付客户对价全额冲减交易价格。在对应付客户对价冲减交易价格进行会计处理时，本公司在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格发生后续变动的，本公司按照在合同开始日所采用的基础将该后续变动金额分摊至合同中的履约义务。对于因合同开始日之后单独售价的变动不再重新分摊交易价格。

满足下列条件之一的，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司会考虑下列迹象：

(1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

(2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

(3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；

(4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

(5) 客户已接受该商品。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

(1) 企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户；

(2) 企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务；

(3) 企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，本公司综合考虑所有

相关事实和情况，这些事实和情况包括：

- (1) 企业承担向客户转让商品的主要责任；
- (2) 企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；
- (3) 企业有权自主决定所交易商品的价格；
- (4) 其他相关事实和情况。

2. 各业务类型收入具体确认方法

本公司收入主要包括商品销售（含房地产开发产品销售）收入、物业服务收入、酒店客房、餐饮及娱乐服务收入等，收入确认原则如下：

(1) 销售商品

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控制权时确认收入。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，也包括有能力阻止其他方主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，公司按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

(2) 房地产销售收入

根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，房产在竣工验收达到交付条件时确认销售收入的实现。具体包括：与客户签署了买卖合同；取得了客户的首付款并且已确认余下房款的付款安排；房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。（以较早者为准）

(3) 物业服务收入

在提供物业服务过程中确认收入。

(4) 酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

对外提供酒店客房、餐饮及娱乐服务的，在酒店客房、餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

(5) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，在客户取得资产控制权时确认让渡资产使用权收入。

3. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况：无。

（三十）合同成本

合同成本包括取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的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）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，本公司将其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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认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进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十一）政府补助

1. 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括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. 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

(1) 公司能够满足政府补助所附条件；

(2) 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

3. 政府补助的计量

(1) 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量；

(2) 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币 1 元）。

4. 政府补助的会计处理方法

(1) 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

B. 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

(4) 与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(5) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

- A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。
- B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。
- C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

(三十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

1. 递延所得税资产的确认

(1) 公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。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该项交易不是企业合并；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）。

(2) 公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②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。

(3) 对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

2. 递延所得税负债的确认

(1) 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；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）。

(2) 公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 递延所得税资产和递延所得税负债的净额抵销列报

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

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

（三十三）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1. 作为承租方租赁的会计处理方法

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司作为承租人将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- A. 租赁负债的初始计量金额；
- B. 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；
- C. 发生的初始直接费用；
- D. 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，属于为生产存货而发生的除外。

本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，对各类使用权资产采用年限平均法计提折旧。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。如果使用权资产发生减值，本公司按

照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本会计政策之第（二十四）项长期资产减值。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。

在计算租赁付款额的现值时，本公司作为承租人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。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。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。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

本公司选择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，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产

生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值参见本会计政策之第（十一）项金融工具。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（三十四）其他重要的会计政策和会计估计

1. 债务重组

（1）作为债务人记录债务重组义务

以资产清偿债务的债务重组，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的债务重组，在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具的确认和计量》《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。

采用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) 作为债权人记录债务重组义务

以资产清偿债务的债务重组，初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中：

A. 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；

B. 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；

C. 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；

D. 生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本；

E. 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，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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具的确认和计量》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——金融工具的确认和计量》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。

(三十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期公司未发生重要会计政策变更。

2. 重要会计估计变更

本报告期公司未发生重要会计估计变更。

(三十六) 其他

无。

四、税项

(一) 主要税种及税率情况

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	应交增值税额	7%、5%
教育费附加	应交增值税额	5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除25%-30%后余值的1.20%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
企业所得税	应纳税所得额	25%，20%，15%
土地增值税	土地增值额或者预征（注）	超率累进税率

注：土地增值税按房地产开发应纳税收入的0.5%—1.5%预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，按销售或转让房地产所取得的应纳税增值额依累进税率计算缴纳。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
广西御万商务咨询有限公司	15%
长沙市携创文化发展有限公司	20%
长沙三木综合管理服务有限公司	20%

(二) 税收优惠

企业所得税：根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告2020年第23号)自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产

业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业。

根据中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会文件（中马园发（2017）26 号）《中马钦州产业园区管委会关于印发中马钦州产业园区促进股权投资基金业发展实施办法（试行）》的第五条规定：“至 2020 年 12 月 31 日，按照《广西壮族自治区人民政府关于中国-马来西亚钦州产业区开发建设优惠政策的通知》（桂政发（2012）67 号），在园区注册成立的股权投资基金企业、股权投资基金管理企业以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 70%以上的，可享受国家西部大开发 15%税率税收优惠政策，并免征企业所得税地方分享部分（即免征企业所得税税额的 40%，国家调整分享比例的，按照新的比例执行）。”

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

五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”指2025年12月31日，“期初”指2025年1月1日，“本期”指2025年度，“上期”指2024年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	167,021.46	203,273.12
银行存款	47,966,790.63	163,189,841.94
其他货币资金	451,528,800.87	665,659,303.11
合计	499,662,612.96	829,052,418.17

（二）应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	23,456,160.00	65,510,788.00
商业承兑票据	-	41,622,000.00
合计	23,456,160.00	107,132,788.00

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按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	23,456,160.00	100.00	-	-	23,456,160.00	107,510,788.00	100.00	378,000.00	0.35	107,132,788.00
其中：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行承兑汇票组合	23,456,160.00	100.00	-	-	23,456,160.00	65,510,788.00	60.93	-	-	65,510,788.00
商业承兑汇票组合	-	-	-	-	-	42,000,000.00	39.07	378,000.00	0.90	41,622,000.00
合计	23,456,160.00	100.00	-	-	23,456,160.00	107,510,788.00	100.00	378,000.00	0.35	107,132,788.00

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
商业承兑汇票	378,000.00	-	378,000.00	-	-	-
合计	378,000.00	-	378,000.00	-	-	-

4. 期末公司已质押的应收票据：无。

5. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	-	23,456,160.00
商业承兑票据	-	-
合计	-	23,456,160.00

6. 本期实际核销的应收票据情况：无。

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	309,836,267.17	157,210,480.01
其中：6个月以内(含6个月)	307,840,058.62	156,806,889.57
7个月-1年(含1年)	1,996,208.55	403,590.44

1—2年（含2年）	4,967,663.51	4,302,385.20
2—3年（含3年）	3,924,315.10	8,538,056.34
3—4年（含4年）	6,244,276.49	-
4—5年（含5年）	-	3,824.00
5年以上	5,373,266.34	5,789,442.34
减：坏账准备	11,253,872.85	10,153,192.20
合计	319,091,915.76	165,690,995.69

注：应收账款三年以上的主要为应收基金管理费和售房款。

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	330,345,788.61	100.00	11,253,872.85	3.41	319,091,915.76
其中：	-	-	-	-	-
账龄组合	133,874,554.06	40.53	11,253,872.85	8.41	122,620,681.21
低风险组合	196,471,234.55	59.47	-	-	196,471,234.55
合计	330,345,788.61	100.00	11,253,872.85	3.41	319,091,915.76

接上表：

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	175,844,187.89	100.00	10,153,192.20	5.77	165,690,995.69

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
其中：					
账龄组合	174,226,467.78	99.08	10,153,192.20	5.83	164,073,275.58
低风险组合	1,617,720.11	0.92	-	-	1,617,720.11
合计	175,844,187.89	100.00	10,153,192.20	5.77	165,690,995.69

按单项计提坏账准备类别数：无。

按组合计提坏账类别数：1。

按账龄组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	113,371,132.62	1,085,017.38	--
其中：6个月以内(含6个月)	111,374,924.07	1,002,374.35	0.90
7个月-1年(含1年)	1,996,208.55	82,643.03	4.14
1-2年(含2年)	4,961,563.51	496,156.35	10.00
2-3年(含3年)	3,924,315.10	1,177,294.53	30.00
3-4年(含4年)	6,244,276.49	3,122,138.25	50.00
4-5年(含5年)	-	-	70.00
5年以上	5,373,266.34	5,373,266.34	100.00
合计	133,874,554.06	11,253,872.85	

本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征，根据应收款账龄段的预期信用损失计提坏账准备。

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
账龄组合	10,153,192.20	2,827,529.89	1,726,849.24	-	-	11,253,872.85
合计	10,153,192.20	2,827,529.89	1,726,849.24	-	-	11,253,872.85

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

4. 本期实际核销的应收账款情况：无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
福州华信实业有限公司	98,208,000.00	29.73	883,872.00
XINLIANLIMITED	55,795,959.24	16.89	-
HONGKONGXINJIETECHNOLOGYLIMITED	49,910,204.70	15.11	-
GOLDENSEELIMITED	40,986,710.70	12.41	-
GANGTONGHONGKONGINTERNATIONALSUPPLYCHAINLIMITED	18,810,559.20	5.69	-
合计	263,711,433.84	79.83	883,872.00

(四) 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 (含1年)	596,380,789.13	95.64	876,419,436.44	97.46
1至2年 (含2年)	6,160,215.76	0.99	20,936,255.88	2.33
2至3年 (含3年)	19,185,645.08	3.08	1,778,747.34	0.20
3年以上	1,855,547.98	0.30	102,708.64	0.01
合计	623,582,197.95	100.00	899,237,148.30	100.00

注：一年以上的预付款项主要系尚在结算中的工程款。

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	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
福建华东船厂有限公司	244,022,344.87	39.13
成都龙行通达供应链管理有限公司	85,147,229.47	13.65
成都锐琦供应链管理有限公司	81,350,666.89	13.05
福建洲鹏实业有限公司	12,761,222.23	2.05
名筑建工集团有限公司	9,588,187.46	1.54
合计	432,869,650.92	69.42

(五) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收利息	-	-
应收股利	880,724.72	880,724.72
其他应收款	1,153,717,979.01	225,686,085.69
合计	1,154,598,703.73	226,566,810.41

1. 应收利息：无。

2. 应收股利

(1) 应收股利分类

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
上海元福房地产有限责任公司	880,724.72	880,724.72
合计	880,724.72	880,724.72

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利：无。

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,189,994,129.11	136,420,587.04
其中：6个月以内（含6个月）	1,189,994,129.11	136,420,587.04
7个月-1年（含1年）	-	-
1-2年（含2年）	42,245,407.29	24,466,124.39
2-3年（含3年）	18,569,501.84	7,357,749.27
3-4年（含4年）	8,450,751.55	16,829,995.17
4-5年（含5年）	13,642,642.34	3,919,535.76
5年以上	88,239,190.73	86,977,132.71
减：坏账准备	207,423,643.85	50,285,038.65
合计	1,153,717,979.01	225,686,085.69

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,312,973,344.74	189,890,256.26
出口退税	31,940,737.82	68,495,951.35
市政工程款	10,470,472.00	9,200,000.00
保证金及押金	1,678,770.54	2,650,721.26
其他	4,078,297.76	3,933,561.14

