

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2026-030



中国武夷实业股份有限公司

2025 年年度报告

2026 年 4 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人李楠、主管会计工作负责人付文达及会计机构负责人（会计主管人员）詹辉禄声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者对此保持足够的风险意识，并且应理解经营计划、预测与业绩承诺之间的差异。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

公司已在本报告中详细描述未来将面临的主要风险和应对措施，详情请查阅本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”部分，敬请投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理、环境和社会	43
第五节 重要事项	57
第六节 股份变动及股东情况	71
第七节 债券相关情况	78
第八节 财务报告	79

备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司、本公司、中国武夷、武夷公司	指	中国武夷实业股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期、本报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
福建省国资委	指	福建省人民政府国有资产监督管理委员会
省建投集团	指	福建省建设投资集团有限责任公司
福建建工	指	福建建工集团有限责任公司
能化集团	指	福建省能源石化集团有限责任公司
能源集团	指	福建省能源集团有限责任公司
北京武夷	指	北京武夷房地产开发有限公司
南京武夷	指	南京武夷房地产开发有限公司
南京中武	指	南京中武房地产开发有限公司
南安武夷	指	南安武夷泛家置业有限责任公司
福鼎武夷	指	福鼎武夷房地产开发有限公司
扬州武夷	指	扬州武夷房地产开发有限公司
北京顺诚	指	北京市顺诚丰达再生物资回收有限公司
重庆武夷	指	重庆武夷房地产开发有限公司
中武电商	指	中武（福建）跨境电子商务有限责任公司
福州复寅	指	福州复寅精准医学发展有限公司
武夷物业	指	武夷（福建）物业管理有限公司
合肥中院	指	安徽省合肥市中级人民法院
东华科技	指	东华工程科技股份有限公司
EPC	指	即 Engineering Procurement Construction 的英文首字母缩写，设计施工总承包，是公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等实行全过程或若干阶段的承包。通常公司在总价合同条件下，对其所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负责。
一带一路	指	是“丝绸之路经济带”和“21 世纪海上丝绸之路”的简称。系合作发展的理念和倡议，依靠中国与有关国家既有的双多边机制，旨在借用古代“丝绸之路”的历史符号，高举和平发展的旗帜，发展与沿线国家的经济合作伙伴关系。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中国武夷	股票代码	000797
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中国武夷实业股份有限公司		
公司的中文简称	中国武夷		
公司的外文名称	CHINA WU YI CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	CHINA WUYI		
公司的法定代表人	李楠		
注册地址	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层		
注册地址的邮政编码	350001		
公司注册地址历史变更情况	2009 年 5 月 14 日，注册地址由福建省福州市北大路 240 号变更为福建省福州市五四路 89 号置地广场 29 层，2015 年 5 月 26 日，注册地址由福建省福州市五四路 89 号置地广场 29 层变更为福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层。		
办公地址	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层		
办公地址的邮政编码	350001		
公司网址	http://www.chinawuyi.com.cn/		
电子信箱	gzb@chinawuyi.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄诚	黄诚
联系地址	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层
电话	0591-88323721	0591-88323721
传真	0591-88323811	0591-88323811
电子信箱	gzb@chinawuyi.com.cn	gzb@chinawuyi.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《中国证券报》，巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91350000158143095K
公司上市以来主营业务的变化情况	无变更
历次控股股东的变更情况	无变更

五、其他有关资料

1、公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街 31 号 5 层 519A
签字会计师姓名	熊志平、雷晶

2、公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

3、公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

1、公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年 增减	2023 年
营业收入（元）	7,131,878,017.99	6,788,795,013.24	5.05%	9,486,802,816.03
归属于上市公司股东的净利润（元）	-450,840,180.27	25,031,759.52	-1,901.07%	39,010,956.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-453,785,492.13	9,414,553.72	-4,920.04%	18,248,615.87
经营活动产生的现金流量净额（元）	447,673,219.87	-48,282,020.19	1,027.20%	1,270,159,120.88
基本每股收益（元/股）	-0.2870	0.0159	-1,905.03%	0.0248
稀释每股收益（元/股）	-0.2870	0.0159	-1,905.03%	0.0248
加权平均净资产收益率	-9.06%	0.49%	-9.55%	0.76%
	2025 年末	2024 年末	本年末比 上年末增减	2023 年末
总资产（元）	22,391,644,964.00	24,047,944,517.32	-6.89%	22,970,239,878.91
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,728,737,197.88	5,209,658,895.76	-9.23%	5,050,270,496.49

2、公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

3、公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	7,131,878,017.99	6,788,795,013.24	营业收入合计数
营业收入扣除金额（元）	58,704,170.81	37,772,861.78	销售材料、投资性房地产出租等业务收入
营业收入扣除后金额（元）	7,073,173,847.18	6,751,022,151.46	扣除与主营业务无关的收入后的收入净额

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	861,686,998.48	719,463,005.80	770,277,790.14	4,780,450,223.57
归属于上市公司股东的净利润	-45,355,940.34	-47,639,671.32	-54,657,050.51	-303,187,518.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-46,527,674.34	-51,043,550.12	-55,075,515.86	-301,138,751.81
经营活动产生的现金流量净额	-336,254,860.56	94,379,154.88	70,785,396.34	618,763,529.21

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-628,164.68	-11,212,094.83	17,911,762.87	
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）	3,500,402.97	530,456.13	179,366.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	4,165,296.12	2,557,970.11	-25,674.22	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	334,724.40	33,169,689.32	15,048.00	
债务重组损益			2,659,619.40	
受托经营取得的托管费收入	1,439,418.90	1,574,857.17	2,925,763.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,792,174.93	-11,316,066.26	-878,257.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	95,447.31	168,443.68	240,070.98	
减：所得税影响额	634,356.97	515,119.20	2,051,928.80	
少数股东权益影响额（税后）	-464,718.74	-659,069.68	213,429.55	
合计	2,945,311.86	15,617,205.80	20,762,340.27	--

1、其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

个税手续费返还及税收减免涉及金额 95,447.31 元。

2、将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中土木工程建筑业的披露要求

中国武夷作为福建省实施“走出去”战略的先行军和主力军，深度融入“双循环”新发展格局，搭建多元化业务体系，逐步构建起以国内综合地产与国际工程为核心、供应链综合服务为支撑、物业服务及创新投资为辅助的“两主两辅一支撑”业务组合，形成多元协同、战略互补的发展格局。报告期间，公司核心业务结构保持稳定，涵盖国际工程承包、房地产开发、商业贸易及物业服务四大板块。

（一）国际工程承包业务

1、国际工程承包经营模式

公司积极践行共建“一带一路”倡议，在菲律宾、印度尼西亚、马来西亚等亚洲国家，肯尼亚、坦桑尼亚、乌干达、埃塞俄比亚、刚果布等非洲国家，以及巴布亚新几内亚、澳大利亚等大洋洲国家开展国际工程承包业务。

公司国际工程承包业务主要通过参加招投标取得国际工程项目，经营模式以施工总承包为主，部分采用 EPC 模式。项目主要经营管理和专业技术人员由国内派出，积极推进区域化和属地化经营。公司承接的项目包括住宅、商业写字楼、学校、医院、会议中心等房屋建筑工程，以及机场、道路、桥梁等大型公共基础设施工程和工业建筑等。

2、公司取得的主要施工资质情况

资质类型	有效期	资质较上一报告 期变化情况	资质变化原因、影响 及措施	下一报告期资质届满 续期条件达成情况
建筑工程施工总承包壹级	2028.12.31	无	无	符合
公路工程施工总承包贰级	2029.12.12	无	无	符合
市政公用工程施工总承包贰级	2029.12.12	无	无	符合
地基基础工程专业承包壹级	2029.12.12	无	无	符合
建筑装修装饰工程专业承包壹级	2029.12.12	无	无	符合
公路路面工程专业贰级	2029.12.12	无	无	符合
公路路基工程专业贰级	2029.12.12	无	无	符合
环保工程专业承包贰级	2029.12.12	无	无	符合

3、质量控制体系

公司按 GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 标准要求，结合自身运营实际，依托已建立的《质量、环境、职业健康安全管理体系手册》及系列配套文件，保持工程质量管理体系与成

本管理体系的稳定、规范运行。按照《国际业务板块质量管理办法》，各境外分子公司及项目部均设立工程质量管理职能部门，专门负责国际工程的质量管理工作，质量管理职责清晰、落实到位。通过执行《国际业务板块工程承包项目管理办法》《国际业务板块工程承包项目物资采购管理办法》《国际业务板块工程承包项目物资供应商管理办法》等办法，实现对国际工程项目全流程、各环节的标准化管控，保障工程质量与进度。常态化开展工程项目施工质量专项检查，强化制度落地执行与过程监督，推动质量管控要求贯穿项目全生命周期。

报告期内公司未发生重大工程项目质量问题。

4、安全生产制度的运行情况

公司通过 ISO 45001 职业健康安全管理体系认证，修订《国际业务板块安全生产管理办法》，进一步明确安全管理职能与责任，健全层层压实、权责明晰的安全生产管理体系，推动安全管理工作规范化、标准化升级。为强化境外施工项目安全管控水平，制定并执行《重大危险源控制管理规定》和《境外施工安全技术交底规定》，健全重大危险源分级管控与动态排查机制，防范化解安全风险，规范施工项目安全技术交底流程，确保施工人员全面、准确掌握施工过程中的安全技术要点与防控要求，为施工人员生命安全及项目顺利推进筑牢保障。持续开展安全生产治本攻坚三年行动，严格落实《安全生产治本攻坚三年行动方案（2024—2026 年）》各项工作要求，健全安全生产监督体系，加强常态化监督检查力度，坚持定期全面排查与不定期专项抽查相结合、日常巡查与重点督查相补充，及时排查整治各类安全隐患，确保各项安全生产任务落地落细、见实见效。

报告期内，公司各项安全管理工作有序推进、落实到位，未发生重大安全事故。

5、国际工程承包业务经营情况

报告期内，面对复杂的宏观环境和深刻变化的行业周期，公司积极贯彻落实集团海外业务升级发展三年行动计划，深化内外协同，加快业务布局优化，海外经营实现全方位突破。一是全球布局实现新进展。在巩固东非区域基本盘的基础上，深耕东南亚市场，新设印尼、马来西亚、新加坡三地属地经营机构，新签合同额创历史新高；二是多层次合作实现新突破。与菲律宾当地优质承包商组建联营体中标塔威公造部行政大楼等项目；三是项目减亏取得新成效。构建专项减亏治理体系，修订项目可研、预亏项目管理等多项管理制度、上线数字化成本管控模块，为亏损治理提供机制与技术支撑，并通过商务谈判、工程索赔及逾期款项清收等举措，有效提升项目收益。

（1）新签合同情况。全年新签合同总额 43.69 亿元，同比增长 62.84%，完成年度目标的 72.82%。

（2）施工项目完成情况。全年累计完成施工产值 22.02 亿元，完成年度计划的 100%。

（3）未完工施工项目基本情况

所在区域	境外项目的数量	境外项目的金额 (万元)	累计确认收入 (万元)	未完工部分金额 (万元)
肯尼亚	24	688,430.21	339,890.32	349,715.80
埃塞俄比亚	9	515,117.18	427,208.58	210,916.28
乌干达	1	9,485.42	0.00	9,485.42
坦桑尼亚	6	86,149.33	28,981.56	53,121.37
刚果(布)	4	109,243.55	23,433.02	78,386.56
巴布亚新几内亚	9	194,387.70	113,688.50	84,583.30
赤道几内亚	2	46,484.23	23,812.98	19,682.16
菲律宾	19	480,147.40	87,321.57	390,934.78
合计	74	2,129,445.02	1,044,336.53	1,196,825.67

注：1、项目的金额不包括按合同价格指数条款调整且无需另行签订补充协议的金额；

2、表中金额原币为外币，均按合同签订时汇率折算。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

(二) 房地产开发业务

1、房地产业务经营模式

公司房地产开发经营模式主要是从公开市场获取土地，进行开发、销售和经营。公司地产业务覆盖住宅、别墅、公寓、商场、办公楼、酒店等多元业态，近年来向精准医疗、文旅地产等领域拓展。凭借丰富的房地产开发经验，依托品牌和资金优势，公司深耕国内市场，稳健开拓国际市场。房地产业务主要分布在北京、南京、重庆、福建各地市、香港特别行政区以及澳大利亚、肯尼亚等国家。

2、房地产业务经营情况

报告期内，公司房地产业务聚焦存量市场攻坚破局，加快推动库存去化和产品迭代升级，探索“好房子”建造体系，打造标杆产品。一是运用渠道分销、工抵房、房票、政府收购政策等多元化举措持续推进库存去化，房地产板块全年实现销售合同额 26.07 亿元，回笼资金 24.47 亿元。二是针对不同商业项目分类制定专项招商方案盘活资产，南京武夷绿洲商业广场和重庆武夷滨江卜内门洋行实现整体租赁；南平武夷名仕园 1#楼酒店式公寓实现整体出售，成为福建省首个享受保障性住房再贷款政策红利的项目。三是深耕“好房子”理念，持续提升产品竞争力。公司首个“好房子”标杆产品南安武夷雲尚天翼项目顺利开工建设。通过组织编制《房地产项目“好房子”设计导则》《中国武夷“好房子”营造体系白皮书》，并与中国建筑科学研究院达成战略合作，系统建立“好房子”从建设、交付到运维的全阶段品质管控标准，夯实产品品质根基。四是深化项目全周期管理，保障重点项目竣备交付。北京武夷花园南区中地块住宅、宁德东侨武夷天悦云璟公馆、南京七

里湖山等项目顺利完成竣备交付；香港九龙鸣凤街 18-24 号旧楼开发项目进入桩基工程施工阶段，开发进度按计划稳步推进。

报告期内，公司房地产业务营业收入 43.35 亿元，较上年同期增加 19.19%；房地产竣工计容面积 41.24 万 m²，新开工计容面积 4.48 万 m²，预售（销售）面积 13.18 万 m²，结转销售面积 17.98 万 m²，结转销售收入 43.06 亿元。