政府补助		-	1,800,634.33
合计		1,361,141,622.86	275,971,124.34

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,149,509,412.15	84.45	160,860,492.18	13.99	988,648,919.97
其中:					
单项计提	1,149,509,412.15	84.45	160,860,492.18	13.99	988,648,919.97
按组合计提坏账准备	211,632,210.71	15.55	46,563,151.67	22.00	165,069,059.04
其中:					
账龄组合	53,854,363.98	3.96	46,563,151.67	86.46	7,291,212.31
低风险组合	157,777,846.73	11.59	-	-	157,777,846.73
合计	1,361,141,622.86	100.00	207,423,643.85	15.24	1,153,717,979.01

接上表:

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
其中:					

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提					
按组合计提坏账准备	275,971,124.34	100.00	50,285,038.65	18.22	225,686,085.69
其中：					
账龄组合	76,971,550.68	27.89	50,285,038.65	65.33	26,686,512.03
低风险组合	198,999,573.66	72.11			198,999,573.66
合计	275,971,124.34	100.00	50,285,038.65	18.22	225,686,085.69

按单项计提坏账准备类别数：1

按单项计提坏账准备：

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
福州悦盛泓实业有限公司			402,698,550.89	60,404,782.64	15	预付贸易货款转往来款回收，并根据回款风险计提坏账
福州利聚成贸易有限公司			381,857,479.16	57,278,621.87	15	预付贸易货款转往来款回收，并根据回款风险计提坏账
福建兴胜博实业有限公司			332,542,482.70	33,254,248.27	10	预付贸易货款转往来款回收，并根据回款风险计提坏账
福州利碧辉泽贸易有限公司			24,986,733.33	2,498,673.33	10	预付贸易货款转往来款回收，并根据回款风险计提坏账
中浩紫云科技股份有限公司	7,424,166.07	3,712,083.04	7,424,166.07	7,424,166.07	100	股权投资款预计无法回收
合计	7,424,166.07	3,712,083.04	1,149,509,412.15	160,860,492.18	--	--

按组合计提坏账准备类别数：1

按账龄组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	2,649,856.76	23,848.73	--

其中：6个月以内（含6个月）	2,649,856.76	23,848.73	0.90
7个月-1年（含1年）	-		4.14
1-2年（含2年）	586,344.89	58,634.49	10.00
2-3年（含3年）	123,454.23	37,036.27	30.00
3-4年（含4年）	8,058,148.84	4,029,074.42	50.00
4-5年（含5年）	73,338.35	51,336.85	70.00
5年以上	42,363,220.91	42,363,220.91	100.00
合计	53,854,363.98	46,563,151.67	--

按照预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	5,400,594.26	3,712,083.04	41,172,361.35	50,285,038.65
2025年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-3,712,083.04	3,712,083.04	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	2,486,970.91	153,436,326.11	3,711,579.89	159,634,876.91
本期转回	104,671.71	-	-	104,671.71
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	2,391,600.00	2,391,600.00
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日余额	7,782,893.46	153,436,326.11	46,204,424.28	207,423,643.85

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

第一阶段：核算可回收风险较低的应收款。

第二阶段：在对方客户发生违反合同或逾期等迹象的应收款等。

第三阶段：在资产负债日已出现明显信用减值迹象的应收款。

注：本年第二阶段坏账准备增加主要系预付贸易货款转往来款回收，并根据回款风险计提坏账。

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
账龄组合	50,285,038.65	159,634,876.91	104,671.71	2,391,600.00	-	207,423,643.85
合计	50,285,038.65	159,634,876.91	104,671.71	2,391,600.00	-	207,423,643.85

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	2,391,600.00

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
福州悦盛泓实业有限公司	往来款	402,698,550.89	1年以内	29.59	60,404,782.64
福州利聚成贸易有限公司	往来款	381,857,479.16	1年以内	28.05	57,278,621.87
福建兴胜博实业有限公司	往来款	332,542,482.70	1年以内	24.43	33,254,248.27
青岛东城投资管理有限公司	往来款	43,613,688.32	1年以内、1-3年	3.20	-
福州市马尾区振兴乡村有限公司	往来款	37,650,000.00	2-3年、5年以上	2.77	-
合计	--	1,198,362,201.07	--	88.04	150,937,652.78

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款：无。

(六) 存货

(1) 按性质分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	109,840.07	-	109,840.07	152,464.25	-	152,464.25
开发成本	997,265,918.12	-	997,265,918.12	959,619,068.42	-	959,619,068.42
开发产品	2,011,202,191.76	804,612,351.54	1,206,589,840.22	2,162,198,142.35	415,472,136.85	1,746,726,005.50
库存商品	37,680,675.32	3,806,600.00	33,874,075.32	38,695,019.33	-	38,695,019.33
周转材料	3,229,534.46	415,946.10	2,813,588.36	3,197,583.16	415,946.10	2,781,637.06
合同履约成本	636,329.04	-	636,329.04	754,536.91	-	754,536.91
合计	3,050,124,488.77	808,834,897.64	2,241,289,591.13	3,164,616,814.42	415,888,082.95	2,748,728,731.47

(2) “开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	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
武夷山 自遊小 镇 B2	2018 年 11 月 16 日	2028 年 12 月 31 日	387,550,000.00	130,134,565.34	-	-	149,223.83	130,283,789.17	9,694,749.99	-	自有资金
长乐乐 府	2023 年 11 月 7 日	2028 年 12 月 31 日	1,074,150,000.00	829,484,503.08	-	-	37,497,625.87	866,982,128.95	80,672,930.95	16,935,114.58	自有资金及 银行贷款
合计	--	--	-	959,619,068.42	-	-	37,646,849.70	997,265,918.12	90,367,680.94	16,935,114.58	--

(3) 按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

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
长乐翡丽府	2023年7月	659,146,951.25	3,410,651.79	21,706,666.08	640,850,936.96	76,055,974.48
三木·海立方	2022年12月	607,519,654.61	2,196,063.11	2,247,954.88	607,467,762.84	68,801,226.40
三木幸福里	2020年11月	363,102,982.01	494,208.72	6,417,784.24	357,179,406.49	42,499,596.79
连江翡丽云邸	2024年1月	197,752,010.79	4,448,586.50	91,694,865.20	110,505,732.09	8,664,580.76
南平云澜	2021年6月	89,778,654.96	1,618,129.20	16,434,649.04	74,962,135.12	971,551.28
永泰愉景公馆	2023年2月	85,050,547.15	9,802,187.26	25,399,409.58	69,453,324.83	2,137,569.56
三木·空港小镇	2021年3月	54,075,954.87	279,312.86	3,171,254.58	51,184,013.15	2,686,428.91
水岸君山	2019年12月	54,949,151.24	907,731.52	1,392,768.02	54,464,114.74	2,595,902.88
人才公寓一期	2013年9月	19,820,615.22	-	2,700,153.27	17,120,461.95	-
武夷山自游小镇	2017年8月	11,503,099.80	-	-	11,503,099.80	-
漳州印象西湖	2022年9月	11,414,587.66	123,120.07	3,110,436.73	8,427,271.00	-
金玉山庄	2018年12月	4,418,096.99	-	-	4,418,096.99	-
福清铂玥府	2020年12月	2,626,879.56	-	-	2,626,879.56	-
恒宇大厦	1993年9月	899,654.41	-	-	899,654.41	-
尚层建筑	2008年8月	139,301.83	-	-	139,301.83	-
合计		2,162,198,142.35	23,279,991.03	174,275,941.62	2,011,202,191.76	204,412,831.06

2. 存货跌价准备和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	
开发产品	415,472,136.85	389,140,214.69	-	-	-	804,612,351.54
周转材料	415,946.10	-	-	-	-	415,946.10
库存商品	-	3,806,600.00	-	-	-	3,806,600.00
合计	415,888,082.95	392,946,814.69	-	-	-	808,834,897.64

(2) 按主要项目分类

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
三木幸福里	117,770,083.84	45,011,122.65	-	-	-	162,781,206.49	

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
三木海立方	150,049,654.61	194,606,499.49	-	-	-	344,656,154.10	
长乐翡丽府	140,823,851.25	99,427,085.71	-	-	-	240,250,936.96	
永泰愉景公馆	6,828,547.15	20,952,177.68	-	-	-	27,780,724.83	
连江翡丽云邸	-	17,015,732.09	-	-	-	17,015,732.09	
南平云澜	-	1,739,635.12	-	-	-	1,739,635.12	
人才公寓一期	-	10,387,961.95	-	-	-	10,387,961.95	
合计	415,472,136.85	389,140,214.69	-	-	-	804,612,351.54	--

3. 存货期末余额中利息资本化率的情况

于 2025 年 12 月 31 日，存货年末余额中含有借款费用利息资本化金额为 294,780,512.00 元，其中本年资本化金额为 16,935,114.58 元。2025 年用于计算确定借款费用资本化金额的平均资本化率为 10%。

4. 存货受限情况

按项目披露受限存货情况

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
水岸君山	54,464,114.74	54,949,151.24	流动资金借款
武夷山自游小镇	130,283,789.17	130,134,565.34	流动资金借款
三木·空港小镇	51,184,013.15	54,075,954.87	流动资金借款
长乐翡丽府	640,850,936.96	659,146,951.25	项目开发贷
三木幸福里	357,179,406.49	363,102,982.01	流动资金借款
长乐乐府	866,982,128.95	829,484,503.08	项目开发借款
三木·海立方	607,467,762.84	607,519,654.61	流动资金借款
南平云澜	74,962,135.12	89,778,654.96	流动资金借款
合计	2,783,374,287.42	2,788,192,417.36	--

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	24,814,957.51	23,892,476.14
预缴税金	20,372,193.71	21,916,222.54
合同取得成本	2,714,645.69	4,665,331.07

合计	47,901,796.91	50,474,029.75
----	---------------	---------------

(八) 长期应收款

1. 长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
马尾建设新村拆迁补偿	123,107.22	123,107.22		123,107.22	123,107.22		--
合计	123,107.22	123,107.22		123,107.22	123,107.22		--

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	123,107.22	100.00	123,107.22	100.00		123,107.22	100.00	123,107.22	100.00	
马尾建设新村拆迁补偿	123,107.22	100.00	123,107.22	100.00		123,107.22	100.00	123,107.22	100.00	
合计	123,107.22	100.00	123,107.22	100.00		123,107.22	100.00	123,107.22	100.00	

按单项计提坏账准备:

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
马尾建设新村拆迁补偿	123,107.22	123,107.22	123,107.22	123,107.22	100.00	预计难以回收
合计	123,107.22	123,107.22	123,107.22	123,107.22	--	--

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提	123,107.22					123,107.22
合计	123,107.22					123,107.22

(九) 长期股权投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
联营企业												

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
青岛森城鑫投资有限责任公司	334,732,351.13				-48,398,071.84						286,334,279.29	
上海元福房地产有限责任公司	26,495,323.27				702,770.53						27,198,093.80	
合计	361,227,674.40				-47,695,301.31						313,532,373.09	