1、新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
无								

2、累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	剩余可开发建筑面积 (万 m ²)
南安武夷雲尚天翼项目	3.64	13.38	6.91
香港鸣凤街 43-53 号	0.04	0.37	0.37
香港炮台街	0.014	0.12	0.12
悉尼联邦街项目	0.08	1.96	1.96
肯尼亚玫瑰苑	0.46	0.46	0.46
肯尼亚 eagle court	0.41	0.41	0.41
总计	4.644	16.70	10.23

3、主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
北京市	武夷花园南区	通州区	住宅类	70.00%	2013年12月	在建	64.10%	285,437.80	729,811.20	234,749.56	610,079.21	1,707,949.00	1,094,746.34
江苏省	七里湖山花园	南京市	住宅类	100.00%	2023年02月	竣工	100.00%	30,922.06	68,028.41	68,028.41	68,028.41	210,190.00	205,715.54
重庆市	武夷滨江	南岸区	住宅类	95.00%	2004年07月	在建	86.24%	143,928.00	374,114.64		312,048.79	283,138.35	244,190.68
重庆市	五桂堂历史文化商业街区	涪陵区	商用类	51.00%	2021年03月	竣工	100.00%	36,225.00	50,715.00		50,715.00	93,700	64,970.58
福建省	书香名邸	福州市	住宅类	100.00%	2018年09月	竣工	100.00%	92,721.00	185,440.39		185,440.39	278,044.60	282,685.41
福建省	武夷澜郡	福州市	住宅类	100.00%	2019年09月	竣工	100.00%	42,428.00	127,283.00		127,283.00	138,500.00	144,982.39
福建省	武夷樾府	福州市	住宅类	100.00%	2021年03月	竣工	100.00%	45,483.00	81,868.15		81,868.15	119,300.00	127,354.63
福建省	武夷名仕园	南平市	综合类	100.00%	2011年11月	竣工	100.00%	130,274.20	363,000.00	34,145.59	356,654.70	260,300.00	238,429.70
福建省	武夷玉桐湾茗郡	福鼎市	住宅类	100.00%	2022年04月	竣工	100.00%	59,433.75	101,037.37		101,034.06	111,505.00	121,669.00
福建省	武夷天悦云璟公馆	宁德市	住宅类	100.00%	2022年12月	竣工	100.00%	32,835.00	75,518.06	75,518.06	75,518.06	110,671.00	110,872.31
福建省	武夷时代天越	南安市	住宅类	65.00%	2019年10月	在建	64.86%	164,594.00	322,094.19		193,710.38	258,192.00	167,467.65
福建省	南安武夷雲尚天翼	南安市	住宅类	100.00%	2025年04月	在建	31.73%	36,392.00	90,980.00			112,744.00	35,773.01
香港	鸣凤街18-24号	香港	综合类	100.00%	2025年10月	在建	5.00%	334.45	3,010.06			37,489.09	26,766.33

注：公司位于南安市的武夷时代天越项目因国有土地使用权收回，对应土地面积和规划计容面积减少，具体内容详见本报告“第五节 重要事项”中“十七、其他重大事项的说明”。

4、主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
北京市	武夷花园南区	通州区	住宅类	70.00%	729,811.20	700,903.37	344,310.22	21,406.26	113,462.74	341,571.40	34,276.25	198,217.68
江苏省	七里湖山花园	南京市	住宅类	100.00%	68,028.41	66,756.60	60,149.30	16,867.21	53,053.18	60,149.30	16,867.21	53,053.18
重庆市	武夷滨江	南岸区	住宅类	95.00%	374,114.64	293,272.41	257,113.30	10,489.87	17,755.25	256,439.33	9,815.90	16,523.37
重庆市	五桂堂历史文化商业街区	涪陵区	商用类	51.00%	50,715.00	44,654.31	6,770.16	549.24	862.66	6,511.90	549.24	862.66
福建省	书香名邸	福州市	住宅类	100.00%	185,440.39	129,221.36	64,703.14			64,518.22		
福建省	武夷澜郡	福州市	住宅类	100.00%	127,283.00	124,564.46	104,799.67	3,951.12	2,830.41	105,136.74	3,242.14	2,282.23
福建省	武夷樾府	福州市	住宅类	100.00%	81,868.15	79,594.33	1,845.43			1,845.43		1.25
福建省	武夷名仕园	南平市	综合类	100.00%	363,000.00	348,426.43	259,242.20	25,642.30	12,132.06	232,840.68	6,312.30	3,236.43
福建省	武夷玉桐湾茗郡	福鼎市	住宅类	100.00%	101,034.06	101,034.06	58,322.05	19,410.73	21,210.91	56,494.59	19,858.04	19,870.11
福建省	武夷天悦云璟公馆	宁德市	住宅类	100.00%	75,518.06	73,663.92	47,276.51	24,669.97	30,045.12	45,616.93	45,616.93	56,389.97
福建省	武夷时代天越	南安市	住宅类	65.00%	322,094.19	152,255.17	112,957.08	2,799.72	1,765.11	115,051.43	3,207.84	67,495.76

5、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租 面积 (m ²)	平均出租率
武夷绿洲	江苏省南京市	住宅类	89.50%	6,310.86	6,310.86	100.00%
五桂堂历史文化商业街区	重庆市涪陵区	商业类	51.00%	8,796.33	5,169.41	58.77%
建瓯武夷花园	福建省南平市	住宅类	100.00%	1,137.30	1,137.30	100.00%
武夷名仕园	福建省南平市	综合类	100.00%	25,093.30	7,406.93	29.52%
福建省精准医学产业创新中心	福建省福州市	产业园区	100.00%	61,897.15	1,983.21	3.20%
枫林花园三期 20/F-B 室	香港	住宅类	100.00%	55.67	55.67	100.00%
福怡大厦 11/F-A 室	香港	住宅类	100.00%	49.16	49.16	100.00%
恩平中心 22 楼	香港	商业类	100.00%	251.02	251.02	100.00%
金百利中心 25 楼 2501 室	香港	商业类	100.00%	129.00	129.00	100.00%
金百利中心 25 楼 2502 室	香港	商业类	100.00%	71.75	71.75	100.00%
金百利中心 25 楼 2503 室	香港	商业类	100.00%	63.00	63.00	100.00%
金百利中心 25 楼 2504 室	香港	商业类	100.00%	78.54	78.54	100.00%
金豪工业大厦二期 10/F-M 室	香港	商业类	100.00%	67.57	67.57	100.00%
莲花苑	肯尼亚内罗毕	住宅类	99.00%	11,167.78	10,261.12	93.00%
eagle Court	肯尼亚内罗毕	住宅类	99.00%	2,146.00	2,146.00	100.00%

6、土地一级开发情况

适用 不适用

7、融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构 (万元)			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	880,004.40	2.4%-5.27%	521,794.93	129,021.79	178,552.39	50,635.29
票据	21,579.10	0.65%-3%	21,579.10			
其他	394.62	3.5%	193.57	171.76	29.29	
合计	901,978.12		543,567.60	129,193.55	178,581.68	50,635.29

8、发展战略和未来一年经营计划

请查阅本节“十一、公司未来发展的展望”。

9、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

公司子公司按行业惯例为商品房承购人的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末担保余额为人民币 11.90 亿元。

10、董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

（三）商业贸易业务

1、商业贸易业务经营模式

公司商业贸易业务主要指中武电商开展的跨境供应链运营服务。中武电商深耕跨境供应链运营服务，业务涵盖工程机械设备、建材、农副产品、能源物资、稀散金属等大宗物资。凭借成熟经验，为国内外客户提供采购、物流、仓储、咨询、通关退税、金融等环节的整体解决方案。业务市场聚焦“一带一路”沿线国家，以跨境双向贸易为主、国内贸易为辅，打造集商流、物流、信息流、资金流于一体的全生命周期供应链运营服务平台，在行业中树立了良好的品牌影响力。中武电商连续四年获得全省数字经济核心产业领域创新企业“未来独角兽”称号、入围“福建战略性新兴产业企业 100 强”。

2、商业贸易业务经营情况

报告期内，商业贸易业务实现营业收入 12.95 亿元。中武电商全力保障国际工程项目实施，积极拓展优质供应商资源，优化采购与出口流程，持续提升国际工程供应链服务水平；在稳固原有供应链业务的基础上，积极践行“贸工技一体”协同发展战略布局，创新业务合作模式，加快推进经营转型升级。聚焦关键战略矿产品物资，成功开拓塞拉利昂、澳大利亚等 8 个国别市场，开展了锆矿、钛矿等矿产品贸易。

（四）物业服务业务

1、物业服务业务经营模式

公司控股子公司武夷物业提供专业化物业服务，业务范围涉及商业写字楼、住宅小区、别墅、产业园区、医院、学校等，物业服务项目主要分布在北京和福建省内多个城市，创造出“置地广场”“福建省儿童医院”等精品管理项目。武夷物业先后荣获“优秀物业服务企业”“城市管理优秀服务企业”“市级五星级物业”等荣誉称号，物业服务工作赢得了广大业主的信任和各级政府的支持。

2、物业服务业务经营情况

报告期内，武夷物业实现营业收入 7,417 万元，物业服务合约总面积达 818 万平方米。多元业态市场开拓方面取得新进展，通过实施战略聚焦、推进资源整合、探索业务模式创新等举措，陆续中标医院、学校、招待所等多个公建服务项目。全年新中标项目 7 个，新中标总建筑面积约 176 万平方米。

二、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中土木工程建筑业的披露要求

（一）国际工程承包行业情况

1、国际工程承包行业情况

2025 年，全球经济增长呈现温和复苏但区域分化加剧的格局，而“一带一路”沿线的发展中国家，特别是非洲和东南亚地区，仍处于工业化与城镇化的加速期，对基础设施的需求持续释放，成为全球工程承包市场的核心增长引擎。根据商务部统计数据，我国对外承包工程规模稳步提升，2025 年，我国对外承包工程业务新签合同额 20,658.7 亿元人民币，增长 8.5%，完成营业额 12,772.9 亿元人民币，同比增长 8.1%；我国企业在共建“一带一路”国家新签承包工程合同额 18,427.3 亿元人民币，比上年增长 11.2%；完成营业额 10,902.2 亿元人民币，增长 9.6%。

2025 年，我国对“一带一路”共建国家的政策支持体系实现了从“规模推动”到“质量赋能”的多维升级。首先，我国对“一带一路”共建国家非金融类直接投资达 2833.6 亿元人民币，同比增长 18%，东盟作为共建“一带一路”核心区域，是中方投资的主要目的地；其次，商务部印发的《企业境外廉洁合规工作指引》、商务部和国家发改委等 6 部门印发的《促进服务外包高质量发展行动计划》等境外投资监管新政，在强化敏感领域监管的同时，引导企业提升投资质量与合规水平，这要求承包商必须具备更高的项目筛选与风险管理能力；再次，区域合作机制的深化拓展了企业的业务边界。中国-东盟自贸区与《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）的红利持续释放，中非合作论坛框架下的合作向绿色基建、矿产加工等多元领域延伸，这些机制不仅降低了市场准入壁垒，也为工程承包企业向产业链上下游延伸、探索“投建营一体化”模式提供了制度基础。

面对国际工程承包行业环境变化，中国武夷强化境外合规与风控体系建设，完善项目管理制度，强化预亏项目识别与过程监管，建立项目层面应收账款台账机制，将合规审查深度嵌入项目全周期管理流程；优化市场布局，在深耕东非、东南亚两大核心市场的同时，将积极开拓拉美、中亚、北非等潜力市场，持续从源头精选投标项目，加大对国际银行、国际金融贷款支持类等传统市场大项目的投标运作力度。同时，紧跟全球低碳能源基建浪潮，重点关注新能源领域项目；推动业务模式转型升级，坚决落实海外业务高质量发展的要求，推动国际工程从传统的施工总承包向“投建营一体化”转型，将海外业务打造成为公司稳定的“长期价值产出中心”。

2、公司所处行业地位

中国武夷作为福建省实施“走出去”战略的先行军和主力军，凭借国际工程承包领域深厚的综合实力与强劲的市场竞争力，公司自 1995 年起连续入选美国《工程新闻记录（ENR）》国际承包商 250 强，自 2018 年起连续 8 年获评对外承包工程 AAA 级信用企业，荣登中国对外承包工程企业 100 强行列。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

（二）房地产行业情况

1、房地产行业情况

2025 年，国内房地产行业处于深度调整与转型发展的关键阶段，全国新房销售面积与金额持续下滑，房企普遍面临库存去化与资金回笼压力。从政策方面来看，2025 年房地产政策核心目标聚焦促进房地产市场止跌回稳与推动房地产高质量发展。国务院《政府工作

报告》强调“稳住楼市”，“持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力”，并提出“推动建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”；中央城市工作会议明确我国城镇化从快速增长期转向稳定发展期，城市发展由大规模增量扩张转向存量提质增效为主；“十五五”规划建议与纲要系统指明了房地产高质量发展的中长期方向；年底召开的中央经济工作会议，进一步部署“有序推动‘好房子’建设”，为行业发展划定了清晰的政策路线。在政策合力作用下，一线城市新建商品住宅价格同比降幅较上年同期收窄，重点城市房地产市场出现阶段性企稳迹象，行业整体呈现总量调整、结构分化、模式转型的运行特征。

根据国家统计局数据，2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，比上年下降17.2%；其中，住宅投资63,514亿元，下降16.3%。房屋施工面积659,890万平方米，比上年下降10.0%。房屋新开工面积58,770万平方米，下降20.4%。房屋竣工面积60,348万平方米，下降18.1%。新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%；新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%；商品房待售面积76,632万平方米，比上年末增长1.6%。

北京武夷花园南区项目所在地北京市房地产行业情况：根据北京市统计局数据，2025年北京市房地产开发企业房屋新开工面积1,156.6万平方米，同比下降10.1%，其中，住宅新开工面积727.8万平方米，下降4.5%；办公楼35.1万平方米，下降40.2%；商业营业用房58万平方米，下降11.2%。房屋竣工面积1,464.8万平方米，同比下降11.4%，其中，住宅竣工面积746.7万平方米，下降18.2%；办公楼53.4万平方米，下降35%；商业营业用房123.8万平方米，增长98.3%。新建商品房销售面积1,041万平方米，同比下降6.9%，其中，住宅销售面积724万平方米，下降7.9%；办公楼54.8万平方米，下降29.6%；商业营业用房58.7万平方米，下降10.2%，受项目所在区域地产行业整体下行、竞争趋势加剧等因素影响，北京武夷花园南区项目销售价格下跌，整体销售不及预期。

从宏观经济关联性看，2025年全年GDP增速累计5.0%。尽管货币政策保持宽松，但个人住房贷款余额在年末较年初下降1.8%，反映出市场信心恢复滞后于政策宽松。面对库存去化周期拉长的严峻形势，公司转变思路，从“房产开发商”向“城市空间运营商”转型。一是全力去化库存、盘活存量资产。针对现有库存制定务实去化策略，通过优化价格体系、探索资产处置、开展跨界资源合作等多元方式，加快存量产品周转效率；二是探索地产业务新模式。针对去化缓慢的住宅项目，推进康养社区改造工作，构建“销售+运营”双驱动发展模式，实现资金快速回笼；三是严守风险底线。针对低效亏损项目科学评估、果断决策，通过降价出清、资产置换或转型保障性住房等方式盘活，严控资金链风险，加强应收账款过程监控，确保公司资金链条稳健、经营安全。

2、公司所处行业地位

中国武夷以“让建筑更懂生活”为开发运营理念，将人文关怀熔铸于每一寸建筑空间。公司地产业务覆盖精品住宅、商业综合体、文旅地产等多元业态。在全国市场，公司成功进驻北京、南京、重庆、香港等全国20余座重点城市，打造了北京武夷花园、南京武夷

绿洲等多个享誉当地的标杆项目；在省内市场，公司深度扎根福州、宁德、泉州、南平、漳州等核心城市，打造了“武夷花园”“武夷嘉园”“武夷绿洲”“武夷名仕园”等多个经典楼盘。

三、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生变化，主要体现在战略规划、海外业务、品牌影响力、人才队伍和融资优势等多个维度。

（一）前瞻性的多元业务与战略协同格局

公司始终以“成为具有全球竞争力、持续价值创造的卓越企业”为发展愿景，制定并落地实施科学前瞻、贴合公司发展实际的中长期发展战略，全面推进战略体系落地见效。公司持续围绕“地产+”与“EPC+”全价值链深度布局，构建形成“两主两辅一支撑”的业务格局，即以综合地产开发与国际工程承包为两大核心主业，以供应链综合服务为重要支撑，以物业服务、创新投资为协同辅助的业务组合。多元化的业务布局有效分散了国内房地产市场周期性下行带来的系统性经营风险，形成了显著的战略协同效应与周期对冲能力。当房地产行业及板块业务进入调整周期时，国际工程业务稳定的经营性现金流、充足的订单储备，成为公司抵御行业周期波动的压舱石与安全垫，有效保障了公司整体经营的稳定性与连续性。

（二）深厚的海外业务根基与属地化管理优势

公司深耕海外市场三十余年，业务布局覆盖亚洲、非洲、大洋洲等全球 30 多个国家和地区，尤其在“一带一路”沿线的东南亚、非洲核心市场形成了深厚的业务积淀，具备较强的先发优势与品牌认知度。依托集团全产业链资源优势，公司形成了从投资、设计、施工、开发到运营的全产业链闭环，能够为客户提供一体化综合解决方案，在海外工程协同出海、供应链资源整合等方面形成了独特的协同竞争优势。

公司建立了完善的海外经营管理体系与本土化运营团队，积累了丰富的海外项目全周期运营管理经验，具备有效应对不同国别市场政策法规、人文环境、地缘政治等各类风险的综合能力。报告期内，公司持续优化海外区域市场布局，在东南亚市场实现业务新突破，构建形成“重点突出、多点支撑”的全球化市场格局，国际化经营与属地化管理能力持续提升。

（三）悠久的品牌积淀与良好的品牌声誉

公司深耕行业三十余年，始终坚守诚信经营理念与品质发展初心，积淀了深厚的品牌底蕴，在国内外市场树立了良好的品牌形象与市场口碑，连续多年被福建省市场监督管理局评为“守合同、重信用”诚信单位，在市场上树立了良好的品牌形象。

在国际工程领域，公司作为福建省实施“走出去”战略的先行军与主力军，凭借成熟的商业化运营模式与全链条项目管控能力，已从传统工程承包商逐步发展为集项目投资、房地产开发、跨境贸易等多元业务于一体的综合性跨国经营企业。公司自 1995 年起连续跻身 ENR “国际承包商 250 强” 榜单；自 2018 年起连续 8 年获评对外承包工程 AAA 级信用企业，入选中国对外承包工程企业 100 强，是福建省对外工程承包领域的标杆企业。公司始终坚守工程品质底线，持续精进项目全周期管理水平，打造了一批标杆性海外精品工程，累计斩获 4 项国家建筑业最高奖项“中国建设工程鲁班奖（境外工程）”、3 项国家优质工程奖，在“一带一路”沿线特别是东南亚、非洲市场形成了广泛的品牌认知度，行业地位与综合实力持续获得权威认可。

在房地产业务方面，公司始终秉持“让建筑更懂生活”的核心发展理念，深耕重点城市群，已形成“立足福建、拓展京宁渝”的全国化区域布局。公司业务版图已覆盖北京、南京、重庆、宁德、漳州等 20 余座核心城市，构建起住宅、别墅、公寓、商场、办公楼、酒店等全业态产品矩阵，实现从单一居住功能向多元化生活场景的深度拓展。在项目开发运营层面，公司匠心打造北京武夷花园、南京武夷绿洲、南京武夷名仕园等标杆项目，凭借卓越的产品品质、科学的规划设计与完善的配套服务，累计斩获“金牌居住区”“交通安全社区”“最佳生态社区”“奥斯卡生态设计奖”“明星楼盘”等权威荣誉，在深耕区域形成高品牌认知度与优质市场口碑，为项目去化提供坚实品牌支撑；报告期内，公司投资开发的首个第四代生态住宅南安雲尚天翼喜获中国建筑科学研究院“好住宅测评·铂金级”（最高级）证书，标志着项目品质获得国家权威机构的高度认可，也彰显了中国武夷践行国家“好房子”建设号召的国企担当，同年在“福建品牌价值评价百强榜单”中位列较上年提升 5 个位次，品牌实力与市场影响力实现双重跃升。面对行业周期性波动，公司积极实施战略升级，稳步推进精准医疗、文旅地产等新兴领域布局，通过业务矩阵的多元化拓展，有效增强抗周期能力与品牌发展韧性。

（四）扎实雄厚的人才储备与专业高效的人才队伍

公司高度重视人才队伍建设，围绕经营发展需求，持续深化三项制度改革，完善人才培养、选拔和激励机制，不断夯实高质量发展的人才基础。

在人才培养方面，公司实施“后备人才”“优秀人才”“青年人才”等培养计划，推进人才队伍建设三年行动方案，持续开展“夷成长”挂职轮岗体系，落实“夷新生”管培生培养与发展计划，依托“武夷 e 学堂”“797 人力说”等平台加强分层分类培训，并通过“夷脉相承”师徒计划促进经验传承与能力提升，持续增强各业务板块人才储备。在人才选拔方面，持续健全干部选拔任用管理制度，开展全层级人才盘点工作，建立人才储备库，进一步拓宽选人用人渠道；规范招聘与配置机制，持续充实公司专业人才队伍。在激励机制方面，完善薪酬考核机制，强化岗位价值和业绩贡献导向以优化收入分配体系，增

强薪酬分配的激励性与公平性。经过长期深耕与系统培育，公司逐步形成层次清晰、结构合理的人才培养体系，已打造出一支经验丰富、专业化程度高、年龄结构合理、具备国际化视野的经营管理与技术人才队伍，为公司可持续经营和战略实施提供了有力支撑。

（五）稳健多元的融资能力与持续增强的信用优势

作为省属国有控股上市公司，公司拥有优质资产、稳健的财务状况和良好的市场声誉，在获取金融机构支持方面具备显著优势。公司与国内外多家金融机构保持长期、稳定的合作关系，具备持续稳健的综合融资能力。公司主体信用评级保持稳步提升，在行业融资环境趋紧的背景下为公司提供了有力支撑。同时，公司持续探索创新融资模式，推动融资结构持续优化，融资成本稳中有降，有效保障了公司稳健经营发展的资金需求。

四、主营业务分析

1、概述

参见本节“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

本报告期，公司营业利润、利润总额、归属于上市公司股东的净利润、扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润、基本每股收益同比大幅下降，主要原因是：（1）公司房地产业务受项目所在区域行业和市场波动影响，房地产项目结转毛利率同比下降。

（2）公司房地产业务结合项目所在区域的市场状况和实际销售情况，根据谨慎性原则计提相应减值准备；国际工程承包业务应收账款清收取得了一定成效，但个别项目工程回款未达预期导致计提信用减值损失增加。公司结合当前市场情况计提资产减值损失及信用减值损失合计 4.17 亿元。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	7,131,878,017.99	100%	6,788,795,013.24	100%	5.05%
分行业					
工程承包业务	1,383,536,326.53	19.40%	1,177,560,422.02	17.35%	17.49%
房地产开发业务	4,335,437,116.76	60.79%	3,637,531,792.30	53.57%	19.19%
商业贸易业务	1,295,409,510.97	18.18%	1,881,448,460.07	27.71%	-31.15%
物业服务	74,174,781.31	1.04%	69,672,982.90	1.03%	6.46%
租赁及其他业务	43,320,282.42	0.61%	22,581,355.95	0.33%	91.84%
分产品					
建筑产品	1,363,798,190.15	19.12%	1,167,661,855.45	17.20%	16.80%
房地产开发产品	4,306,413,599.57	60.38%	3,614,530,701.18	53.24%	19.14%
商业贸易	1,295,409,510.97	18.16%	1,881,448,460.07	27.71%	-31.15%
物业服务	74,174,781.31	1.04%	69,672,982.90	1.03%	6.46%
租赁及其他	92,081,935.99	1.29%	55,481,013.64	0.82%	65.97%
分地区					
福建省	2,234,123,884.28	31.33%	2,848,594,260.09	41.96%	-21.57%
香港	2,922,617.29	0.04%	2,559,052.27	0.04%	14.21%
北京	1,854,394,506.77	26.00%	2,682,583,107.83	39.51%	-30.87%
江苏	1,602,731,477.93	22.47%	11,526,247.84	0.17%	13,805.06%
重庆	11,557,151.88	0.16%	38,514,142.75	0.57%	-69.99%
非洲	1,003,077,803.38	14.06%	715,837,380.37	10.54%	40.13%
东南亚	423,070,576.46	5.93%	489,152,002.96	7.21%	-13.51%
澳大利亚			28,819.13	0.00%	-100.00%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
工程承包业务	1,383,536,326.53	1,189,200,126.95	14.05%	17.49%	1.54%	13.51%
房地产开发业务	4,335,437,116.76	3,032,460,274.46	30.05%	19.19%	47.71%	-13.51%
商业贸易业务	1,295,409,510.97	1,232,143,025.75	4.88%	-31.15%	-32.02%	1.22%
分地区						
福建省	2,234,123,884.28	2,232,969,989.29	0.05%	-21.57%	-18.94%	-3.25%
北京	1,854,394,506.77	495,740,528.28	73.27%	-30.87%	-56.08%	15.34%
非洲	1,003,077,803.38	899,506,588.17	10.33%	40.13%	20.93%	14.24%
江苏	1,602,731,477.93	1,588,612,196.85	0.88%	13,805.06%	24,333.27%	-42.71%
东南亚	423,070,576.46	334,933,815.78	20.83%	-13.51%	-27.05%	14.70%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
房地产开发	销售量	万m ²	13.18	12.93	1.96%
	生产量	万m ²	18.17	9.74	86.56%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

生产量同比增加 86.56%，是由于北京、重庆、福建等地新建项目达到预售条件。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
工程承包业务	施工	1,189,200,126.95	21.35%	1,171,166,851.69	22.87%	1.54%
房地产开发业务	房地产	3,032,460,274.46	54.45%	2,052,962,719.62	40.08%	47.71%
商业贸易业务	贸易	1,232,143,025.75	22.12%	1,812,523,265.06	35.39%	-32.02%
物业服务	物业服务	61,497,369.65	1.11%	57,774,830.97	1.13%	6.44%
租赁及其他业务	租赁及其他	54,224,095.01	0.97%	27,180,762.87	0.53%	99.49%

说明

国际工程承包业务和房地产开发经营业务具有产品固定性特点，不同类型、不同国家、不同项目之间不具可比性。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期内合并范围变动情况详见第八节财务报告“九、合并范围的变更”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,309,105,675.94
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	18.36%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	厦门大亮贸易有限公司	544,016,291.88	7.63%
2	肯尼亚高速公路局	209,798,974.91	2.94%
3	厦门市冠达贸易有限公司	196,842,884.95	2.76%
4	菲律宾公造部	183,543,955.92	2.58%
5	Ethiopian Roads Authority	174,903,568.28	2.45%
合计	--	1,309,105,675.94	18.36%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,758,892,538.89
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	43.69%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	8.51%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	823,782,737.03	20.46%
2	福建建工集团有限责任公司	342,462,653.63	8.51%
3	东山海硕贸易有限公司	224,775,893.92	5.58%
4	厦门裕商顺商贸有限公司	199,816,080.06	4.96%
5	中国建筑第八工程局有限公司	168,055,174.25	4.17%
合计	--	1,758,892,538.89	43.69%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

贸易业务中公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）
1	厦门大亮贸易有限公司	544,016,291.88
2	厦门市冠达贸易有限公司	196,842,884.95
3	湖南金霞国际贸易有限公司	50,772,917.20
4	厦门国通嘉年进出口有限公司	49,518,831.17
5	广东先导稀材股份有限公司	46,479,648.85
合计	--	887,630,574.05