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
城满电能源科技有限公司	32,360,700.00	41,570,017.90
杭州泰富盈瑞创业投资合伙企业(有限合伙)	28,380,000.00	25,230,000.00
青岛鸿悦盛世创业投资合伙企业(有限合伙)	15,539,300.00	18,281,300.00
淄博盈科盛世创业投资中心(有限合伙)	6,930,000.00	8,680,000.00
盐城融盈新能源投资合伙企业(有限合伙)	5,050,000.00	4,510,000.00
芜湖信银资运新能源汽车产业投资基金合伙企业(有限合伙)	4,277,300.00	4,217,600.00
福州远近传能科技有限公司	4,694,300.00	3,000,000.00
智童时刻(厦门)科技有限公司	330,500.00	560,000.00
青岛华资汇金投资合伙企业(有限合伙)	-	2,477,300.00
合计	97,562,100.00	108,526,217.90

(十一) 投资性房地产

1. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	2,525,756,680.00	2,525,756,680.00
二、本期变动	-44,423,090.00	-44,423,090.00
加: 存货转入		
减: 处置	14,863,900.00	14,863,900.00
加: 公允价值变动	-29,559,190.00	-29,559,190.00
三、期末余额	2,481,333,590.00	2,481,333,590.00

2. 采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露

项目名称	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度(%)	公允价值变动原因及报告索引
长沙步行街	长沙天心区黄兴路	93,374.87	69,955,296.21	2,181,079,980.00	2,172,129,990.00	-0.41%	注2
留学人员创业园一期综合楼	福州马尾	24,735.13	906,037.85	86,116,100.00	78,234,400.00	-9.15	注2
泉州煌星大厦	泉州	7,586.50	214,285.71	77,338,700.00	70,956,500.00	-8.25	注2
三木大厦	福州群众路	9,245.33	4,385,445.70	120,468,000.00	116,152,700.00	-3.58	注2
埃特佛厂房	福州马尾保税区	9,228.04	1,160,153.33	16,450,000.00	15,590,000.00	-5.23	注2
埃特佛大厦	福州马尾保税区	11,767.60	883,841.30	29,440,000.00	28,270,000.00	-3.97	注2
合计	--	155,937.47	77,505,060.10	2,510,892,780.00	2,481,333,590.00	-1.18%	--

注 1：公司对投资性房地产公允价值采用市场法或收益法进行估值。市场法或收益法是对评估范围内的投资性房地产通过案例比较法或者收益还原法获取待评估房地产的市场平均价格，通过建立整体变现模型，预测合理销售期、销售量等参数，测算变现系数，确定评估对象于评估基准日的整体折现值作为评估对象的合理总市值，然后考虑列入本评估范围内投资性房地产具体约定的租金与评估对象周边相类似物业的客观合理市场租金的差异，以两者租金差额的累计折现值作为租约对公允价值的影响值。

即：评估对象的公允价值=各投资性房地产的市场平均价格×变现系数—现有租约对公允价值的影响值。

注 2：公司聘请福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称中兴评估）对投资性房地产的公允价值进行评估。公司依据确定的评估价值作为投资性房地产的公允价值。中兴评估出具了《福建三木集团股份有限公司及其所属 3 个子公司以财务报告为目的所涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告》（闽中兴评字（2026）第 ANW20018 号）。

3. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
留学人员创业园一期综合楼	78,234,400.00	目前产权正在办理中

（十二）固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	465,217,616.01	481,402,114.10

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理		
合计	465,217,616.01	481,402,114.10

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	601,999,083.27	3,000,329.25	20,698,062.31	4,240,570.55	14,394,682.38	5,307,403.39	649,640,131.15
2. 本期增加金额		14,200.00	2,379,139.43	118,806.94	227,056.26	289,777.37	3,028,980.00
(1) 购置		14,200.00	2,379,139.43	118,806.94	227,056.26	289,777.37	3,028,980.00
3. 本期减少金额		344,802.48	162,661.68	40,051.63	862,189.79	1,328,670.09	2,738,375.67
(1) 处置或报废		344,802.48	162,661.68	40,051.63	862,189.79	1,328,670.09	2,738,375.67
4. 期末余额	601,999,083.27	2,669,726.77	22,914,540.06	4,319,325.86	13,759,548.85	4,268,510.67	649,930,735.48
二、累计折旧							
1. 期初余额	131,808,534.89	1,870,330.07	13,799,753.20	3,339,327.02	13,056,785.37	4,363,286.50	168,238,017.05
2. 本期增加金额	16,144,159.56	238,351.70	1,420,409.73	393,442.70	409,131.87	465,970.58	19,071,466.14
(1) 计提	16,144,159.56	238,351.70	1,420,409.73	393,442.70	409,131.87	465,970.58	19,071,466.14
3. 本期减少金额		328,048.92	151,782.82	37,012.62	817,768.33	1,261,751.03	2,596,363.72
(1) 处置或报废		328,048.92	151,782.82	37,012.62	817,768.33	1,261,751.03	2,596,363.72
4. 期末余额	147,952,694.45	1,780,632.85	15,068,380.11	3,695,757.10	12,648,148.91	3,567,506.05	184,713,119.47
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
3. 本期减少金额							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	454,046,388.82	889,093.92	7,846,159.95	623,568.76	1,111,399.94	701,004.62	465,217,616.01
2. 期初账面价值	470,190,548.38	1,129,999.18	6,898,309.11	901,243.53	1,337,897.01	944,116.89	481,402,114.10

(2) 暂时闲置的固定资产情况；无。

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	151,172,232.79
合计	151,172,232.79

注：武夷山自驾遊营地和自营温德姆酒店部分固定资产用于出租。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况：无。

2. 固定资产清理：无。

(十三) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	700,833.49	1,094,034.07
工程物资		
合计	700,833.49	1,094,034.07

1. 在建工程

(1) 在建工程情况

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
装修工程	700,833.49		700,833.49	1,094,034.07		1,094,034.07
合计	700,833.49		700,833.49	1,094,034.07		1,094,034.07

(2) 重要在建工程项目本期变动情况：无。

2. 工程物资：无。

(十四) 使用权资产

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	4,020,265.60	4,020,265.60
2. 本期增加金额		
(1) 新增租赁		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	4,020,265.60	4,020,265.60
二、累计折旧		
1. 期初余额	2,803,064.79	2,803,064.79
2. 本期增加金额	859,665.19	859,665.19

项目	房屋租赁	合计
(1) 计提	859,665.19	859,665.19
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	3,662,729.98	3,662,729.98
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	357,535.62	357,535.62
2. 期初账面价值	1,217,200.81	1,217,200.81

(十五) 无形资产

项目	信息化系统	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,756,009.93	1,756,009.93
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,756,009.93	1,756,009.93
二、累计摊销		
1. 期初余额	949,294.09	949,294.09
2. 本期增加金额	159,447.96	159,447.96
(1) 计提	159,447.96	159,447.96
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,108,742.05	1,108,742.05
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	647,267.88	647,267.88

项目	信息化系统	合计
2. 期初账面价值	806,715.84	806,715.84

(十六) 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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
溢价收购盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司	137,097,343.40					137,097,343.40
合计	137,097,343.40					137,097,343.40

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	
溢价收购盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司	137,097,343.40					137,097,343.40
合计	137,097,343.40					137,097,343.40

(十七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造款及其他	4,983,016.02	5,135,847.32	3,357,989.32	280,275.00	6,480,599.02
合计	4,983,016.02	5,135,847.32	3,357,989.32	280,275.00	6,480,599.02

(十八) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

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	18,080,281.82	4,518,215.64	21,073,159.20	5,268,289.80
合计	18,080,281.82	4,518,215.64	21,073,159.20	5,268,289.80

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
投资性房地产账面价值与计税基础差异	1,817,997,659.40	454,499,414.85	1,842,125,383.36	460,531,345.84
固定资产暂时性纳税差异	5,919,623.94	1,479,905.99	5,751,581.32	1,437,895.33
合计	1,823,917,283.34	455,979,320.84	1,847,876,964.68	461,969,241.17

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		4,518,215.64		5,268,289.80
递延所得税负债		455,979,320.84		461,969,241.17

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	1,023,984,970.03	468,701,738.80
可抵扣亏损	842,034,456.39	837,639,157.07
合计	1,866,019,426.42	1,306,340,895.87

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	期末金额	期初金额	备注
2025 年		81,818,862.24	
2026 年	102,038,126.50	118,649,394.66	
2027 年	69,421,875.37	76,551,489.89	
2028 年	172,106,197.20	172,147,448.94	
2029 年	193,079,027.36	388,471,961.34	
2030 年	305,389,229.96		
合计	842,034,456.39	837,639,157.07	--

(十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	422,560,311.25	422,560,311.25	其他	汇票保证金、信用证保证金、按揭贷款保证金等
应收票据	23,456,160.00	23,456,160.00	其他	已贴现但未终止确认的票据
存货	2,783,374,287.42	2,033,946,354.75	抵押	申请项目开发借款、流动资金借款抵押
固定资产	582,490,956.27	452,999,655.94	抵押	申请项目开发借款、流动资金借款抵押
投资性房地产	2,403,099,190.00	2,403,099,190.00	抵押	流动资金借款抵押
子公司股权	50,000,000.00	50,000,000.00	质押	申请流动资金借款质押
合计	6,264,980,904.94	5,386,061,671.94		

(续)

项目	期初数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况

项目	期初数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	636,765,146.59	636,765,146.59	其他	汇票保证金、信用证保证金、按揭贷款保证金等
应收票据	107,510,788.00	107,132,788.00	其他	已贴现或背书但未终止确认的票据
存货	2,788,192,417.36	2,379,548,827.66	抵押	申请项目开发借款、流动资金借款抵押
固定资产	582,490,956.27	453,174,997.90	抵押	申请项目开发借款、流动资金借款抵押
投资性房地产	2,439,640,580.00	2,439,640,580.00	抵押	流动资金借款抵押
子公司股权	50,000,000.00	50,000,000.00	质押	申请流动资金借款质押
合计	6,604,599,888.22	6,066,262,340.15		

(二十一) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	33,090,050.15	118,855,761.73
抵押借款	673,214,900.84	750,864,829.80
保证借款	896,774,343.64	1,159,292,954.52
信用借款	492,095,589.33	609,099,308.40
银行承兑汇票融资	23,456,160.00	42,000,000.00
合计	2,118,631,043.96	2,680,112,854.45

2. 已逾期未偿还的短期借款情况：无。

(二十二) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	306,968,710.00	454,550,000.00
合计	306,968,710.00	454,550,000.00

注：本期末无已到期未支付的应付票据。

(二十三) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
货款	532,422,605.64	259,248,032.51
工程款	64,174,727.32	75,087,163.78
拆迁补偿款	19,205,841.38	19,205,841.38

项目	期末余额	期初余额
其他	8,867,066.87	7,131,740.35
合计	624,670,241.21	360,672,778.02

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长沙黄兴南路步行街名优特建设办公室	13,020,000.00	拆迁补偿款
长沙市黄兴南路步行商业街工程拆迁指挥部	4,185,841.38	预提拆迁户的拆迁补偿款
新鸿天装饰工程有限公司	3,936,717.33	工程款
合计	21,142,558.71	--