贸易业务中公司前 5 大供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）
1	东山海硕贸易有限公司	224,775,893.92
2	厦门裕商顺商贸有限公司	199,816,080.06
3	ALLIED GLORY ENTERPRISE TRADING LIMITED	127,105,247.98
4	CHUNG YAT INTERNATIONAL TRADING LTD	93,131,554.23
5	KOREAGREENBIO CO., LTD	44,368,525.63
合计	--	689,197,301.82

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	168,685,004.77	146,959,910.04	14.78%	
管理费用	230,479,355.27	272,390,691.69	-15.39%	
财务费用	290,628,903.03	199,235,206.93	45.87%	主要因地产项目相继竣工不再资本化导致本期利息费用增加。
研发费用	6,928,526.74	7,899,234.67	-12.29%	

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
科链风控系统企业运营指标系统	通过智能化的风险评估和监控机制，优化企业内部流程，提升风险管理效率，降低运营风险，保障企业业务稳健运行，同时帮助企业做到对业务能分析、要分析有数据、要数据有来源。	上线内部使用	科链风控系统四期已交付并投入使用，其结合风控需求，优化了客商准入风险评估流程，定义了风控评级模板，梳理了尽调流程和规范，提供了数据档案管理支持，增加了项目立项打分、年度批量筛查、实时风控和逾期警告功能。本年度着力对外推广，走访多家国资公司，以武夷内部公司为种子用户，通过强制推广、经济鼓励和绩效倾斜的方式优化产品。系统通过指标自定义和数据采集，监控关键业务指标，提升数字化风控能力，为集团整体业务风控管理方案提供技术基础，并规划了第二阶段技术方案，旨在进一步提升公司风险管理效率和市场竞争力。	系统具备推广应用的潜力，属于辅助类半定制化工具，成本低、见效快且竞品少。它为公司整体业务风控管理方案的进一步落地提供了技术可能性，有望在提升风险管理效率、降低运营成本的同时，增强公司在市场中的竞争力，为公司的可持续发展奠定坚实基础。
钢管桩液压振动锤沉桩法的关键技术研究	液压锤振动施工可能提供更高的成本效益，尤其是在快速施工和减少材料浪费方面。	项目已完成材料准备及设备初步测试。接下来将开展试验测试及数据统计分析	环境保护和经济效益是现代建筑行业的两大关键考量。传统打桩方法常常伴随着大量的噪音和振动，对周围环境和居民生活造成影响。而液压锤振动施工在一定程度上能够减少这些环境干扰。从经济角度看，这种方法能够显著提高施工速度，缩短工程周期，从而降低工程总成本。随着技术的进步，新型的液压锤设备、更高效的施工方法和更先进的监测技术相继出现，进一步提高了施工的效率 and 安全性。在全球范围内，可持续发展已成为一个重要趋势。	有效地降低了施工难度、提高了施工效率、加快了施工进度和降低了施工成本。
海上驳船船舶平台钻孔桩施工技术的关键技术研究	驳船船舶平台钻孔桩技术通过船舶定位系统和专用钻孔设备，能更好地适应海上动态施工环境，能有效降低对海洋环境的影响，同时减少施工过程中的安全风险，符合现代海洋工程环保与安全施工的标准	自 2025 年 8 月正式立项以来，项目围绕提升施工效率、保障工程质量安全、增强复杂环境适应性、降低环境影响等核心目标，严格按照技术路线与阶段计划有序推进。截至目前，已完成海上船舶平台钻孔桩施工理论模型构建、成孔工艺与设备协同技术的初步研究、工程经济性分析框架搭建等工作，关键技术方面已开展定位系统与动态调平装置集成控制的前期测试，针对不同地层的工艺参数优化也取得阶段性成果，整体进展符合预期，未出现重大技术瓶颈与进度偏差。	环境保护和经济效益是现代海洋工程领域的核心发展方向。传统海上桩基施工方法（如打桩船沉桩、陆上设备迁移作业）常伴随剧烈噪音、振动及泥浆污染，对海洋生态与周边环境造成显著干扰，且施工效率低下导致工期延长、成本增加。而海上驳船船舶平台钻孔桩施工技术通过泥浆护壁、静压成孔等工艺，大幅降低施工噪音与环境扰动，同时依托船舶平台的机动性与专业化设备，显著提升成孔效率，缩短海上作业周期，实现环保效益与经济效益的协同优化。随着技术的迭代，船舶定位系统（如 DGPS-RTK）、动态调平装置、智能调控技术等不断升级，结合北斗导航等国产化技术的应用，进一步提升了施工的精准度、效率与安全性。在全球范围内，可持续发展理念深入推进，海洋工程对“绿色化、高效化、智能化”的要求日益提升，该技术融合多学科成果，采用循环泥浆系统等资源节约型工艺，契合行业发展趋势，也是对“一带一路”倡议下绿色基建目标的积极响应。	海上驳船船舶平台钻孔桩施工技术有效降低了复杂海洋环境下桩基施工的难度，通过船舶定位系统与动态调平装置的协同，解决了传统技术在动态海况中定位精度不足等问题；大幅提高了施工效率，针对不同地层优化的成孔工艺和专业化设备，相比传统方法能更好地适应地质条件，提升作业效率；显著加快了施工进度，依托驳船平台的机动性和高效作业模式，缩短了海上作业周期；同时降低了施工成本，设备国产化应用、材料损耗减少以及工期缩短等因素，有效控制了工程总成本，实现了技术效益与经济效益的双重提升。

(1) 公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量 (人)	57	54	5.56%
研发人员数量占比	1.10%	1.01%	0.09%
研发人员学历结构			
本科	45	43	4.65%
硕士	6	7	-14.29%
其他	6	4	50.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	11	15	-26.67%
30~40 岁	26	24	8.33%
40 岁以上 (不含 40 岁)	20	15	33.33%

(2) 公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额 (元)	9,690,605.37	10,431,632.79	-7.10%
研发投入占营业收入比例	0.14%	0.15%	-0.01%
研发投入资本化的金额 (元)	2,533,348.04	2,532,398.12	0.04%
资本化研发投入占研发投入的比例	26.14%	24.28%	1.86%

(3) 公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

(4) 研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

(5) 研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,876,814,439.55	7,773,731,883.97	-24.40%
经营活动现金流出小计	5,429,141,219.68	7,822,013,904.16	-30.59%
经营活动产生的现金流量净额	447,673,219.87	-48,282,020.19	1,027.20%
投资活动现金流入小计	37,965,071.65	15,336,589.15	147.55%
投资活动现金流出小计	50,131,001.54	27,380,166.03	83.09%
投资活动产生的现金流量净额	-12,165,929.89	-12,043,576.88	1.02%
筹资活动现金流入小计	6,685,494,159.19	7,226,559,050.30	-7.49%
筹资活动现金流出小计	7,612,542,389.23	6,533,867,375.19	16.51%
筹资活动产生的现金流量净额	-927,048,230.04	692,691,675.11	-233.83%
现金及现金等价物净增加额	-486,790,102.79	590,036,701.06	-182.50%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动现金流出减少 30.59%，主要是本期购买商品、接受劳务支付的现金和支付的各项税费同比减少所致。

经营活动产生的现金流量净额增加 1,027.20%，主要是本期经营性现金流出减少较大所致。

投资活动现金流入增加 147.55%，主要是收回投资所收到的现金同比增加所致。

投资活动现金流出增加 83.09%，主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金同比增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额减少 233.83%，主要是本期偿还债务支付的现金较大所致。

现金及现金等价物净增加额减少 182.50%，主要是本期筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

主要是本报告期加大存量房产的去化回笼资金，导致经营性现金流净流入为 4.48 亿元，当期计提信用减值和资产减值损失 4.17 亿元，导致净利润负数。

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	13,239,687.78	-7.21%	主要权益法核算的长期股权投资收益确认所致。	否
公允价值变动损益	146,756.03	-0.08%	主要是交易性金融资产价格变动。	否
资产减值	-341,810,512.00	186.21%	主要是地产项目减值所致。	否
营业外收入	4,356,560.52	-2.37%	主要是收到保险赔付及退房违约金所致。	否
营业外支出	10,796,010.73	-5.88%	主要是支付赔偿款所致。	否
信用减值损失	-74,979,906.71	-40.85%	主要是应收账款计提坏账所致。	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重 增减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	2,869,512,085.17	12.82%	3,327,129,755.00	13.84%	-1.02%	
应收账款	1,944,505,142.43	8.68%	1,328,532,209.01	5.52%	3.16%	应收账款增加 46.36%，主要是本期应收售房款增加所致。
合同资产	802,907,549.72	3.59%	845,283,417.31	3.51%	0.08%	
存货	13,726,965,849.60	61.30%	15,228,158,807.02	63.32%	-2.02%	
投资性房地产	619,283,658.85	2.77%	662,976,004.46	2.76%	0.01%	
长期股权投资	54,126,204.65	0.24%	59,383,837.59	0.25%	-0.01%	
固定资产	416,903,651.98	1.86%	467,353,465.55	1.94%	-0.08%	
使用权资产	4,513,564.10	0.02%	5,192,183.05	0.02%	0.00%	
短期借款	2,768,991,245.14	12.37%	3,389,708,041.83	14.10%	-1.73%	
合同负债	665,258,681.90	2.97%	2,186,172,988.23	9.09%	-6.12%	合同负债减少 69.57%，主要是本期房地产项目结转导致。
长期借款	3,582,094,704.78	16.00%	4,597,790,457.72	19.12%	-3.12%	
租赁负债	2,010,463.35	0.01%	3,816,844.78	0.02%	-0.01%	租赁负债减少 47.33%，主要是本期减少租赁所致。
交易性金融资产	1,924,900.00	0.01%	7,558,521.60	0.03%	-0.02%	交易性金融资产下降 74.53%，主要是本期出售股票导致。
其他应收款	157,917,342.08	0.71%	352,784,410.68	1.47%	-0.76%	其他应收款减少 55.24%，主要是本期归还少数股东借款所致。
其他权益工具投资	13,699,840.38	0.06%	9,495,005.33	0.04%	0.02%	其他权益工具投资增加 44.28%，主要是其他权益工具投资公允价值增加所致。
开发支出	1,142,574.46	0.01%	2,138,457.96	0.01%	0.00%	开发支出减少 46.57%，主要是本期跨境电商交易及供应链综合服务平台开发支出减少所致。
长期待摊费用	21,676,127.57	0.10%	15,340,530.86	0.06%	0.04%	长期待摊费用增加 41.30%，主要是融资费用摊销增加所致。
应付票据	215,790,984.20	0.96%	82,308,687.30	0.34%	0.62%	应付票据增加 162.17%，主要是贸易业务增加应付票据所致。
预收款项	2,613,431.43	0.01%	1,540,020.39	0.01%	0.00%	预收款项增加 69.7%，主要是预收租金增加所致。
一年内到期的非流动负债	2,465,886,497.33	11.01%	1,355,969,329.16	5.64%	5.37%	一年内到期的非流动负债增加 81.85%，主要是本期长期借款转入到一年内到期的非流动负债所致。
其他流动负债	77,665,286.67	0.35%	195,071,297.52	0.81%	-0.46%	其他流动负债减少 60.19%，主要是本期房地产项目结转所致。
预计负债	46,501,018.21	0.21%	35,330,854.46	0.15%	0.06%	预计负债增加 31.62%，主要是诉讼预计损失增加所致。
递延所得税负债	3,442,688.42	0.02%	2,227,801.78	0.01%	0.01%	递延所得税增加 54.53%，主要是公允价值变动损益导致。

境外资产占比较高

☑适用 ☐不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
中国武夷肯尼亚分公司	设立	878,984,166.47	肯尼亚	建筑工程承包	关键管理人员	23,503,686.18	18.59%	否
武夷（集团）有限公司（合并）	设立	789,464,133.05	香港	房地产开发	关键管理人员	-12,332,763.13	16.70%	否
武夷企业有限公司（合并）	设立	1,294,248,772.57	香港	房地产开发	关键管理人员	-14,040,449.02	27.37%	否
武夷建筑有限公司（合并）	设立	966,767,743.79	香港	房地产开发	关键管理人员	-10,240,007.98	20.44%	否
中国武夷实业（香港）有限公司	设立	732,047,756.35	香港	资金平台	关键管理人员	12,688,323.45	15.48%	否
中国武夷乌干达分公司	设立	136,048,205.11	乌干达	建筑工程承包	关键管理人员	537,521.83	2.88%	否
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	设立	392,367,831.10	肯尼亚	建筑施工安装	关键管理人员	-35,463,001.62	8.30%	否
中国武夷澳大利亚投资有限公司	设立	500,861,813.03	澳大利亚	房地产开发	关键管理人员	-20,987,068.81	10.59%	否
中国武夷坦桑尼亚分公司	设立	268,250,627.30	坦桑尼亚	建筑工程承包	关键管理人员	-40,361,630.72	5.67%	否
中国武夷埃塞俄比亚分公司	设立	412,112,212.33	埃塞俄比亚	建筑工程承包	关键管理人员	-24,860,707.57	8.72%	否
鸿愉有限公司	设立	53,254,690.35	香港	贸易	关键管理人员	-2,210,103.93	1.13%	否
中国武夷（肯尼亚）有限公司	设立	198,832,331.08	肯尼亚	房地产开发	关键管理人员	-5,566,958.36	4.20%	否
中国武夷刚果（布）有限责任公司	设立	108,091,901.81	刚果（布）	建筑工程承包	关键管理人员	33,528,180.31	2.29%	否
中国武夷赤道几内亚项目部	设立	187,878,004.68	赤道几内亚	建筑工程承包	关键管理人员	-1,107,533.03	3.97%	否
中国武夷巴布亚新几内亚分公司	设立	245,792,170.14	巴布亚新几内亚	建筑工程承包	关键管理人员	-5,450,295.08	5.20%	否
中国武夷（菲律宾）公司	设立	780,191,495.65	菲律宾	建筑工程承包	关键管理人员	-1,164,119.10	16.50%	否
中国武夷东帝汶分公司	设立	31,403,160.04	东帝汶	建筑工程承包	关键管理人员	-1,089,288.02	0.66%	否
中武电商（肯尼亚）有限公司	设立	40,453,993.75	肯尼亚	贸易	关键管理人员	536,826.60	0.86%	否
其他情况说明	上述资产规模指资产总额，单位元。							

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	7,341,400.00	363,877.63			16,091,879.48	21,872,257.11		1,924,900.00
2. 衍生金融资产	217,121.60	-217,121.60						
3. 其他权益工具投资	9,495,005.33		3,373,526.47				831,308.58	13,699,840.38
金融资产小计	17,053,526.93	146,756.03	3,373,526.47		16,091,879.48	21,872,257.11	831,308.58	15,624,740.38
其他流动资产	3,300,000.00						-3,300,000.00	
上述合计	20,353,526.93	146,756.03	3,373,526.47		16,091,879.48	21,872,257.11	-2,468,691.42	15,624,740.38
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

不适用

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至 2025 年末，公司受限资产总额为 2,650,384,152.97 元，其中受限货币资金为 175,828,807.28 元，存货 2,201,870,702.81 元，固定资产 22,927,129.51 元，投资性房地产 249,757,513.31 元。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
6,487,483.55	-172,721,005.00	103.76%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	601377	兴业证券	9,396,886.00	公允价值计量	1,565,000.00	215,518.99		7,802,500.00	10,660,554.00	1,058,275.86		交易性金融资产	自有
境内外股票	600549	厦门钨业	5,442,388.00	公允价值计量	1,927,000.00	165,000.00		3,364,988.00	6,279,263.00	812,511.31		交易性金融资产	自有
境内外股票	600483	福能股份	3,844,180.00	公允价值计量	1,994,000.00	-65,500.00		1,931,500.00	2,026,400.00	136,535.11	1,894,000.00	交易性金融资产	自有
境内外股票	002396	星网锐捷	2,009,350.40	公允价值计量	1,139,400.00			891,347.00	2,157,950.00	117,346.79		交易性金融资产	自有
境内外股票	000905	厦门港务	1,336,750.00	公允价值计量	716,000.00			670,500.00	1,445,012.00	51,407.54		交易性金融资产	自有
境内外股票	688778	厦钨新能	1,368,787.48	公允价值计量		21,117.64		1,368,787.48	1,597,453.70	193,415.94		交易性金融资产	自有
境内外股票	688729	屹唐股份	4,225.00	公允价值计量				4,225.00	13,100.00	8,360.96		交易性金融资产	自有
境内外股票	787807	优迅股份	25,830.00	公允价值计量				25,830.00	122,760.75	91,366.76		交易性金融资产	自有
境内外股票	920015	锦华新材	5,445.00	公允价值计量				5,445.00	13,502.91	7,576.35		交易性金融资产	自有
境内外股票	920018	宏远股份	917.00	公允价值计量				917.00	4,125.00	3,018.65		交易性金融资产	自有
境内外股票	920035	精创电气	1,210.00	公允价值计量				1,210.00	5,427.00	3,968.08		交易性金融资产	自有
境内外股票	920045	衡东光	3,159.00	公允价值计量		27,741.00		3,159.00			30,900.00	交易性金融资产	自有
境内外股票	920091	大鹏工业	900.00	公允价值计量				900.00	3,677.00	2,612.87		交易性金融资产	自有
境内外股票	920121	江天科技	4,242.00	公允价值计量				4,242.00	13,800.00	8,990.96		交易性金融资产	自有
境内外股票	920158	长江能科	1,599.00	公允价值计量				1,599.00	6,070.50	4,206.95		交易性金融资产	自有
境内外股票	920160	北矿检测	2,010.00	公允价值计量				2,010.00	9,153.00	6,721.42		交易性金融资产	自有
境内外股票	600930	华电新能	12,720.00	公允价值计量				12,720.00	23,430.00	10,076.82		交易性金融资产	自有
合计			23,460,598.88	--	7,341,400.00	363,877.63	0.00	16,091,879.48	24,381,678.86	2,516,392.37	1,924,900.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2025年04月18日										

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

1) 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资

☑适用 ☐不适用

单位：万元

衍生品投资类型	初始投资金额	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	期末金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例
远期结售汇	0	3,916.69	-21.71	0	224.47	4,141.16	0	0.00%
合计	0	3,916.69	-21.71	0	224.47	4,141.16	0	0.00%
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 24 号——套期会计》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》等相关规定及其指南进行相应核算，与上一报告期相比未发生重大变化。							
报告期实际损益情况的说明	报告期内公允价值变动损益为-21.71 万元。							
套期保值效果的说明	公司全资子公司中武电商基于生产经营和套期保值的需要，使用自有资金与银行等金融机构开展远期外汇交易业务，交易总金额不超过 5,000 万美元。中武电商开展的远期外汇业务与日常经营紧密相关，是基于进出口贸易业务需求，不做投机性、套利性的交易操作，只限于与业务相关的结算外币，并用于业务交割期间与进出口业务的实际执行期间相匹配的远期结售汇业务，能够进一步提高应对外汇波动风险的能力，将汇率风险控制在合理范围内，增强公司财务稳健性。							
衍生品投资资金来源	公司自有资金							
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	<p>1、风险分析：（1）汇率大幅波动或者不波动风险：在外币汇率变动较大时，公司研判汇率大幅波动方向与外汇套保合约方向不一致，将造成汇兑损失；若汇率在未来未发生波动时，与外汇套保合约偏差较大将造成汇兑损失。（2）内部控制风险：外汇套期保值业务专业性较强，复杂程度较高，可能会由于内控制度不完善而造成风险。（3）客户违约风险：当客户支付能力发生变化不能按时支付货款时，公司不能按时结汇，将造成公司损失。（4）其它风险：在开展交易时，如操作人员未按规定程序进行外汇远期交易操作，将带来操作风险；如交易合同条款不明确，将可能面临法律风险。</p> <p>2、控制措施：（1）公司制定了《远期外汇交易管理制度》，明确规定公司开展远期外汇交易的操作原则、审批权限、内部风险报告制度及风险处理程序；同时成立远期外汇交易管理小组进行监督管理。中武电商相应制定了《远期外汇交易管理办法（试行）》，规定中武电商开展的远期外汇交易业务是指为满足正常生产经营需要在银行办理的对冲远期汇率波动风险的远期外汇交易业务，包括远期结售汇业务。（2）中武电商成立远期外汇交易管理小组，对远期外汇交易进行监督管理。当汇率发生剧烈波动，远期外汇交易业务出现重大风险或可能出现重大风险时，及时召开会议，分析讨论风险情况及应采取的对策，并立即将上述情况报告公司远期外汇交易管理小组。（3）公司外汇业务相关人员加强对远期外汇交易业务的特点及风险的学习与培训，严格执行远期外汇交易业务的操作和风险管理制度，授权部门和人员应当密切关注和分析市场走势，持续跟踪远期外汇公开市场价格或公允价值变动，及时评估远期外汇交易的风险敞口变化情况并结合市场情况，适时调整操作策略，提高保值效果。（4）为防止远期结售汇延期交割，中武电商业务相关部门重视应收款项的管理，积极催收应收账款，同时对每笔远期结售汇业务进行登记，建立业务台账，并根据合同约定安排资金交割，尽量将该风险控制在最小的范围内。（5）严格控制外汇套期保值业务的资金规模，远期外汇套期保值业务必须基于外币收付预测，全年累计发生额不超过进出口业务外汇收支的金额，严格按照规定权限下达操作指令，按照规定进行审批后，方可进行操作。</p>							

已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	截至 2025 年 12 月 31 日，累计办理远期外汇交易业务折合人民币总计 4,119.45 万元（其中以美元计价的远期外汇交易业务金额 531.57 万美元，以欧元计价的外汇交易业务金额 27.28 万欧元），均于 2025 年内办理交割，截至 2025 年末，远期外汇交易余额为 0。每月底根据交易金融机构提供的与产品到期日一致的资产负债表日远期汇率报价为基准，对报告期内衍生品投资损益情况进行了确认，报告期内确认公允价值变动损益-21.71 万元。
涉诉情况（如适用）	不适用
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2025 年 02 月 26 日

2) 报告期内以投机为目的的衍生品投资

适用 不适用

公司报告期不存在以投机为目的的衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	41,847,134.27	6,383,388,255.85	1,973,827,454.67	1,822,120,013.00	686,641,253.50	515,269,400.67
永泰嘉园置业有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	197,891,172.36	-151,445,544.42	21,514,049.50	-49,771,478.37	-49,773,895.93
福州桂武置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	898,648,300.75	-304,634,163.48	11,476.41	-43,761,608.55	-43,761,608.55
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	840,339,638.68	-198,560,026.16	32,364,315.94	-73,687,989.17	-76,621,684.65
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	子公司	建筑施工安装	660,000.00	392,367,831.10	-273,573,399.75	38,295,038.52	-35,341,367.33	-35,463,001.62
福州武夷滨海房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,234,556,084.88	-494,586,813.38	394,073.27	-151,652,971.54	-151,667,279.65
福州复寅精准医学发展有限公司	子公司	园区开发管理	100,000,000.00	258,150,290.96	-45,613,003.94	1,644,106.43	-35,565,135.61	-35,564,459.53
重庆天仁置业有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	539,492,419.11	-108,387,065.45	10,597,345.58	-42,944,778.93	-45,170,235.72
福鼎武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	504,014,779.12	-55,888,865.96	198,701,068.78	-79,720,141.98	-79,547,209.28
南京中武房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	1,223,841,901.28	-26,889,646.30	1,587,550,706.07	-34,560,407.94	-39,696,645.96
宁德东侨武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	484,095,097.72	-150,346,008.02	563,899,703.85	-159,596,055.04	-164,157,987.51
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	子公司	贸易	600,000,000.00	1,236,692,187.70	298,459,745.20	1,307,830,171.67	10,999,913.12	7,582,363.41

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
中国武夷(马来西亚)有限公司	设立	无重大影响
新加坡武夷投资发展有限公司	设立	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

北京武夷房地产开发有限公司，公司持股 70%，主要开发北京武夷花园南区项目。

永泰嘉园置业有限公司，公司全资子公司，主要开发永泰武夷澜郡项目。

福州桂武置业有限公司，公司全资子公司，主要开发福州武夷樾府项目。

福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发南平名仕园项目。

中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司，公司持股 99.99%，负责公司在肯尼亚建筑工业化研发生产基地的运营，生产加工建筑材料。

福州武夷滨海房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发福州书香名邸项目。

福州复寅精准医学发展有限公司，公司全资子公司，主要负责福建省精准医学产业创新中心园区开发管理。

重庆天仁置业有限公司，公司持股 51%，主要开发五桂堂历史文化商业街区项目。

福鼎武夷房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发福鼎武夷玉桐湾茗郡项目。

南京中武房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发南京七里湖山花园项目。

宁德东侨武夷房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发宁德天悦云璟公馆项目。

中武(福建)跨境电子商务有限责任公司，公司全资子公司，主要从事进出口贸易和供应链管理服务等。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

(一) 行业格局和发展趋势

2026 年“十五五”开局之年，我国经济长期向好的支撑条件和基本趋势没有改变。李强总理在今年的《政府工作报告》中提出了我国今年发展主要预期目标为经济增长 4.5%—5%，指出要在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真落实党的二十届四中全

会和中央经济工作会议部署，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，坚持稳中求进工作总基调，统筹国内国际两个大局，更好统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，增强政策前瞻性针对性协同性，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，因地制宜发展新质生产力，纵深推进全国统一大市场建设，着力稳定房地产市场，持续防范化解重点领域风险，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，保持社会和谐稳定，实现“十五五”良好开局。

（二）公司发展战略

2026 年是“十五五”规划的开局之年，也是公司深化战略落地、加速转型升级、深耕比较优势、全面提升价值创造能力的关键之年。公司将以“投建营一体化”为核心战略，构建“开疆拓域、固本焕新、协同赋能”三位一体的战略布局。海外业务聚焦“开疆拓域”。深度融入“一带一路”建设，区域深耕与开辟新国别并举，巩固国际工程承包优势，开拓投资、运营新领域，加快向“投建营一体化”模式升级。国内业务坚持“固本焕新”。系统提升产业综合运营能力，全力推进存量去化，打造差异化的“好房子”产品。支撑体系确保“协同赋能”。构建以资本运作为引领、以数智科技为动力，以现代化企业管理为地基的三大支撑体系。到“十五五”期末，全面完成战略转型，成为一家业务结构合理、核心竞争力突出、治理现代高效、品牌声誉卓越的“投建营一体化”跨国上市公司。

（三）公司工作重点和经营计划

2026 年的主要经营目标为：实现营业收入 71 亿元。2026 年确定为公司“执行力建设年”，公司将紧扣全年经营目标，保持战略定力，主动加码、奋楫争先，力争在管理体系优化和经营质效提升上实现新作为，推动公司全面深化改革向纵深发展，开创转型升级新局面。重点做好以下几项工作：

1、强化党建引领，筑牢发展政治根基

坚持把党建工作与生产经营深度融合，将党的政治优势、组织优势转化为企业发展优势、竞争优势，为各项工作开展提供坚强政治保障。一是锚定政治方向不动摇。高质高效完成公司“十五五”规划编制工作。在重大决策部署、重点任务推进、关键工作落实中，严格与党中央决策部署及上级党委工作要求对表对标，健全常态化对标校准机制，严守政治纪律和政治规矩。二是推进作风建设常态化。扎实开展树立和践行正确政绩观学习教育。聚焦执行力提升，对现行制度和流程进行全面梳理优化，进一步整治不作为、慢作为、乱作为问题，以优良作风凝聚干事创业合力。三是筑牢风险防控底线。围绕权力规范运行，健全纪审联动工作机制，创新境外资产监管模式，推动政治监督与经济体检深度融合。

2、重构主业体系，打造多引擎增长格局

紧扣国有经济布局优化与产业升级导向，聚焦地产业务焕新、海外业务拓展、产融协同赋能三大主线，推动主业板块迭代升级、多元协同，构建多点支撑、全域联动的高质量发展新格局。