(二十四) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金	14,816,829.31	12,151,341.27
合计	14,816,829.31	12,151,341.27

2. 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项：无。

(二十五) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
购房款	55,092,247.86	96,492,556.89
货款	489,199,396.10	661,307,255.28
物管费	5,438,792.69	10,030,091.60
其他	1,006.67	1,493,190.82
合计	549,731,443.32	769,323,094.59

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
货款	-172,107,859.18	主要为预收贸易货款减少
购房款	-41,400,309.03	主要为房地产项目结利导致减少
合计	-213,508,168.21	--

3. 预售金额前五的项目收款信息

序号	项目名称	期初余额	期末余额	竣工时间	预售比例(%)
1	南平云澜	24,762,976.22	17,941,429.96	2021年6月	87.79
2	三木·海立方		9,174,311.93	2022年12月	36.99
3	三木乐府		6,908,931.19	2028年12月	1.43
4	永泰愉景公馆	23,762,282.01	6,595,929.34	2023年2月	96.22
5	三木·幸福里	11,022,643.09	5,515,143.08	2020年11月	45.07
合计		59,547,901.32	46,135,745.50		

(二十六) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,364,132.98	93,756,203.75	87,738,700.97	14,381,635.76
二、离职后福利-设定提存计划	55,551.58	6,111,237.26	6,112,425.34	54,363.50
三、辞退福利	40,000.00	612,182.50	621,182.50	31,000.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	8,459,684.56	100,479,623.51	94,472,308.81	14,466,999.26

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	7,863,034.46	82,958,844.57	76,944,403.52	13,877,475.51
2. 职工福利费		2,419,601.71	2,413,139.71	6,462.00
3. 社会保险费	9,021.30	3,399,395.63	3,403,085.74	5,331.19
其中：医疗保险费	8,351.85	2,781,908.02	2,785,582.06	4,677.81
工伤保险费	216.97	202,844.91	202,860.98	200.90
生育保险费	452.48	214,631.66	214,631.66	452.48
商业保险费		200,011.04	200,011.04	
4. 住房公积金	107,636.85	4,660,943.00	4,659,112.00	109,467.85
5. 工会经费和职工教育经费	384,440.37	309,780.54	318,960.00	375,260.91
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
8. 其他短期薪酬		7,638.30		7,638.30
合计	8,364,132.98	93,756,203.75	87,738,700.97	14,381,635.76

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	50,672.58	5,902,249.18	5,903,368.38	49,553.38
2. 失业保险费	4,879.00	203,237.52	203,306.40	4,810.12
3. 企业年金缴费		5,750.56	5,750.56	
4. 其他				
合计	55,551.58	6,111,237.26	6,112,425.34	54,363.50

(二十七) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	12,344,185.24	8,591,792.35
企业所得税	42,161,619.71	44,308,042.84
个人所得税	774,058.84	315,001.17
城市维护建设税	1,082,920.67	1,017,120.33
印花税	4,786,960.26	3,192,474.32
房产税	2,057,778.03	1,464,721.62
教育费附加(含地方教育附加)	969,524.56	971,464.32
土地增值税	86,259,336.55	85,982,492.02
土地使用税	416,169.41	138,284.26
水利建设基金	9,336.81	5,412.81
其他	80,491.40	80,491.40
合计	150,942,381.48	146,067,297.44

(二十八) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	27,974,171.63	
应付股利		
其他应付款	1,105,481,276.77	334,286,522.17
合计	1,133,455,448.40	334,286,522.17

1. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	25,787,364.69	
短期借款应付利息	2,186,806.94	
合计	27,974,171.63	

2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	976,154,429.17	228,346,262.05
保证金及押金	50,282,580.14	51,315,446.24
代收铺面押金、水电费等	18,147,596.19	18,314,187.99
其他	60,896,671.27	36,310,625.89
合计	1,105,481,276.77	334,286,522.17

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福州光易实业有限公司	31,949,698.33	地产合作方投入资金
三木集团工会	3,800,000.00	借款
天心区财政	5,871,378.82	往来款
武夷山宝岛酒店管理有限公司	13,230,898.73	预收房产转让订金，尚未交付
福建纵腾网络有限公司	7,900,000.00	贸易合作方投入资金
合计	62,751,975.88	

(二十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	390,305,250.00	863,848,109.98
1年内到期的长期借款利息	3,961,957.24	3,454,345.51
1年内到期的租赁负债	590,944.81	977,016.81
合计	394,858,152.05	868,279,472.30

(三十) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	67,099,467.22	89,598,659.78
背书票据	-	13,710,000.00
合计	67,099,467.22	103,308,659.78

(三十一) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,858,261,729.17	840,583,505.15

项目	期末余额	期初余额
保证借款	-	21,754,239.38
合计	1,858,261,729.17	862,337,744.53

注：长期借款利率区间为 3.5%-11.32%。

（三十二）租赁负债

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁付款额	-	482,222.30
合计	-	482,222.30

（三十三）预计负债

项目	期末余额	期初余额
预计赔付违约金	79,285,934.59	-
合计	79,285,934.59	-

注：详见十四、（二）或有事项。

（三十四）股本

	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	465,519,570.00						465,519,570.00

（三十五）其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	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								
其他权益工具投资公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,076,864,796.13						1,076,864,796.13	
自用或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	1,076,864,796.13						1,076,864,796.13	
其他综合收益合计	1,076,864,796.13						1,076,864,796.13	

（三十六）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-525,251,012.27	6,194,353.40
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	-525,251,012.27	6,194,353.40
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-896,481,425.25	-531,445,365.67
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
权益性交易冲减未分配利润		
其他减少		
年末未分配利润	-1,421,732,437.52	-525,251,012.27

(三十七) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,877,771,412.31	5,653,176,918.03	10,466,053,861.20	10,130,463,185.23
其他业务	26,913,364.02	16,828,453.43	14,785,295.57	3,162,985.46
合计	5,904,684,776.33	5,670,005,371.46	10,480,839,156.77	10,133,626,170.69

2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类:	收入	成本
商品贸易	5,482,436,048.97	5,407,121,535.51
房地产业	199,352,976.99	171,457,790.09
物管费	75,057,032.54	64,568,907.36
租赁	85,455,324.72	3,428,574.00
酒店服务业	19,724,512.04	3,264,702.36
基金投资业	2,946,621.77	1,728,822.08
其他	39,712,259.30	18,435,040.06
合计	5,904,684,776.33	5,670,005,371.46

合同分类：	收入	成本
分地区：		
国内	1,948,555,119.35	1,776,202,815.78
国外	3,956,129,656.98	3,893,802,555.68

3. 营业收入扣除情况

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	5,904,684,776.33		10,480,839,156.77	
营业收入扣除项目合计金额			13,319,288.58	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重			0.13%	
一、与主营业务无关的业务收入		---	---	---
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。			13,319,288.58	向联营企业收取的资金占用费
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计			13,319,288.58	
二、不具备商业实质的收入	---	---	---	---
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	5,904,684,776.33		10,467,519,868.19	

4. 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
贸易	商品交付给客户，代理服务完成时	现款结算	货物	否	无	无
贸易	商品交付给客户，资产控制权转移给客户时	现款结算	货物	是	无	无
租赁	承租方按合同约定取得场地使用权的承租期间	租赁期间支付租金	场地使用权	是	无	无
房地产	购买方按合同约定取得相关商品控制权时	签订商品房买卖合同时一次性付款或按揭	商品房	是	无	无
基金管理费	提供相关服务的期间	按所管理基金净值计提管理费用	基金管理服务	是	无	无
酒店/物业管理	提供相关服务的期间	完成相关服务的当日	客房、餐饮、物业管理服务	是	无	无

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 319,501,844.25 元，其中：119,899,771.37 元预计将于 2026 年度确认收入、199,602,072.89 元预计将于 2027 年及以后年度确认收入。

5. 报告期内确认收入金额前五的房地产项目信息

序号	项目名称	收入金额
1	连江翡丽云邸	90,819,460.58
2	长乐翡丽府	31,675,398.17
3	永泰愉景公馆	27,291,189.95
4	南平云澜	17,657,168.81
5	水岸君山	14,618,832.77

(三十八) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	2,533,055.79	75,179,895.51
房产税	12,147,648.62	12,711,183.19
城市维护建设税	760,715.27	781,907.23
教育费附加(含地方教育附加)	460,794.07	544,697.78
其他	11,944,174.34	13,965,131.62
合计	27,846,388.09	103,182,815.33

(三十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
运输费	6,531,731.32	6,314,992.81

项目	本期发生额	上期发生额
展览费和广告费	5,746,381.15	8,973,035.10
办公费用	469,961.93	1,566,781.72
销售佣金及服务费	8,861,534.68	11,423,820.69
人工费	11,498,192.72	15,778,310.13
其他	14,677,552.44	15,622,878.68
合计	47,785,354.24	59,679,819.13

(四十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	56,871,892.98	68,197,037.26
办公费用	10,668,038.53	15,505,321.42
折旧及摊销	5,596,806.52	5,725,638.43
其他	7,904,560.04	7,296,862.37
合计	81,041,298.07	96,724,859.48

(四十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	260,828,308.63	211,110,868.61
其中：租赁负债的利息费用	31,709.10	146,019.56
银行贷款及企业借款利息	260,796,599.53	210,964,849.05
减：利息收入	5,361,765.52	12,881,476.65
汇兑损益	-7,214,693.73	-13,265,981.80
手续费及其他	20,761,381.06	17,202,052.79
合计	269,013,230.44	202,165,462.95

(四十二) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
跨境电商补贴	16,464,871.95	3,981,031.00
出口信保补贴	4,817,700.00	1,551,100.00
稳增长批发业补贴资金	2,495,000.00	-
石油交易中心补贴	430,699.95	-
外汇避险奖励金	400,409.00	35,531.00

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
行业扶持资金	311,068.40	277,526.11
个税返还	78,548.78	118,803.05
增值税加计抵减	14,300.00	57,036.78
稳岗补贴	16,242.55	34,229.19
壮大本土企业出口专项资金	-	500,000.00
技能培训补贴	-	38,500.00
其他	644,927.55	296,715.04
合计	25,673,768.18	6,890,472.17

(四十三) 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	-47,695,301.31	-88,059,418.64
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-4,706,689.38
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	522,863.44	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	179,032.82
债券收益	0.10	-481.40
合计	-47,172,437.77	-92,587,556.60

(四十四) 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	-	-1,932,804.88
按公允价值计量的投资性房地产	-29,559,190.00	2,864,830.00
其他非流动金融资产	-8,802,417.90	-20,564,888.33
合计	-38,361,607.90	-19,632,863.21

(四十五) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	378,000.00	-377,100.00
应收账款坏账损失	-1,100,680.65	-3,952,856.34
其他应收款坏账损失	-159,530,205.20	-4,135,848.36
长期应收款坏账损失	-	-123,107.22
合计	-160,252,885.85	-8,588,911.92