推动海外业务扩容提质。把握内资外投出海兴业的需求，持续推进海外业务三年升级行动取得实效，全力以赴实现 60 亿元海外新签合同额目标。以“工程+”为核心引擎，深化投建营一体化经营模式，以整合资源、协同出海为重要路径，牵头搭建抱团出海平台，攻坚一批标志性重点项目，推动工程与投资、运营、产业、新能源、矿业等业态深度融合，形成可复制、可推广的海外发展新模式。电商板块大力推动“贸工技”一体协同，拓展海外优质资源性产品的开采、建设及全产业链投资运营，构建“以技术揽工程、建工程获资源、靠资源做运营、用运营反哺工程”的良性闭环，推动海外业务从短期项目合作向长期价值创造转型，打造具有国际竞争力的海外业务生态体系。香港武夷稳步推进九龙鸣凤街旧楼重建项目，抢抓市场机遇积极储备优质项目，培育新的业务增长点。

推动地产业务板块（含物业服务）固本焕新。依托集团全产业链与国际化经验，构建“产业生态运营”与“跨境综合解决方案”核心能力，实现从国内地产开发向“国内产业地产+海外工业园区”双轨转型。房地产板块聚焦破解库存去化难题。用足房票、共有产权、政府收购等政策工具，对商业、车位等沉淀资产实施功能重塑。针对营销管理去化问题，集中开展专题研究，明确优化路径及针对性改进措施，切实化解经营压力、提升资产运营效率。把握“美好人居”的需求，兼顾增量市场高品质开发与存量市场升级改造，增量端聚焦绿色低碳、智慧宜居、品质优化，打造区域标杆“好房子”，坚守“好产品就是好营销”的理念，全力打造好“好房子”建设的武夷答案。物业板块集中资源深耕福州、泉州市场，加速向商业、公建市场转型，重点攻坚高校、产业园、城市服务项目。积极跟踪国家部委关于康养服务改革等最新政策的布局机会，推动存量物业改造、长租公寓等细分领域形成服务模式。

以资本赋能构建产融生态。试点“以投促招”模式，以“基金+园区”为抓手，强化公司旗下产业园区、地产项目的资源聚合能力，精准招引新质生产力相关企业落地。依托福州复寅运营的福建省精准医学产业创新中心，深化闽台生物医药领域合作，通过资本赋能、资源对接等举措，打造特色产业集群。

3、聚焦存量盘活，激活内生发展动能

坚持增量拓展与存量盘活并重，以专业化运营、市场化手段推动动能转换，最大化释放资产价值，夯实稳健发展基础。

全面摸清存量资产底数。开展全口径资产盘点清查，建立动态管理清单，明确资产权属、状态及盘活潜力，为精准施策提供数据支撑。实行“一企一策、一资产一方案”，分类制定盘活处置计划，优先推进低效、闲置资产盘活。

深化亏损企业治理攻坚。完善全级次股权台账，对亏损企业进行分类研判，制定差异化减亏扭亏方案，明确责任主体、整改时限和考核标准。强化动态监控与闭环管理，推动亏损企业逐步实现良性运营，坚决遏制亏损扩大态势。抓实项目全周期策划管控，细化管理颗粒度，定期开展复盘推演，提升执行质效。

强化金融赋能转型发展。以“城市更新+市场化开发”双轮驱动，组建专业化资产运营公司，创新运用资产证券化、引入战略投资者等金融工具加速盘活存量资产，最大化释放价值。

坚守稳健财务经营底线。强化全面预算管理工作，系统部署、细化责任分工。压实库存去化与应收账款清欠责任，建立“两金”压降长效机制，持续降低资金占用成本。拓宽多元化融资渠道，优化融资结构、降低融资成本，强化资金精细化管控，为高质量发展提供坚实资金保障。加强海外账户的集中与穿透管理，筑牢境外资金安全防线。

4、深化改革创新，构建高效组织体系

持续完善公司治理机制。加快推进治理主体议事规则和配套制度优化，并依托决议督办清单强化跟踪问效，为公司治理现代化筑牢制度基础。

持续深化三项制度改革。引入专业管理咨询机构提供智力支撑，迭代优化“以效定岗、以岗定薪、以薪促效”闭环管理机制。推动薪酬分配向核心岗位、骨干人才倾斜，充分激发干部队伍创新活力。围绕“一利五率”核心指标和对公司价值创造贡献度，科学构建适应不同业务板块特点的差异化考核框架。

持续深化组织资源改革。优化总部与分子公司组织机构，明晰总部部门职能定位并开展管理提升专项行动，压减管理层级、精简职能重叠、理顺权责流程，推动组织向扁平化、专业化转型。搭建聚焦资源开发、园区建设等特定领域的专业化业务平台，扩大视野，高效整合外部优质资源为我所用。加快存量资产优化与专业化整合，清理低效无效资产，推动业务、人才、资金等核心资源向优势板块、重点项目集聚；推进财务、资金、成本、风控等资源集中管控，构建集约化、数字化共享服务平台，提升资源使用效率与风险防控能力。加强对司属单位及项目一线的指导、服务与过程监督，确保公司管控要求穿透至基层操作单元。

强化国际业务顶层设计与资源配置协同。打造对外开放与资源整合平台。成立福建省国际商会“走出去”专业委员会，着力打造福建省企业出海联盟平台、公司发展整合赋能平台、商业资源平台三大战略平台，构建东南沿海企业出海的新标杆。优化海外区域总部布局。立足国别市场特点与协同效应，加快建立海外市场资源动态调配机制，推动跨区域、跨国别资源高效流转。

（四）可能面临的风险

公司面临的风险主要有宏观经济环境风险、房地产行业市场风险和 international 业务经营风险等。

1、宏观经济环境风险

从外部风险看，世界动荡加剧，单边主义、保护主义不断升级，经贸问题泛政治化、泛安全化滋长蔓延，多边主义、自由贸易受到严重冲击，世界经济动能减弱；地缘政治风险持续上升，部分地区冲突延宕外溢，国际经济贸易秩序受到严峻挑战。从内部困难看，发展不平衡不充分问题仍然突出。供强需弱矛盾突出，房地产开发投资持续下降，基础设施投资增速由正转负，整体投资下行压力加大，消费增长动力不足，价格水平持续低位运行；新旧动能转换任务艰巨，传统动能增长放缓，新兴产业对经济的带动作用有待增强；统筹经济社会发展与化解债务的难度较高，房地产市场仍在调整，重点领域风险隐患较多。

公司将坚持稳中求进工作总基调，科学统筹发展和安全。密切关注全球地缘政治与经济格局演变，审慎评估其对国际业务与供应链的潜在影响，优化市场布局结构；强化对行业政策及行业发展趋势研究，顺应国内市场供求关系重大变化，坚持高质量发展，主动应对行业深度调整，聚焦主责主业，优化资产与业务结构，推动传统业务转型升级。

2、房地产行业市场风险

当前，国内城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，房地产市场也从规模扩张转向质量提升的关键阶段。随着中央和地方出台了一系列措施持续用力推动房地产市场止跌回稳，行业运行呈现边际修复特征。面对房地产行业总量下行、结构分化的复杂局面，公司秉持稳健经营理念，将以利润和现金流为导向，分类施策推进房地产项目去化，统筹制定生产经营计划，灵活运用租售并举、工抵房、房票、共有产权及政府收购等政策工具，加快重点项目销售和商业资产运营转化，持续改善现金流和盈利能力。另一方面，以重点项目为试点，完善技术与产品迭代机制，探索“城市更新+市场化开发”模式，提升组织效能与整体运营质量。

3、国际业务经营风险

全球地缘政治冲突持续扰动国际供应链，部分国家贸易保护主义抬头，对本地化政策要求不断提高，对海外项目的合规性、本地化雇佣及供应链布局提出更高要求。同时，全球经济复苏分化，发达经济体增速放缓与新兴市场增长韧性形成反差，汇率波动、外汇管制、债务风险等不确定性因素增多，可能增加项目资金结算与运营成本。

公司将持续优化海外市场布局，集中资源深耕风险可控、发展潜力大的重点市场；严格项目投标评审，从源头优选项目，严控项目风险；强化项目全周期管理，加大应收账款清收力度，将变更索赔贯穿项目实施全过程，提升项目盈利水平；完善外汇风险管理体系，适时开展远期结售汇等套期保值业务，锁定汇率成本，降低汇兑损失风险；健全境外合规管理体系，强化国别风险预警研判和本地化适配能力，应对国际形势的复杂变化。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 05 月 14 日	全景网“投资者关系互动平台” (https://ir.p5w.net)	网络平台 线上交流	其他	公司通过全景网“投资者关系互动平台”参加 2025 年福建辖区上市公司投资者网上集体接待日活动暨召开业绩说明会的投资者	详见公司于巨潮资讯网披露的《投资者关系活动记录表》	编号：2025-01

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》及其他法律法规、规范性文件的要求，持续优化法人治理结构，健全完善公司内部控制体系，提高信息披露质量，深化投资者关系管理，不断提升规范运作水平和治理效能。公司股东会、董事会严格按照相关规章制度规范运作，科学决策。各位董事和高级管理人员均能勤勉尽责地履行相关职责和义务，为公司稳定发展发挥积极作用。

报告期内，根据最新监管规则，并结合公司实际情况，公司调整了治理架构，取消监事会，由董事会审计委员会承接法律法规规定的监事会相关职权；为保持公司内控制度的适用性和规范性，修订了《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》和董事会各专门委员会实施规则等系列规章制度，制定了《信息披露暂缓与豁免管理制度》《董事离职管理制度》。

报告期内，公司治理的实际情况符合中国证监会以及深圳证券交易所有关上市公司治理准则及规范性文件要求。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司不断规范和完善法人治理结构，股东会、董事会和经营层严格按照《公司章程》的规定行使职权，并做出各项经营决策。公司与第一大股东福建建工在业务、人员、资产、机构、财务等方面分开，具有独立法人地位和独立自主的经营能力；公司业务、人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司董事长、总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务；涉及关联交易的业务，其交易条件和内容均本着公平交易的原则进行，不存在损害公司及公司其他股东利益的情况，关联交易内容披露充分、及时、准确，对公司不存在负面影响。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	其他增减 变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减变 动的原因
李楠	男	43	董事长	现任	2025年12月12日	2027年03月24日						
林中	男	49	副董事长	现任	2024年03月25日	2027年03月24日						
魏绍鹏	男	35	董事	现任	2023年04月13日	2027年03月24日						
			总经理	现任	2025年11月26日	2027年03月24日						
黄明耀	男	51	董事	现任	2019年11月08日	2027年03月24日						
梁晓劫	女	47	职工董事	现任	2025年12月10日	2027年03月24日						
张志昆	男	40	董事	现任	2025年12月12日	2027年03月24日						
许萍	女	54	独立董事	现任	2025年08月12日	2027年03月24日						
罗元清	男	57	独立董事	现任	2021年02月25日	2027年03月24日						
陈斌	男	53	独立董事	现任	2021年02月25日	2027年03月24日						
林峰	男	57	副总经理	离任	2023年07月04日	2025年11月25日						
			总工程师	现任	2023年11月29日	2027年03月24日						
叶章辉	男	48	副总经理	现任	2023年07月04日	2027年03月24日						
付文达	男	54	财务总监	现任	2025年06月16日	2027年03月24日						
郭坤	男	50	副总经理	现任	2025年07月25日	2027年03月24日						
张妙平	男	41	副总经理	现任	2025年11月26日	2027年03月24日						
苏凌峰	男	28	副总经理	现任	2026年01月29日	2027年03月24日						
黄诚	男	54	董事会秘书	现任	2025年07月25日	2027年03月24日						
郑景昌	男	52	董事长	离任	2022年04月13日	2025年11月25日						
陈平	男	60	董事	离任	2022年05月06日	2025年11月25日	202,810				202,810	
			总经理	离任	2022年04月13日	2025年11月25日						
陈建东	男	53	董事	离任	2024年03月25日	2025年11月25日	31,201				31,201	
蔡宁	女	48	独立董事	离任	2021年02月25日	2025年08月12日						
陈雨晴	男	49	董事会秘书	离任	2019年03月11日	2025年06月16日	6,240				6,240	
			总法律顾问	离任	2020年03月24日	2025年06月16日						
			财务总监	离任	2022年11月28日	2025年06月16日						
合计	--	--	--	--	--	--	240,251	0	0		240,251	--

(1) 报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

报告期内，公司部分董事和高级管理人员发生了变动，具体详见“公司董事、高级管理人员变动情况”。

(2) 公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李楠	董事长	被选举	2025年12月12日	增补
魏绍鹏	董事、总经理	聘任	2025年11月26日	聘任为总经理
梁晓劫	职工董事	被选举	2025年12月10日	被选举
张志昆	董事	被选举	2025年12月12日	增补
许萍	独立董事	被选举	2025年08月12日	增补
林峰	副总经理、总工程师	离任	2025年11月25日	因工作变动辞去副总经理职务，仍担任公司总工程师
付文达	财务总监	聘任	2025年06月16日	聘任
郭坤	副总经理	聘任	2025年07月25日	聘任
张妙平	副总经理	聘任	2025年11月26日	聘任
苏凌峰	副总经理	聘任	2026年01月29日	聘任
黄诚	董事会秘书	聘任	2025年07月25日	聘任
郑景昌	董事长	离任	2025年11月25日	工作变动辞职
陈平	董事、总经理	离任	2025年11月25日	工作变动辞职
陈建东	董事	离任	2025年11月25日	工作变动辞职
蔡宁	独立董事	离任	2025年08月12日	个人原因辞职
陈雨晴	财务总监、董事会秘书、总法律顾问	离任	2025年06月16日	工作调动辞职

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

(1) 董事

①李楠先生，1982年6月出生，博士研究生学历，经济师。历任福建建工集团有限责任公司创新业务事业部副总经理，负责福建建工集团有限责任公司规划发展部日常工作，福建建信股权投资管理有限公司董事长、法定代表人，福建建工股权投资有限公司董事长、法定代表人，中国武夷实业股份有限公司董事，福建建工集团有限责任公司资金管理部总经理，福建建工股权投资有限公司董事长、法定代表人，福建省建设投资集团有限责任公司资金管理部总经理、投资运营事业部党总支副书记、福建建工股权投资有限公司董事长、法定代表人，现任中国武夷实业股份有限公司党委书记、董事长。

②林中先生，1976年11月出生，研究生学历，高级经济师。历任福建省煤炭工业（集团）有限责任公司科员、二级主办，福建省能源集团有限责任公司财务部副经理、总经理助理、金融管理办公室主任、福建省能源集团有限责任公司总经理（法定代表人）；现任福建省能源石化集团有限责任公司资本运营部总经理；兼任福建省能源集团有限责任公司董事、福建省能源石化集团财务有限公司董事、福建省福能兴业股权投资管理有限公

司董事、兴业国际信托有限公司董事、中国武夷实业股份有限公司副董事长、福建福化古雷石油化工有限公司董事、福建海峡银行股份有限公司董事。

③魏绍鹏先生，1990 年 11 月出生，博士研究生学历，高级工程师。历任福建省工业设备安装有限公司党委委员、副总经理，福建建工集团有限责任公司规划发展部（董事会办公室）副总经理（主持工作）、董事会秘书，福建建工集团有限责任公司企业管理部（外派董事中心）总经理，福建省建设投资集团有限责任公司企业管理部（外派董事中心）总经理、全过程咨询事业部总经理。现任中国武夷实业股份有限公司党委副书记、董事、总经理。

④黄明耀先生，1974 年 5 月出生，大学本科学历，经济师。历任福建水泥股份有限公司党委委员、福润销售公司副总经理，福建省能源集团有限责任公司综合管理部副经理，现任福建省能源石化集团有限责任公司综合产业部总经理，兼任福建水泥股份有限公司董事，中国武夷实业股份有限公司董事。

⑤梁晓劫女士，1978 年 12 月出生，工程硕士学位，高级工程师。历任福建建工集团有限责任公司科技质量部（技术中心）副经理、安全质量部（技术中心）副总经理、生产管理部副总经理、安全质量部（安全生产委员会办公室）副总经理，福建省建筑材料设备有限责任公司党支部副书记、常务副总经理（主持日常生产经营工作）、中国武夷实业股份有限公司党委副书记，现任中国武夷实业股份有限公司党委副书记、纪委书记、职工董事、工会主席。

⑥张志昆先生，1985 年 5 月出生，博士研究生学历，教授级高级工程师。历任福建省建筑科学研究院有限责任公司绿色建筑与节能研究所副所长，综合行政部副主任、主任，福建建工集团有限责任公司人力资源部（老干〈退管〉办公室）副总经理，福建省建设投资集团有限责任公司人力资源部（老干〈退管〉办公室）副总经理，现任福建省建设投资集团有限责任公司企业管理部（外派董事中心）副总经理（主持工作）、全过程咨询事业部副总经理（主持工作），兼任中国武夷实业股份有限公司董事。

⑦许萍女士，1971 年 2 月出生，博士研究生学历，注册会计师。历任福州大学管理学院会计系助教、讲师、副教授、教授，永辉超市股份有限公司独立董事，天邦食品股份有限公司独立董事，福建省招标股份有限公司独立董事，华映科技（集团）股份有限公司独立董事。现任福州大学经济与管理学院会计系教授、硕士生导师，兼任中国武夷实业股份有限公司独立董事、福建实达集团股份有限公司独立董事，中闽能源股份有限公司独立董事。

⑧罗元清先生，1968 年 3 月出生，硕士研究生学历。历任深圳天利地产集团法务总监，广东深天成律师事务所律师，北京市中银（深圳）律师事务所高级合伙人。现任北京德恒（深圳）律师事务所高级合伙人，兼任中国武夷实业股份有限公司独立董事、广东省建筑工程集团股份有限公司独立董事。

⑨陈斌先生，1972 年 5 月出生，硕士研究生学历，高级经济师。现任深圳前海恒邦股权投资有限公司投资合伙人，兼任中国武夷实业股份有限公司独立董事。

（2）高级管理人员

①魏绍鹏先生，1990 年 11 月出生，博士研究生学历，高级工程师。历任福建省工业设备安装有限公司党委委员、副总经理，福建建工集团有限责任公司规划发展部（董事会办公室）副总经理（主持工作）、董事会秘书，福建建工集团有限责任公司企业管理部（外派董事中心）总经理，福建省建设投资集团有限责任公司企业管理部（外派董事中心）总经理、全过程咨询事业部总经理。现任中国武夷实业股份有限公司党委副书记、董事、总经理。

②林峰先生，1968 年 3 月出生，大学学历，高级工程师。历任中国武夷（肯尼亚）有限公司副总经理，中国武夷肯尼亚分公司副总经理、总经理，中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司董事长，中国武夷实业股份有限公司国际事业部总经理，中武（福建）国际工程建设有限责任公司董事、董事长、法定代表人、总经理，中国武夷实业股份有限公司副总经理、总工程师，中国武夷实业股份有限公司国际事业部总经理，中武（福建）国际工程建设有限责任公司执行董事、法定代表人、总经理，中武（福建）跨境电子商务有限责任公司董事长。现任中国武夷实业股份有限公司总工程师、中武（福建）跨境电子商务有限责任公司董事长。

③叶章辉先生，1977 年 10 月出生，工程硕士，高级工程师、高级经济师。历任周宁武夷房地产开发有限公司副总经理、总经理、党支部书记、董事长、法定代表人，宁德武夷房地产开发有限公司总经理，福鼎武夷房地产开发有限公司董事长、总经理、法定代表人，中国武夷实业股份有限公司宁德公司总经理，中国武夷实业股份有限公司房地产业务部党支部书记、总经理，中武（福建）房地产开发有限责任公司董事长、总经理、法定代表人。现任中国武夷实业股份有限公司党委委员、副总经理。

④付文达先生，1971 年 10 月出生，大学本科学历，高级会计师。历任福建省工业设备安装有限公司财务部经理、总会计师，福建建工工程有限责任公司总会计师，福建建工工程集团有限公司总会计师，福建建工基础设施建设集团有限公司党委委员、总会计师。现任中国武夷实业股份有限公司党委委员、财务总监。

⑤郭坤先生，1975 年 12 月出生，大学本科学历，高级工程师。历任福建省工业设备安装有限公司信息管理部经理、办公室主任、总经理助理，中武（福建）跨境电子商务有限责任公司常务副总经理、法定代表人、董事、总经理。现任中国武夷实业股份有限公司党委委员、副总经理，中武（福建）跨境电子商务有限责任公司法定代表人、董事、总经理。

⑥张妙平先生，1984 年 12 月出生，硕士研究生学历，高级工程师。历任中国武夷肯尼亚 D226 公路工程项目部经理、内罗毕 A104 市政公路工程项目部经理，中国武夷肯尼亚

分公司总经理助理、副总经理，中国武夷埃塞俄比亚分公司党支部书记、总经理，中国武夷实业股份有限公司国际事业部副总经理、中国武夷埃塞俄比亚分公司党支部书记、总经理、福建建工泉州工程公司副总经理，中国武夷实业股份有限公司国际事业部党支部书记、总经理。现任中国武夷实业股份有限公司党委委员、副总经理。

⑦苏凌峰先生，1997年7月出生，博士研究生学历。历任福建省建设投资集团有限责任公司规划发展部（董事会办公室）副总经理；现任中国武夷实业股份有限公司党委委员、副总经理。

⑧黄诚先生，1971年5月出生，大学本科学历，高级经济师。历任中国武夷海外事业部出口业务部经理，中国武夷（菲律宾）公司副总经理，中国武夷澳大利亚有限公司董事总经理，中国武夷实业股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表。现任中国武夷实业股份有限公司董事会秘书、证券事务代表。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
林中	福建省能源石化集团有限责任公司	资本运营部总经理	2023年09月15日		是
黄明耀	福建省能源石化集团有限责任公司	综合产业部总经理	2024年03月26日		是
张志昆	福建省建设投资集团有限责任公司	企业管理部（外派董事中心）副总经理（主持工作）、全过程咨询事业部副总经理（主持工作）	2025年11月17日		是
在股东单位任职情况的说明	黄明耀先生兼任福建水泥股份有限公司董事。				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
许萍	福州大学	经济与管理学院会计系教授、硕士生导师	1992年07月15日		是
罗元清	北京德恒（深圳）律师事务所	高级合伙人	2016年09月01日		是
陈斌	深圳前海恒邦股权投资有限公司	投资合伙人	2022年07月01日		是
在其他单位任职情况的说明	许萍女士兼任福建实达集团股份有限公司独立董事、中闽能源股份有限公司独立董事；罗元清先生兼任广东省建筑工程集团股份有限公司独立董事。				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、高级管理人员薪酬情况

(1) 董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

独立董事津贴标准依据股东会审议标准 10 万元/年/位（税前），按月发放；外部非独立董事不在公司领取报酬。公司内部董事和高级管理人员根据其在公司担任的具体职务，按照公司相关薪酬与绩效考核管理制度，并结合当年公司经营业绩、个人工作绩效等情况确定薪酬，包括基本薪酬和绩效薪酬、津贴与社会保险及福利和其他符合公司相关薪酬制度的薪酬，其中绩效薪酬占比原则上不低于年度薪酬总额的 60%。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李楠	男	43	董事长	现任	4.10	否
林中	男	49	副董事长	现任	0.00	是
魏绍鹏	男	35	董事、总经理	现任	3.19	否
黄明耀	男	51	董事	现任	0.00	是
梁晓劼	女	47	职工董事	现任	20.50	否
张志昆	男	40	董事	现任	0.00	是
许萍	女	54	独立董事	现任	3.04	否
罗元清	男	57	独立董事	现任	10.00	否
陈斌	男	53	独立董事	现任	10.00	否
林峰	男	57	总工程师	现任	63.25	否
叶章辉	男	48	副总经理	现任	55.67	否
付文达	男	54	财务总监	现任	20.21	否
郭坤	男	50	副总经理	现任	17.91	否
张妙平	男	41	副总经理	现任	3.31	否
黄诚	男	54	董事会秘书	现任	11.87	否
郑景昌	男	52	董事长	离任	62.02	否
陈平	男	60	董事、总经理	离任	113.20	否
陈建东	男	53	董事	离任	0.00	是
蔡宁	女	48	独立董事	离任	4.17	否
陈雨晴	男	49	董事会秘书、财务总监、总法律顾问	离任	33.39	否
合计	--	--	--	--	435.83	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	《企业负责人薪酬管理办法》《经营业绩考核管理办法(试行)》《管理绩效考核评价实施细则(试行)》
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	完成
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	除外部董事和独立董事外，年度绩效薪酬在考核评定后的 40%部分实行递延支付
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
李楠	1	1	0	0	0	否	1
林中	12	2	10	0	0	否	5
魏绍鹏	12	4	8	0	0	否	5
黄明耀	12	2	10	0	0	否	5
梁晓劫	1	1	0	0	0	否	1
张志昆	1	1	0	0	0	否	1
许萍	7	2	5	0	0	否	3
罗元清	12	1	11	0	0	否	5
陈斌	12	4	8	0	0	否	5
郑景昌	10	3	7	0	0	否	4
陈平	10	3	7	0	0	否	4
陈建东	10	3	7	0	0	否	4
蔡宁	5	1	4	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明
不适用

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

董事对公司有关建议均被采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第八届董事会提名委员会	陈斌、林中、魏绍鹏、蔡宁、罗元清	2	2025年06月16日	审议关于聘任公司财务总监的议案。	一致同意提交公司董事会审议。	不适用	不适用
			2025年07月25日	审议关于增补公司独立董事的议案、关于聘任公司副总经理的议案、关于聘任公司董事会秘书的议案。	一致同意提交公司董事会审议。	不适用	不适用
第八届董事会提名委员会	陈斌、林中、魏绍鹏、许萍、罗元清	1	2025年11月25日	审议关于增补公司董事的议案、关于聘任公司总经理的议案、关于聘任公司副总经理的议案。	一致同意提交公司董事会审议。	不适用	不适用
第八届董事会审计委员会	蔡宁、郑景昌、林中、罗元清、陈斌	6	2025年01月06日	关于对公司审计进场前沟通、计划审计范围、审计时间安排、所需沟通时间和人员安排及重点审计领域等事项。	一致同意北京德皓提出的公司2024年度财务报告审计及内部控制审计计划。	不适用	不适用
			2025年02月26日	审议关于中武电商开展2025年度远期外汇套期保值业务的议案。	一致同意提交公司董事会审议。	不适用	不适用
			2025年04月07日	关于2024年年报沟通事项；听取公司审计部2024年度内审工作报告及2025年审计工作计划的汇报。	对公司2024年年报沟通事项无异议；一致同意公司2024年度内审工作报告及2025年审计工作计划。	不适用	不适用
			2025年04月14日	审议2024年年度报告及摘要、2024年度财务决算和2025年度财务预算报告、董事会审计委员会对会计师事务所2024年度履职情况评估及履行监督职责情况的报告、2024年度内部控制自我评价报告；关于续聘会计师事务所的议案。	一致同意提交公司董事会审议。	不适用	不适用
			2025年04月29日	审议关于2025年第一季度报告的议案。	一致同意提交公司董事会审议。	不适用	不适用
			2025年06月16日	审议关于聘任公司财务总监的议案。	一致同意提交公司董事会审议。	不适用	不适用
			2025年08月29日	审议2025年半年度报告及摘要。	一致同意提交公司董事会审议。	不适用	不适用
第八届董事会审计委员会	许萍、郑景昌、林中、罗元清、陈斌	2	2025年08月29日	审议2025年半年度报告及摘要。	一致同意提交公司董事会审议。	不适用	不适用
			2025年10月29日	审议2025年第三季度报告。	一致同意提交公司董事会审议。	不适用	不适用

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	965
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	4,214
报告期末在职员工的数量合计（人）	5,179
当期领取薪酬员工总人数（人）	5,179
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	125
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	863
销售人员	88
技术人员	112
财务人员	98
行政人员	237
其他人员	3,781
合计	5,179
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
中专	123
大专	175
大学本科	631
研究生及以上学历	103
其他	4,147
合计	5,179