(四十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-392,946,814.69	-177,609,125.68
商誉减值损失	-	-74,866,469.73
合计	-392,946,814.69	-252,475,595.41

(四十七) 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	-54,226.77	-2,668,673.18
其中：固定资产	-54,226.77	-26,696.21
无形资产	-	-2,641,976.97
合计	-54,226.77	-2,668,673.18

(四十八) 营业外收入

1. 营业外收入情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益的金额
非流动资产报废合计	-	2,321.51	-
其中：固定资产报废利得	-	2,321.51	-
违约金收入	1,335,042.11	2,849,162.09	1,335,042.11
无需支付的款项	-	352,322.79	-
其他	676,383.00	174,981.80	676,383.00
合计	2,011,425.11	3,378,788.19	2,011,425.11

2. 计入当期损益的政府补助：无。

(四十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益的金额
非流动资产报废损失合计	64,498.95	20,413.32	64,498.95
其中：固定资产报废损失	64,498.95	20,413.32	64,498.95
对外捐赠	250,000.00	21,000.00	250,000.00
滞纳金及违约金	107,707,265.67	26,865,259.43	107,707,265.67
无法收回的应收款项	4,466,555.68	-	4,466,555.68
其他	1,089,560.83	309,364.45	1,089,560.83
合计	113,577,881.13	27,216,037.20	113,577,881.13

（五十）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	12,483,168.15	14,016,399.22
递延所得税费用	-5,239,846.17	-6,969,820.07
合计	7,243,321.98	7,046,579.15

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	-915,687,526.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	-228,921,881.70
子公司适用不同税率的影响	12,091.96
调整以前期间所得税的影响	3,074,813.83
非应税收入的影响	12,303,877.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,754,846.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,871,710.40
本期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	221,891,284.34
所得税费用	7,243,321.98

（五十一）其他综合收益

详见附注五、（三十五）。

（五十二）现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	100,151,090.71	86,834,751.18
利息收入	5,361,765.52	12,881,476.65
其他	27,840,623.39	10,784,540.97
合计	133,353,479.62	110,500,768.80

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	36,141,598.91	34,180,737.85
支付费用	66,987,783.28	74,678,675.95
其他	10,255,365.96	877,369.41

项目	本期发生额	上期发生额
合计	113,384,748.15	109,736,783.21

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方利息	-	25,669,901.62
合计	-	25,669,901.62

4. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
本期收回期初受限制的现金	214,204,835.34	124,959,899.44
合计	214,204,835.34	124,959,899.44

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付受限制的现金	-	25,291,528.82
发生筹资费用所支付的现金	10,890,572.39	17,401,975.20
租赁负债支付的现金	846,665.17	1,097,081.17
合计	11,737,237.56	43,790,585.19

6. 筹资活动产生的各项负债变动情况

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（含一年内到期的部分，不含贴现票据、信用证、押汇及利息）	3,811,664,270.89	5,881,304,405.39		5,866,743,029.18		3,826,225,647.10
租赁负债（含一年内到期的部分）	1,459,239.11			846,665.17	21,629.13	590,944.81
合计	3,813,123,510.00	5,881,304,405.39		5,867,589,694.35	21,629.13	3,826,816,591.91

7. 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
销售商品、提供劳务收到的现金	公司在部分贸易业务中为代理人	代理贸易业务收入采用净额法核算	6,055,980,858.29
购买商品、接受劳务支付的现金	公司在部分贸易业务中为代理人	代理贸易业务成本采用净额法核算	6,055,980,858.29

（五十三）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
----	------	------

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	-922,930,848.77	-514,486,927.12
加：资产减值准备	392,946,814.69	252,475,595.41
信用减值损失	160,252,885.85	8,588,911.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,071,466.14	19,020,382.56
使用权资产折旧	859,665.19	882,202.85
无形资产摊销	159,447.96	538,522.70
长期待摊费用摊销	3,357,989.32	3,057,060.08
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）	-11,259,373.23	2,668,673.18
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	64,498.95	18,091.81
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	38,361,607.90	19,632,863.21
财务费用（收益以“-”号填列）	253,613,614.90	197,844,886.81
投资损失（收益以“-”号填列）	47,172,437.77	92,587,556.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	750,074.16	1,043,387.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,989,920.33	-8,013,207.19
存货的减少（增加以“-”号填列）	114,586,451.65	369,944,773.97
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-865,073,820.98	-111,566,530.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	637,342,077.52	-727,008,240.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-136,714,931.31	-392,771,996.89
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	77,102,301.71	192,287,271.58
减：现金的期初余额	192,287,271.58	580,918,460.67
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	-115,184,969.87	-388,631,189.09

2. 本期支付的取得子公司的现金净额：无。

3. 本期收到的处置子公司的现金净额：

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,836.00
其中：	
福州人才公寓建设发展有限公司	6,328.03
福建三木物业服务有限公司永泰分公司	-492.03
处置子公司收到的现金净额	5,836.00

4. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	77,102,301.71	192,287,271.58
其中：库存现金	167,021.46	203,273.12
可随时用于支付的银行存款	47,966,790.63	163,189,841.94
可随时用于支付的其他货币资金	28,968,489.62	28,894,156.52
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	77,102,301.71	192,287,271.58

5. 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	本期金额	上期金额	属于现金及现金等价物的理由
预售监管资金	474,249.98	29,054,379.72	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	474,249.98	29,054,379.72	--

6. 不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
汇票保证金	124,907,214.41	239,920,120.75	使用受限
信用证保证金	296,715,896.80	395,424,358.39	使用受限
其他	937,200.04	1,420,667.45	使用受限
合计	422,560,311.25	636,765,146.59	--

7. 其他重大活动说明：无。

（五十三）所有者权益变动表项目注释：无。

（五十四）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：美元	1,136,894.88	7.0288	7,991,006.73
欧元	108.40	8.2355	892.73
日元	6,940,444.00	0.044797	310,911.07
港币	5.75	0.9032	5.19
澳大利亚元	0.31	4.6892	1.45

(五十五) 租赁

1. 本公司作为承租方

- (1) 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额：无。
- (2) 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用：382,573.50 元。
- (3) 涉及售后租回交易的情况：无。
- (4) 与租赁相关的现金流出总额：1,229,238.67 元。

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
场地租赁	85,455,324.72	
合计	85,455,324.72	

- (2) 作为出租人的融资租赁：无。
- (3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益：无。
- (4) 未来五年每年未折现租赁收款额

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	64,975,654.45	66,322,304.89
第二年	54,144,820.98	59,101,542.91
第三年	44,453,905.15	47,804,923.33
第四年	35,938,043.96	39,104,406.45
第五年及以后未折现租赁收款额总额	83,029,489.35	87,351,585.96

六、研发支出：无。

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并：无。

(二) 同一控制下企业合并：无。

(三) 反向购买：无。

(四) 处置子公司：无。

(五) 其他原因的合并范围变动

本年注销子公司福州人才公寓建设发展有限公司 1 家。

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 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
盈科汇金(青岛)私募基金管理有限公司	1,405.48	上海浦东	山东青岛	投资管理	50.5038		非同一控制下合并取得
青岛嘉富兴通创业投资合伙企业(有限合伙)	29,000	上海浦东	山东青岛	投资管理	50.5038		设立或投资
广西御万商务咨询有限公司	1,000	上海浦东	广西钦州	商务服务业	50.5038		非同一控制下合并取得
上海万泾商务咨询有限公司	2,000	上海浦东	上海徐汇	信息咨询	50.5038		设立或投资
广西盈科汇金投资管理有限公司	1,000	广西钦州	广西钦州	投资管理	50.5038		设立或投资
福建武夷山三木自驾游营地有限公司	10,150	武夷山	武夷山	房地产	100.00		设立或投资
武夷山三木旅行社有限公司	30	武夷山	武夷山	旅游社服务	100.00		设立或投资
福建武夷山三木实业有限公司	20,000	武夷山	武夷山	房地产	100.00		设立或投资
武夷山豪邑酒店管理有限公司	1,000	武夷山	武夷山	商务服务业	100.00		设立或投资
南平世茂新纪元置业有限公司	10,000	福建南平	福建南平	房地产	43.00		设立或投资
长沙三兆实业开发有限公司	8,000	湖南长沙	湖南长沙	房地产	60.015		设立或投资
长沙黄兴南路步行商业街物业管理有限公司	600	湖南长沙	湖南长沙	物业管理	60.015		设立或投资
长沙市携创文化发展有限公司	20	湖南长沙	湖南长沙	文化活动服务	30.61		设立或投资
长沙三木综合管理服务有限公司	1,000	湖南长沙	湖南长沙	商务服务业	60.015		设立或投资
长沙黄兴南路步行街商业管理有限公司	1,000	湖南长沙	湖南长沙	商务服务业	60.015		设立或投资
福州轻工进出口有限公司	5,000	福州台江	福州马尾	贸易	55.00		非同一控制下合并取得
福建易达通电子商务有限公司	1,000	福州马尾	福州马尾	贸易	28.05		设立或投资
福州全易购电子商务有限公司	500	福州马尾	福州马尾	贸易	28.05		设立或投资

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
福建融达通供应链管理有限公司	2,000	福州马尾	福州马尾	贸易	28.05		设立或投资
海南榕成进出口有限公司	1,000	海南海口	海南海口	贸易	55.00		设立或投资
福建三木建设发展有限公司	15,200	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00		设立或投资
森成鑫(厦门)进出口有限公司	2,000	福建台江	福建厦门	贸易	100.00		设立或投资
福州锦森贸易有限公司	5,000	福州闽侯	福州闽侯	贸易	100.00		设立或投资
福州常兴茂贸易有限公司	5,000	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00		设立或投资
三木国际控股有限公司	700.28	中国香港	中国香港	贸易	100.00		设立或投资
三木颐和(上海)新能源科技有限公司	5,000	上海自贸区	上海自贸区	贸易	100.00		设立或投资
福州达源笙贸易有限公司	1,500	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00		设立或投资
福州达鑫隆实业有限公司	5,000	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00		设立或投资
福州达城森实业有限公司	5,000	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00		设立或投资
上海森吉实业有限公司	5,000	上海虹口	上海虹口	贸易	100.00		设立或投资
上海崑森实业有限公司	5,000	上海宝山	上海市宝山	贸易	100.00		设立或投资
福建森源鑫贸易有限公司	5,000	福州马尾	福州马尾	贸易	92.00		设立或投资
福建三木置业集团有限公司	5,000	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00		设立或投资
永泰三木置业有限公司	4,000	福州永泰	福州永泰	房地产	55.00		设立或投资
福建三木琅岐实业发展有限公司	10,000	福州马尾	福州马尾	房地产	70.00		设立或投资
福州市长乐区三木置业有限公司	10,000	福州长乐	福州长乐	房地产	100.00		设立或投资
福建三木映秀房地产开发有限公司	5,000	福州长乐	福州长乐	房地产	100.00		设立或投资
福建三木城鑫房地产开发有限公司	1,000	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00		设立或投资
福建三木城森房地产开发有限公司	1,000	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00		设立或投资
福建三木滨江建设发展有限公司	10,000	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00		设立或投资
福建沁园春房地产开发有限公司	51,000	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00		设立或投资
福建三木融盛建设发展有限公司	1,000.00	福州马尾	福州马尾	工程施工	100.00		设立或投资
青岛胶东新城投资发展有限公司	6,000	青岛胶州	青岛胶州	房地产	51.00		设立或投资
连江森梁置业有限公司	10,000	福州连江	福州连江	房地产	51.00		设立或投资
漳州森唐房地产开发有限公司	1,000	福建漳州	福建漳州	房地产	51.00		设立或投资
福清金森缘房地产有限公司	1,000	福州福清	福州福清	房地产	33.33		设立或投资
福建沃野房地产有限公司	23,000	福建马尾	福建马尾	房地产	80.00		设立或投资

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
福建留学人员创业园建设发展有限公司	12,350.76	福州马尾	福州马尾	房地产	75.71		设立或投资
福州三益建设工程有限公司	600	福州马尾	福州马尾	工程施工	100.00		设立或投资
福州康得利水产有限公司	1,450	福州台江	福州马尾	水产品加工	100.00		非同一控制下合并取得
三木颐和(上海)健康管理有限公司	1,000	上海金山	上海金山	商务服务业	100.00		设立或投资
福建三木物业服务有限公司	500	福州马尾	福州马尾	商务服务业	100.00		设立或投资
上海森昌房地产开发有限公司	2,000	上海自贸区	上海自贸区	房地产	100.00		设立或投资
上海城森房地产开发有限公司	2,000	上海自贸区	上海自贸区	房地产	100.00		设立或投资
上海森益房地产开发有限公司	2,000	上海自贸区	上海自贸区	房地产	100.00		设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

(1) 根据子公司福建沃野房地产有限公司各方股东约定, 福建三木集团股份有限公司负责开发“家天下·三木城”, 福建亿力房地产股份有限公司负责开发“亿力·秀山”, 泉州东百房地产有限公司负责开发“三盛·中央公园”。各方股东对各自负责经营开发的五四北“家天下”项目地块相关的权益、债权债务、法律责任及其它风险等独立承担责任。2020年沃野公司与福建亿力房地产股份有限公司及其所开发项目部间结清双方权益及债权债务, 期末三木集团合并报表只合并“家天下·三木城”项目, 泉州东百房地产有限公司开发的项目不纳入合并报表范围。

(2) 本公司的子公司福建沁园春房地产开发有限公司所开发的“马尾君山”项目, 系与福清市三华水产养殖有限公司合作, 福清市三华水产养殖有限公司占有该项目49%的权益, 在合并报表时合作方应享有的权益在负债体现。

(3) 2025年4月公司子公司长沙三兆实业开发有限公司(以下简称“长沙三兆”)根据实际经营需要, 以增资扩股方式引入中国中信金融资产管理股份有限公司, 中信金融资产通过增资方式取得长沙三兆39.985%的股权, 以现金增资, 增资金额为人民币6.8亿元, 合作期限3年。长沙三兆以其名下长沙黄兴步行街南段商铺、车位, 公司全资子公司三木滨江以其名下马尾誉海大厦办公用房、商铺、车位为公司承担的股权收购义务及股权处置差额补足义务提供抵押担保; 长沙三兆以拟抵押南段商铺、

车位 对应的租金应收账款为公司承担的股权收购义务及股权处置差额补足义务提供质押担保。公司定期向其支付股权维持费。在合并报表时该笔增资认定为长期借款，股权维持费视同财务费用，公司仍享有长沙三兆 100%股权及对应权益。

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的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
福州轻工进出口有限公司	45.00	10,337,744.91		89,138,168.53
福建三木琅岐实业发展有限公司	30.00	2,480,327.76	900,000.00	34,830,107.57
盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司	49.4962	-6,973,903.70		92,977,068.90
永泰三木置业有限公司	45.00	-10,751,717.60		-2,310,362.35
漳州森唐房地产开发有限公司	49.00	-865,156.15		4,619,720.78
青岛胶东新城投资发展有限公司	49.00	-968,210.61		38,778,592.27
连江森梁置业有限公司	49.00	-14,123,106.71		30,210,699.22

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						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	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
福州轻工进出口有限公司	1,360,783,451.99	2,463,974.67	1,363,247,426.66	1,166,481,014.12		1,166,481,014.12	1,455,360,384.26	3,026,301.07	1,458,386,685.33	1,279,841,462.32		1,279,841,462.32
福建三木琅岐实业发展有限公司	130,933,025.22		130,933,025.22	14,832,666.66		14,832,666.66	129,662,828.88	1,449.00	129,664,277.88	18,831,678.51		18,831,678.51
盈科汇金(青岛)私募基金管理有限公司	103,280,037.88	97,894,964.31	201,175,002.19	13,328,119.20		13,328,119.20	103,644,717.58	109,498,217.09	213,142,934.67	10,969,405.50	236,870.19	11,206,275.69
永泰三木置业有限公司	83,872,756.53	2,847.70	83,875,604.23	89,009,742.78		89,009,742.78	133,048,952.90	10,828.71	133,059,781.61	114,301,214.39		114,301,214.39
漳州森唐房地产开	18,818,780.73	674.45	18,819,455.18	9,391,453.60		9,391,453.60	25,746,019.81	3,237.26	25,749,257.07	14,555,630.69		14,555,630.69

子公司名称	期末余额						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	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
发有限公司												
青岛胶新城投资发展有限公司	153,874,427.19	24,194.87	153,898,622.06	74,758,637.85		74,758,637.85	151,139,028.72	24,194.87	151,163,223.59	70,047,299.35		70,047,299.35
连江森梁置业有限公司	267,969,103.27	3,069.19	267,972,172.46	206,317,684.26		206,317,684.26	377,627,755.56	7,189.35	377,634,944.91	287,157,789.95		287,157,789.95

(续)

子公司名称	本期发生额				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	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福州轻工进出口有限公司	3,967,078,373.69	18,221,189.53	18,221,189.53	15,622,135.11	4,168,736,494.55	16,983,558.55	16,983,558.55	-135,403,905.62
福建三木球岐实业发展有限公司	4,067,116.19	8,267,759.19	8,267,759.19	2,999,724.34		433,901.83	433,901.83	-17,535.76
盈科汇金(青岛)私募基金管理有限公司	8,946,766.51	-14,089,775.99	-14,089,775.99	-4,652,027.18	6,508,870.59	-25,392,958.87	-25,392,958.87	-84,874,769.43
永泰三木置业有限公司	27,301,071.45	-23,892,705.77	-23,892,705.77	-7,377,012.30	26,636,129.67	-5,448,778.97	-5,448,778.97	-35,046,645.10
漳州森唐房地产开发有限公司	1,388,772.44	-1,765,624.80	-1,765,624.80	-5,534,314.70	3,973,225.69	2,461,478.95	2,461,478.95	-9,665,531.17
青岛胶东新城投资发展有限公司	4,075,390.68	-1,975,940.03	-1,975,940.03	1,751,017.38	10,704,542.80	-436,149.31	-436,149.31	4,866,868.79
连江森梁置业有限公司	90,819,460.58	-28,822,666.76	-28,822,666.76	-2,460,487.50	592,056,010.10	23,271,952.27	23,271,952.27	-36,596,624.87

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易：无。

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
青岛森城鑫投资有限责任公司	山东青岛	山东青岛	城市基础设施建设	45.00		权益法
上海元福房地产有限责任公司	上海	上海	房地产	45.00		权益法

2. 重要合营企业的主要财务信息：无。

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	青岛森城鑫投资有限责任公司	上海元福房地产有限责任公司	青岛森城鑫投资有限责任公司	上海元福房地产有限责任公司
流动资产	1,131,660,364.24	74,404,501.92	1,194,110,907.16	71,600,106.50
其中：现金和现金等价物	6,173,779.25	1,073,552.27	9,064,939.56	1,889,400.85
非流动资产	412,305,699.53	12,344,890.45	431,951,343.48	13,444,922.05
资产合计	1,543,966,063.77	86,749,392.37	1,626,062,250.64	85,045,028.55
流动负债	907,667,665.34	26,309,183.94	882,212,581.46	26,166,532.40
非流动负债				
负债合计	907,667,665.34	26,309,183.94	882,212,581.46	26,166,532.40
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	636,298,398.43	60,440,208.43	743,849,669.18	58,878,496.15
按持股比例计算的净资产份额	286,334,279.29	27,198,093.80	334,732,351.13	26,495,323.27
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	286,334,279.29	27,198,093.80	334,732,351.13	26,495,323.27
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	219,278,463.98	3,801,489.52	434,253,977.32	6,501,281.90
财务费用	28,797,786.72	554.32	56,397,408.97	-4,090.20
所得税费用		520,570.76	379,537.70	1,034,231.25

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	青岛森城鑫投资 有限责任公司	上海元福房地产 有限责任公司	青岛森城鑫投资 有限责任公司	上海元福房地产 有限责任公司
净利润	-107,551,270.75	1,561,712.28	-110,014,982.75	3,102,693.75
终止经营的净利润				
其他综合收益			-	
综合收益总额	-107,551,270.75	1,561,712.28	-110,014,982.75	3,102,693.75
本年度收到的来自联营企业的股利				

4. 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
联营企业：福州市袋鼠供应链管理有限公司	--	--
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	499,647.52	402,478.79
--其他综合收益		
--综合收益总额	499,647.52	402,478.79

5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：无。

6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期未累积未确认的损失
福建袋鼠国际快件管理服务有 限公司	-1,147,609.23	79,693.78	-1,067,915.45

(四) 重要的共同经营：无。

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益：无。

九、政府补助

(一) 报告期末按应收金额确认的政府补助：无。

(二) 涉及政府补助的负债项目：无。

(三) 计入当期损益的政府补助

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
跨境电商补贴	16,464,871.95	3,981,031.00
出口信保补贴	4,817,700.00	1,551,100.00

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
稳增长批发业补贴资金	2,495,000.00	
石油交易中心补贴	430,699.95	
外汇避险奖励金	400,409.00	35,531.00
行业扶持资金	311,068.40	277,526.11
稳岗补贴	16,242.55	34,229.19
壮大本土企业出口专项资金		500,000.00
技能培训补贴		38,500.00
其他	644,927.55	296,715.04
合计	25,580,919.40	6,714,632.34

十、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常经营活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险、市场风险和汇率风险，概括如下：

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自流动资金存放和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施：

本公司的流动资金存放均与信用评级较高的银行合作，且分散于多家银行，故其信用风险较低。

本公司应收款项的信用风险主要产生于应收账款和其他应收账款。应收账款主要为应收货款和售房款，商品销售根据顾客信用情况设定信用政策，售房交易均设定了首付款比例，并采取相关政策以控制信用风险敞口。其他应收款主要系根据合同支付的垫付

款、保证金、押金和出口退税款。为控制该项风险，本公司对此等款项与相关经济业务严格管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。本公司应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

2. 流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险，其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用银行借款和信托借款融资等多种融资手段，已从多家商业银行取得金融机构授信额度以满足营运资金需求和资本开支。本公司总部负责监控各子公司的现金流量预测，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

3. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。本公司市场风险主要为利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。截止2025年12月31日，本公司的带息债务主要分别为人民币计价的固定利率和浮动利率借款合同，金额合计为人民币439,913.42万元。本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率金融机构借款有关。对于固定利率借款，本公司的目标是保持其浮动利率。在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定，波动不大，较小的利率变动不会形成较大的利率风险。同时，公司通过建立良好的银企关系，满足公司各类长短期融资需求，通过做好资金预算，根据经济环境的变化调整银行借款，降低利率风险。

4. 外汇风险

金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面

临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

(二) 套期：无。

(三) 金融资产

1. 转移方式分类

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
贴现	应收票据	23,456,160.00	不可终止确认	划分为信用等级一般的银行
合计	--	23,456,160.00	--	--

2. 因转移而终止确认的金融资产：无。

3. 继续涉入的资产转移金融资产：无。

十一、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 投资性房地产		2,481,333,590.00		2,481,333,590.00
(二) 其他非流动金融资产		97,562,100.00		97,562,100.00

(二) 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

以报表日债券、股票市价和基金净值确认公允价值。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

1. 公司对投资性房地产公允价值采用市场法或收益法进行估值。市场法或收益法是对评估范围内的投资性房地产通过案例比较法或者收益还原法获取待评估房地产的市场平均价格，通过建立整体变现模型，预测合理销售期、销售量等参数，测算变现系数，确定评估对象于评估基准日的整体折现值作为评估对象的合理总市值，然后考虑列入本评估范围内投资性房地产具体约定的租金与评估对象周边相类似物业的客观合理市场租

金的差异，以两者租金差额的累计折现值作为租约对公允价值的影响值。

即：评估对象的公允价值=各投资性房地产的市场平均价格×变现系数－现有租约对公允价值的影响值。

公司聘请福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称中兴评估）对投资性房地产的公允价值进行评估。公司依据确定的评估价值作为投资性房地产的公允价值。中兴评估出具了《福建三木集团股份有限公司及其所属 3 个子公司以财务报告为目的所涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告》（闽中兴评字（2026）第 ANW20018 号）。

2. 公司聘请中兴评估对其他非流动金融资产的公允价值进行评估。公司依据中兴评估出具的《盈科汇金(青岛)私募基金管理有限公司编制财务报告目的涉及的本公司及子公司广西御万商务咨询有限公司、广西盈科汇金投资管理有限公司部分金融资产的公允价值估值报告》（闽中兴估字(2026)第 ASJ30001 号）确定的评估价值作为其他非流动金融资产的公允价值确认的参考依据。

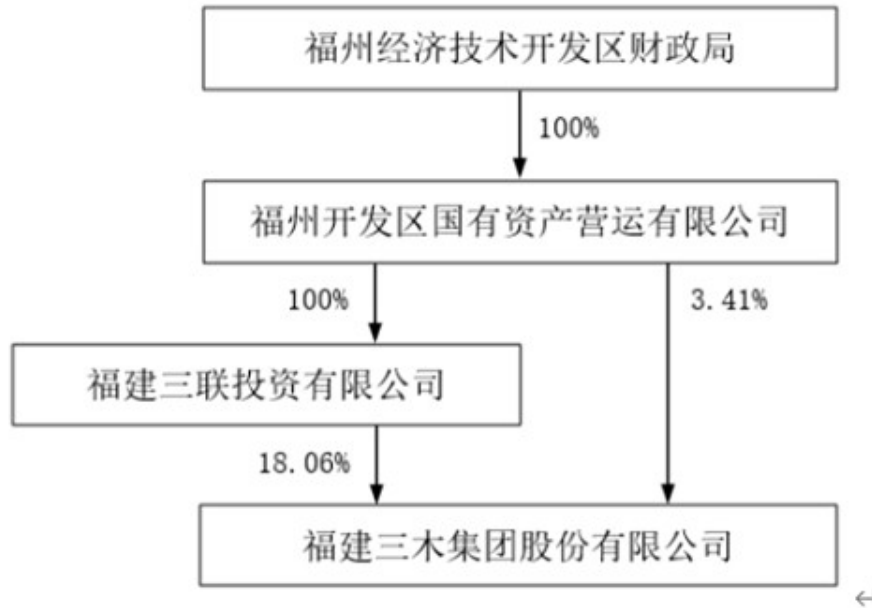
十二、关联方及关联交易

公司与子公司以及各子公司间的关联方交易已在合并报表时抵销，公司与其他关联方在报告期内的交易如下：

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
福建三联投资有限公司	福州马尾	对外投资	16782 万元	18.06	18.06

本公司最终控制方是福州经济技术开发区财政局。



(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见八、在其他主体中的权益附注（一）。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见八、在其他主体中的权益附注（三）。

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	与本企业关系
青岛森城鑫投资有限责任公司	联营企业
上海元福房地产有限责任公司	联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
福州开发区国有资产营运有限公司	持有福建三联投资有限公司 100% 股份，持有公司 3.41% 股份的股东
福建三联投资有限公司	持有公司 5% 以上股份的股东
阳光城集团股份有限公司	公司独立董事卢少辉担任其董事
福建省森泰然景观工程有限公司	关联方阳光城股份的子公司
新鸿天装饰工程有限公司	关联方阳光城股份的子公司
福州光易实业有限公司	关联方阳光城股份的子公司
青岛城森房地产开发有限公司	联营公司子公司
福建三木集团股份有限公司工会委员会	本公司工会

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
福州保税港国利集团有限公司	公司总裁林向辉担任其董事长
福州经济技术开发区福马冷链物流发展有限公司	福州开发区国有资产营运有限公司的子公司

(五) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况表

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
福建省森泰然景观工程有限公司	接受景观改造、绿化劳务	2,120,763.74	6,000,000.00	否	2,583,600.00
新鸿天装饰工程有限公司	接受精装修劳务	-	110,000.00	否	13,600.00
合计		2,120,763.74	6,110,000.00		2,597,200.00

出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
青岛城森房地产开发有限公司	提供物业服务	81,836.89	237,122.60
青岛森城鑫投资有限责任公司	资金占用利息	-	25,669,901.62
合计		81,836.89	25,907,024.22

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况：无。

3. 关联租赁情况：无。

4. 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
青岛森城鑫投资有限责任公司	50,000,000.00	2024年06月17日	2027年06月17日	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
青岛城森房地产开发有限公司	55,000,000.00	2024年6月14日	2027年6月14日	否
上海元福房地产有限责任公司	84,000,000.00	2023年3月23日	2028年3月23日	否

5. 关联方资金拆借：

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
福州开发区国有资产营运有限公司	70,000,000.00	2025年2月4日	2026年12月31日	经营资金周转需要

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
福州经济技术开发区福马冷链物流发展有限公司	2,000,000.00	2025年7月29日	2026年12月31日	经营资金周转需要

6. 关联方资产转让、债务重组情况：无。

7. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
董事	202.01	85.69
监事	19.13	78.83
高级管理人员	313.64	434.24
合计	534.78	598.76

8. 其他关联交易

2025年12月子公司福建三木滨江建设发展有限公司向关联方福州保税港国利集团有限公司出售75套办公房产价税合计2,410.68万元，房产已于2026年交付。

（六）应收、应付关联方未结算项目情况

应收项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应收账款	青岛城森房地产开发有限公司	16,319.93	-
应收股利	上海元福房地产有限责任公司	880,724.72	880,724.72

应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	福建省森泰然景观工程有限公司	657,963.74	282,171.00
应付账款	新鸿天装饰工程有限公司	3,936,717.33	3,936,717.33
其他应付款	青岛森城鑫投资有限责任公司	6,251,514.99	4,366,734.26
其他应付款	福州光易实业有限公司	31,949,698.33	35,977,617.62
其他应付款	福建三木集团股份有限公司工会委员会	3,800,000.00	3,800,000.00
其他应付款	福州开发区国有资产营运有限公司	70,000,000.00	50,000,000.00
其他应付款	福州经济技术开发区福马冷链物流发展有限公司	2,000,000.00	-
合同负债	福州保税港国利集团有限公司	10,000,000.00	-

（七）关联方承诺：无。

十三、股份支付：无。

十四、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项：无。

(二) 或有事项：

截至本报告日，本公司（包括合并报表范围内的子公司）存在若干已决诉讼：

1. 与福州市物资供应链管理有限公司的诉讼

本公司及子公司福州锦森贸易有限公司、福建三木建设发展有限公司、森成鑫（厦门）进出口有限公司因买卖合同纠纷，被福州市物资供应链管理有限公司起诉。福州市台江区人民法院已于 2025 年 7 月就上述案件作出一审判决（案号分别为(2025)闽 0103 民初 1924 号、1947 号、1956 号），判决结果合计要求相关子公司支付货款、违约金等总计约人民币 10,262 万元，并承担相应案件受理费。公司已根据一审判决应付货款金额计算预提违约金及相关费用。

2. 与福州榕投供应链管理有限公司的诉讼

(1) 本公司因与福州榕投供应链管理有限公司的三份《产品购销合同》纠纷被起诉。福州市晋安区人民法院已于 2026 年 1 月就三起案件作出一审判决（案号分别为(2025)闽 0111 民初 6354 号、6355 号、6356 号），判决要求本公司退还货款并支付相应违约金、律师费及其他费用合计约 11,382.44 万元。因不服一审判决，本公司、福州开发区国有资产营运有限公司及福州榕投均作为上诉人，向福建省福州市中级人民法院提起了上诉。截至本报告日，二审已获受理（案号：(2026)闽 01 民终 2277 号），尚未开庭审理。

(2) 本公司因与福州榕投供应链管理有限公司的二十八份《产品购销合同》纠纷被起诉。福州市晋安区人民法院已于 2026 年 3 月就案件作出一审判决（案号：(2025)闽 0111 民初 8736 号），判决要求本公司退还货款并支付相应违约金、律师费损失合计约 57,370.18 万元。公司已根据一审判决应退货款金额计算预提违约金及相关费用。

3. 公司担保情况

对外担保情况（不包括子公司）

担保对象名称	实际发生日期	担保余额 (万元)	担保类型	担保期	是否履行完毕 (是或否)	是否为关联方 担保 (是或否)
福州华信实业有限公司	2025 年 2 月 17 日	1,500.00	抵押、连带责任担保	27 个月	否	否

担保对象名称	实际发生日期	担保余额 (万元)	担保类型	担保期	是否履行完毕 (是或否)	是否为关联方 担保 (是或否)
青岛森城鑫投资有限责任公司	2024年6月17日	5,000.00	连带责任担保	3年	否	是
福州华信实业有限公司	2025年2月18日	1,000.00	抵押、连带责任担保	1年	否	否
福州华信实业有限公司	2025年8月19日	1,500.00	连带责任担保	3年	否	否

4. 其他或有负债及其财务影响：无。

十五、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项：无。

(二) 利润分配情况

本公司于2026年4月27日经第十一届第十三次董事会决议，鉴于公司2025年度母公司可供分配利润仍为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司目前尚未达到分红条件。为了维护公司的财务稳健和股东的长远利益，2025年度公司不进行现金股利分配，亦不实施包括资本公积转增股本在内的其他形式的利润分配。

(三) 销售退回：无。

(四) 其他资产负债表日后事项说明：无。

十六、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正：无。

(二) 债务重组：无。

(三) 资产置换：无。

(四) 年金计划：无。

(五) 终止经营：无。

(六) 分部信息：无。

(七) 租赁：详见五、（五十五）。

十七、母公司财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”指2025年12月31日，“期初”指2025年1月1日，“本期”指2025年度，“上期”指2024年度。

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	98,208,000.00	294,289.81
其中:6个月以内(含6个月)	98,208,000.00	294,289.81
7个月-1年(含1年)		
1-2年(含2年)		
2-3年(含3年)		
3-4年(含4年)		
4-5年(含5年)		
5年以上	627,827.04	627,827.04
减:坏账准备	883,872.00	
合计	97,951,955.04	922,116.85

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款										
按组合计提坏账准备的应收账款	98,835,827.04	100.00	883,872.00	0.89	97,951,955.04	922,116.85	100.00			922,116.85
其中:										
账龄组合	98,208,000.00	99.36	883,872.00	0.90	97,324,128.00					
其他组合	627,827.04	0.64			627,827.04	922,116.85	100.00			922,116.85
合计	98,835,827.04	100.00	883,872.00	0.89	97,951,955.04	922,116.85	100.00			922,116.85

按账龄组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	98,208,000.00	883,872.00	--
其中:6个月以内(含6个月)	98,208,000.00	883,872.00	0.90
7个月-1年(含1年)			4.14
1-2年(含2年)			10.00
2-3年(含3年)			30.00
3-4年(含4年)			50.00

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
4-5 年 (含 5 年)			70.00
5 年以上			100.00
合计	98,208,000.00	883,872.00	

本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征，根据应收款账龄段的预期信用损失计提坏账准备。

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
账龄组合	-	883,872.00	-	-	-	883,872.00
合计	-	883,872.00	-	-	-	883,872.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

4. 本期实际核销的应收账款情况：无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
福州华信实业有限公司	98,208,000.00	99.36	883,872.00
福建沁园春房地产开发有限公司	627,827.04	0.64	-
合计	98,835,827.04	100.00	883,872.00

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	11,315,959.60	11,315,959.60
其他应收款	3,266,329,801.81	2,713,403,901.21
合计	3,277,645,761.41	2,724,719,860.81

1. 应收利息：无。

2. 应收股利

(1) 应收股利分类

项目 (或被投资单位)	期末余额	期初余额
-------------	------	------

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
上海元福房地产有限责任公司	880,724.72	880,724.72
福建森源鑫贸易有限公司	10,435,234.88	10,435,234.88
合计	11,315,959.60	11,315,959.60

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
福建森源鑫贸易有限公司	10,435,234.88	4-5 年	待后期结算	否，系集团并表范围内子公司
合计	10,435,234.88		--	--

(3) 按坏账计提方法分类披露：无。

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：无。

(5) 本期实际核销的应收股利情况：无。

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	3,269,684,363.01	2,713,301,592.50
其中：6个月以内（含6个月）	3,269,684,363.01	2,713,301,592.50
7个月-1年（含1年）	-	-
1—2年（含2年）	-	33,000.00
2—3年（含3年）	33,000.00	54,000.00
3—4年（含4年）	54,000.00	15,308.71
4—5年（含5年）	15,308.71	-
5年以上	19,143,044.97	19,143,044.97
减：坏账准备	22,599,914.88	19,143,044.97
合计	3,266,329,801.81	2,713,403,901.21

(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
押金及保证金	47,000.00	47,000.00
往来款	3,288,882,716.69	2,732,499,946.18

合计	3,288,929,716.69	2,732,546,946.18
----	------------------	------------------

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	34,568,699.08	1.05	3,456,869.91	10.00	31,111,829.17
其中:					
单项计提	34,568,699.08	1.05	3,456,869.91	10.00	31,111,829.17
按组合计提坏账准备	3,254,361,017.61	98.95	19,143,044.97	0.59	3,235,217,972.64
其中:					
账龄组合	19,143,044.97	0.58	19,143,044.97	100.00	0.00
低风险组合	3,235,217,972.64	98.37	-	-	3,235,217,972.64
合计	3,288,929,716.69	100.00	22,599,914.88	0.69	3,266,329,801.81

接上表:

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
其中:					
单项计提					
按组合计提坏账准备	2,732,546,946.18	100.00	19,143,044.97	0.70	2,713,403,901.21

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
其中:					
账龄组合	19,143,044.97	0.70	19,143,044.97	100.00	-
低风险组合	2,713,403,901.21	99.30			2,713,403,901.21
合计	2,732,546,946.18	100.00	19,143,044.97	0.70	2,713,403,901.21

按单项计提坏账准备类别数: 1

按单项计提坏账准备:

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
福建兴胜博实业有限公司			34,568,699.08	3,456,869.91	10	
合计			34,568,699.08	3,456,869.91	--	--

按组合计提坏账准备类别数: 1

按账龄组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)			--
其中: 6个月以内 (含6个月)			0.90
7个月-1年 (含1年)			4.14
1-2年 (含2年)			10.00
2-3年 (含3年)			30.00
3-4年 (含4年)			50.00
4-5年 (含5年)			70.00
5年以上	19,143,044.97	19,143,044.97	100.00
合计	19,143,044.97	19,143,044.97	--

(4) 坏账准备计提情况

按照预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额			19,143,044.97	19,143,044.97
2025 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	3,456,869.91			3,456,869.91
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	3,456,869.91		19,143,044.97	22,599,914.88

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款	19,143,044.97	3,456,869.91				22,599,914.88
合计	19,143,044.97	3,456,869.91				22,599,914.88

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(5) 本期实际核销的其他应收款情况：无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
福建三木映秀房地产开发有限公司	往来款	667,380,934.13	1 年以内	20.29	
福建三木建设发展有限公司	往来款	526,837,422.92	1 年以内	16.02	
福建三木滨江建设发展有限公司	往来款	446,470,761.86	1 年以内	13.57	
福州市长乐区三木置业有限公司	往来款	398,288,144.13	1 年以内	12.11	

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
福建三木置业集团有限公司	往来款	332,568,663.54	1年以内	10.11	
合计	--	2,371,545,926.58	--	72.10	

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款：无。

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,213,982,756.21		2,213,982,756.21	2,213,982,756.21		2,213,982,756.21
对联营、合营企业投资	313,532,373.09		313,532,373.09	361,227,674.40		361,227,674.40
合计	2,527,515,129.30		2,527,515,129.30	2,575,210,430.61		2,575,210,430.61

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	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	计提减值准备	其他		
盈科汇金(青岛)私募基金管理有限公司	196,964,666.00						196,964,666.00	
三木颐和(上海)健康管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
福建三木置业集团有限公司	57,984,936.06						57,984,936.06	
福建沁园春房地产开发有限公司	307,935,043.95						307,935,043.95	
福建留学人员创业园建设发展有限公司	91,575,375.24						91,575,375.24	
福建沃野房地产有限公司	208,596,892.40						208,596,892.40	
福建三木琅岐实业发展有限公司	70,000,000.00						70,000,000.00	
福建三木物业服务服务有限公司	5,107,967.75						5,107,967.75	
福建三木滨江建设发展有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
福建武夷山三木实业有限公司	241,572,090.00						241,572,090.00	
福建森源鑫贸易有限公司	16,000,000.00						16,000,000.00	
长沙三兆实业开发有限公司	240,000,000.00						240,000,000.00	
福州康得利水产有限公司	11,025,609.18						11,025,609.18	

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	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	计提减值准备	其他		
福建三木建设发展有限公司	147,064,956.05						147,064,956.05	
福州轻工进出口有限公司	27,500,000.00						27,500,000.00	
福州常兴茂贸易有限公司	40,417,601.24						40,417,601.24	
福州三益建设工程有限公司	5,530,000.00						5,530,000.00	
永泰三木置业有限公司	22,000,000.00						22,000,000.00	
福州市长乐区三木置业有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
漳州森唐房地产开发有限公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
青岛胶东新城投资发展有限公司	32,368,629.00						32,368,629.00	
福建武夷山三木自驾游营地有限公司	71,238,989.34						71,238,989.34	
连江森梁置业有限公司	51,000,000.00						51,000,000.00	
三木颐和(上海)新能源科技有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
福州达城森实业有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
福州锦森贸易有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
福州达鑫隆实业有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
福建三木映秀房地产开发有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
上海森吉实业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
福州达源笙贸易有限公司	15,000,000.00						15,000,000.00	
上海崑森实业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
合计	2,213,982,756.21						2,213,982,756.21	

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额(减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业											
二、联营企业											

被投资单位	期初余额(减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
青岛森城鑫投资有限责任公司	334,732,351.13				-48,398,071.84						286,334,279.29	
上海元福房地产有限责任公司	26,495,323.27				702,770.53						27,198,093.80	
小计	361,227,674.40				-47,695,301.31						313,532,373.09	
合计	361,227,674.40				-47,695,301.31						313,532,373.09	

(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	394,474,267.97	383,161,585.81	1,563,251,754.81	1,522,779,992.68
其他业务	29,278,844.90	14,863,900.00	23,857,664.02	-
合计	423,753,112.87	398,025,485.81	1,587,109,418.83	1,522,779,992.68

2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	三木集团	
	营业收入	营业成本
业务类型:		
贸易	386,080,634.51	383,105,404.62
租赁	8,233,466.31	56,181.19
其他	29,439,012.05	14,863,900.00
合计	423,753,112.87	398,025,485.81

3. 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 19,581,985.57 元，其中：5,084,269.36 元预计将于 2026 年度确认收入，14,497,716.21 元预计将于 2027 年及以后年度确认收入。

4. 合同中可变对价相关信息：无。

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,100,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-47,695,301.31	-48,116,366.96
合计	-45,595,301.31	-48,116,366.96

十八、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-54,226.77	
计入当期损益的政府补助（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）	25,580,919.40	
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	-29,559,190.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	0.10	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-111,566,456.02	
减：所得税影响额	1,824,384.63	
少数股东权益影响额(税后)	3,810,792.03	
合计	-121,234,129.95	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，原因说明如下：

项目	涉及金额（元）	原因
私募基金投资收益	522,863.44	子公司盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司从事的一、二级市场基金股票投资所产生的收益属于其营业范畴，为经常性损益项目。
私募基金公允价值变动收益	-8,802,417.90	子公司盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司从事的一、二级市场基金股票投资所产生的公允价值变动收益属于其营业范畴，为经常性损益项目。

(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 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	-157.58	-1.9258	-1.9258
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-136.27	-1.6653	-1.6653

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



福建三木集团股份有限公司

2026年4月27日