2、薪酬政策

公司建立了完善且市场化的薪酬管理体系。针对各业务板块的不同特点，制定符合市场水平的薪酬办法，坚持按劳分配、以岗定薪，实现薪酬与岗位价值、个人能力及业绩的强关联。通过绩效考核联动岗位变动、工资晋升，并以评优评先激励先进。高管薪酬以总经理水平为基准，结合考核等级与任职系数，形成基本年薪、绩效年薪及津补贴及福利相

结合的结构，充分发挥薪酬的激励与保留作用。

3、培训计划

公司建立了从基层到管理层的全方位培训体系，每年印发并落实专项培训计划。依托岗前、业务、继续教育三种形式，以及师徒带教、轮岗锻炼、“797人力说”、“武夷e学堂”等载体，有效提升了员工的基本素质、管理能力和创新思维。这不仅促进了员工的自我价值实现，也显著强化了企业的凝聚力与市场竞争力。

4、劳务外包情况

适用 不适用

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》等法律及规范性文件要求，不断完善法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制体系。2025年10月，修订公司《内部控制管理制度》《关联交易内部控制制度》等制度，健全自我约束机制，进一步优化管理机制与流程。按照《企业内部控制基本规范》的要求，不断健全风险评估机制，梳理风险管控流程，由董事会审计委员会和公司审计监督部对公司内部控制管理进行监督与评价，有效防范经营管理中的风险。

公司董事会对公司内控体系有效性的评价意见为：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 24 日	
内部控制评价报告全文披露索引	2026-038	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	98.93%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.97%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>表明内部控制可能存在重大缺陷的迹象，主要包括：董事和高级管理人员舞弊；企业更正已经公布的财务报表；注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；企业审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。</p>	<p>重大缺陷：严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或行业监管机构的调查，并被公开处罚；公司集体决策程序导致重大失误；重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价结果中重要缺陷在报告发布之日起两年内未完成整改。</p> <p>重要缺陷：违反法律、法规、规章等，导致地方政府或地方监管部门的调查，并被处罚；公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改。</p> <p>一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>
定量标准	<p>重大缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致，大于或等于财务报表审计重要性水平的财报错报。</p> <p>重要缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致的，大于或等于财务报表审计重要性水平的 30%，并且小于财务报表审计重要性水平的财报错报。</p> <p>一般缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致的，小于财务报表审计重要性水平 30%的财报错报。</p> <p>财务报表审计重要性水平，即外部审计师执行财务报表审计时使用的重要性水平。</p>	<p>重大缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致，大于或等于财务报表审计重要性水平的财报错报。</p> <p>重要缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致的，大于或等于财务报表审计重要性水平的 30%，并且小于财务报表审计重要性水平的财报错报。</p> <p>一般缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致的，小于财务报表审计重要性水平 30%的财报错报。</p> <p>财务报表审计重要性水平，即外部审计师执行财务报表审计时使用的重要性水平。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，武夷公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 24 日
内部控制审计报告全文披露索引	德皓内字[2026]00000075 号
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

公司编制并披露了《中国武夷实业股份有限公司 2025 年度社会责任报告》，报告全文详见公司同日披露在巨潮资讯网的公告。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司积极响应乡村振兴战略的号召，以产业发展助力乡村振兴，发挥企业引领作用，为乡村振兴贡献中国武夷力量。2025 年，公司工会积极响应省总工会要求，购买宁夏、长汀、寿宁等地扶贫产品作为职工节日慰问品共计 34.27 万元，以工会消费助力农民增收。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	福建省建设投资集团有限责任公司	同业竞争	省建投集团作为中国武夷的间接控股股东，就避免同业竞争相关事宜，在福建建工已作出的承诺基础上，进一步承诺如下：1、在本公司对上市公司拥有控制权期间，本公司将督促福建建工严格遵守已作出的避免同业竞争承诺。2、基于福建建工已作出的承诺已对于中国武夷的主营业务明确为国际工程承包业务以及房地产开发业务，对福建建工自身的主营业务明确为国内工程施工总承包业务以及国家援外工程项目总承包业务，本公司承诺，在本公司对上市公司拥有控制权期间，本公司以及本公司单独控制或与他人共同控制的其他企业或经济组织不会在中国境内外直接或间接地以下列形式或其他任何形式从事对中国武夷的生产经营构成或可能构成同业竞争的业务和经营活动，包括但不限于：(1)直接或间接从事国际工程承包业务以及房地产开发业务；(2)投资、收购、兼并从从事国际工程承包业务以及房地产开发业务的企业或经济组织；(3)以托管、承包、租赁等方式经营从事国际工程承包业务以及房地产开发业务的企业或经济组织；(4)以任何方式为中国武夷的竞争企业提供资金、业务及技术等方面的支持或帮助。3、若中国武夷将来开拓新的业务领域，中国武夷享有优先权，本公司以及本公司单独控制或与他人共同控制的其他企业或经济组织将不再发展同类业务。4、若本公司以及本公司控制的其他企业或经济组织出现与中国武夷有直接竞争关系的经营业务情况时，中国武夷有权以优先收购或委托经营的方式要求本公司将相竞争的业务集中到中国武夷进行经营。本公司承诺不以中国武夷的间接控股股东地位谋求不正当利益或损害中国武夷及其他股东的权益。5、如违反上述承诺，本公司将赔偿由此给中国武夷造成的全部损失。	2024年08月23日	长期	正常履行
	福建省建设投资集团有限责任公司	关联交易	为了规范关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，省建投集团就避免与上市公司产生关联交易作出如下承诺：1、在本公司作为中国武夷的间接控股股东期间，本公司以及本公司单独控制或与他人共同控制的其他企业（不含中国武夷及中国武夷现有的或将来新增的子公司）或经济组织将尽量减少与中国武夷及其子公司的关联交易；2、对于不可避免的或有合理原因而发生的关联交易，本公司以及本公司单独控制或与他人共同控制的其他企业或经济组织将遵循公平合理、价格公允的原则，与中国武夷或其子公司依法签订协议，履行合法程序，并将按照相关法律、法规、规章、规范性文件以及中国武夷公司章程等有关规定履行决策程序、信息披露义务和办理有关报批事宜，本公司以及本公司单独控制或与他人共同控制的其他企业或经济组织不会要求上市公司与其进行显失公平的关联交易，不会通过关联交易进行利益输送或者损害上市公司及其无关联关系股东的合法权益；3、如违反上述承诺，本公司愿意承担由此给中国武夷造成的全部损失。	2024年08月23日	长期	正常履行
首次公开发行或再融资时所作承诺	福建建工集团有限责任公司	同业竞争	福建建工主要从事境内内资工程承包业务。福建建工和中国武夷自身投资或者合资兴办的经济实体或建设项目，双方分别有优先承包权。福建建工将不会在中国境内外从事或发展与中国武夷主营业务相竞争或构成竞争的业务；如中国武夷开拓新的业务领域，中国武夷享有优先权，福建建工将不再发展同类业务。	1997年05月08日	长期	正常履行
其他对公司中小股东所作承诺	福建建工集团有限责任公司	同业竞争	福建建工主营业务为国内工程施工总承包、国家援外工程项目总承包，今后在主营业务上也不会与上市公司中国武夷存在同业竞争问题。	2010年06月22日	长期	正常履行
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内合并范围变动情况详见第八节财务报告“九、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	223
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	熊志平、雷晶
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2年、1年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，相关费用为 63 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
福建登发建设工程有限公司诉福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案(1#、2#楼)：2013年4月29日，登发工程与南平名仕园订立《建设工程施工合同》，约定由登发工程承担“南平武夷名仕园1#、2#楼工程”的施工(含土建、水电安装工程)，合同价为人民币159,416,820元。合同订立后，登发工程进场施工，于2018年3月25日通过验收，并已经交付相应的工程。2024年3月27日，福建联审工程管理咨询有限公司发出《工程结算审核征询表》，确定审后造价为163,222,295元。登发工程以南平名仕园尚欠工程款28,814,372元为由，向法院提起诉讼，请求支付欠付工程款及利息、财产保全费等共计30,595,057元，后变更诉讼请求金额为27,602,685.87元。	2,760.27	是	本案于2025年3月21日、9月22日两次开庭，法院于2025年12月30日作出一审判决。	一审判决南平名仕园支付登发公司工程款19,733,970.41元及利息、保全费5,000元，登发公司对1、2号楼拍卖价款享有优先受偿权。南平名仕园对一审判决不服，于2026年1月14日提起上诉，二审于2026年3月23日开庭。	暂未形成生效判决。		
福建登发建设工程有限公司诉福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案（大边坡）：2013年4月29日，原告福建登发建设工程有限公司与被告福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司签订《建设工程施工合同》（编号：2013-04-8），约定由原告承建“南平武夷名仕园6、7、8号楼及住宅边坡、土石方工程”。该工程为单价合同，原告认为总造价经结算及审核确认为198,693,809元（包括边坡土石方112,224,760元、边坡植草600,128元及6-8号楼85,868,921元），工程于2016年6月25日竣工验收合格，但被告仅支付157,149,933元，尚欠41,543,876元未付，遂起诉要求支付该工程款。	4,154.39	否	本案于2025年10月30日开庭。	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。		
中国武夷实业股份有限公司起诉重庆博建建筑规划设计有限公司履行股东合作协议纠纷案：2019年12月10日，中国武夷与重庆博建签订《重庆市涪陵区五桂堂项目合作协议》，共同设立第三人重庆天仁公司，中国武夷持股51%，重庆博建持股49%。因重庆博建未按约向第三人提供借款，中国武夷代为补足相应资金，并签订《借款合同》《股权质押合同》。后重庆天仁未依约偿还借款本金，中国武夷认为重庆天仁和重庆博建构成违约，重庆博建作为担保人应依约在担保范围内承担责任，遂起诉请求就重庆博建持有的重庆天仁49%股权（质押物）折价、拍卖或变卖所得价款，在重庆天仁所欠债务范围内优先受偿，所涉	6,958.95	否	本案2025年11月25日立案。于2026年1月21日开庭。	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。	2025年11月27日	2025-093

债务为借款本金 3,939.60 万元及暂计至 2025 年 11 月 30 日的利息 3,013.95 万元。						
Belgo 公司起诉中国武夷肯尼亚分公司红山路土地纠纷案：肯尼亚分公司因承接肯尼亚市政局红山路道路施工项目与 Belgo 公司发生土地纠纷。Belgo 公司以肯尼亚分公司非法使用土地、非法取土破坏环境等为由提起诉讼，要求支付开挖取土的费用以及因修路造成地块分割、两块地之间架桥费用。肯尼亚市政局为案涉土地征用方，肯尼亚分公司的一切行为均是在肯尼亚市政局的指示和批准后进行的。	2,827	否	本案于 2022 年 10 月首次开庭后，历经多次程序进展，于 2025 年 6 月 30 日再次开庭审理后法院作出一审判决，肯尼亚分公司于 2025 年 7 月 9 日收到一审判决。	一审判决书驳回原告所有诉求	2025 年 11 月 19 日，原告 Belgo 告知肯尼亚分公司其已提起上诉，肯尼亚分公司认为其上诉已超期，已进行应对。	
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司诉凯瑟琳（CATHERINE）土地所有权纠纷：中国武夷肯尼亚工业化有限公司（下称“肯工业化公司”）2/119 地块自 2018 年起与相邻地块 2/770 地主凯瑟琳（CATHERINE）发生土地纠纷，经多次协商，2/770 地主仍以边界不清为理由，与其利益相关方私自侵占土地，并非法开采土石方，影响石料厂的生产经营工作。根据内罗毕土地测量局 2023 年 8 月报告显示的地界，2/770 地主已在两地边界上开采了石料，造成了持续且重大的经济损失，严重损害肯工业化公司土地所有权益。肯工业化公司向马查科斯环境与土地法院起诉，要求在地块间设置界碑、赔偿因非法采挖造成的经济损失 21550 万肯先令、非法侵占土地的罚金 200 万肯先令。	1,230.5	否	2024 年 7 月 4 日提交诉状后，案件于 9 月 19 日首次开庭，Petwa 建筑有限公司申请作为第三被告加入。2025 年 2 月 10 日庭审，法院同意 Petwa 建筑有限公司加入。2025 年 3 月 18 日庭审，法庭要求向第一被告凯瑟琳（CATHERINE）送达诉状，因无法找到本人，肯工业化公司申请登报送达；6 月 30 日过堂获法庭批准，法院指示 12 月 10 日再次过堂以明确后续步骤；2025 年 12 月 10 日过堂，法庭对第三被告提起的先决反对进行了听证，要求双方递交书面辩词，下次听证将于 2026 年 4 月 22 日进行。	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。	
中国武夷肯尼亚分公司诉 Meru 业主建设工程施工合同纠纷案：2015 年 9 月 18 日，中国武夷肯尼亚分公司与 MERU GREENWOOD PARK LIMITED 公司（下称“业主”）签订梅鲁绿色广场项目施工承包合同，并于 2015 年 9 月 18 日开工建设。因业主资金问题，合同终止。2020 年 1 月 27 日，肯尼亚分公司与业主签订协议，确认欠付工程款等总计 4 亿肯先令。业主已按协议支付 1 亿肯先令，但剩余约 2.97 亿肯先令至今未能支付。肯尼亚分公司于 2024 年 9 月 18 日向法院起诉，要求业主支付欠付工程款折合人民币 1628.87 万元及利息、赔付一般性赔偿。	1,628.87	否	2025 年 3 月 20 日开庭，被告申请延期 21 天提交资料；肯尼亚分公司律师认为双方对欠款无异议，拟申请直接判决。4 月 8 日过堂，被告未按期补交资料，再次申请延期 7 天获准，法庭定于 6 月 17 日再开。6 月 17 日开庭，被告提交证人证词并请求按还款计划继续还款，法庭安排 12 月 2 日听	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。	

			证。12月2日因被告律师未出庭,听证延至2026年1月27日。因被告提出资产抵债,双方约定查看拟抵债资产,法庭将于2026年4月29日进行过堂,以确认双方是否和解。2025年3月20日开庭,被告申请延期21天提交资料;肯尼亚分公司律师认为双方对欠款无异议,拟申请直接判决。4月8日过堂,被告未按期补交资料,再次申请延期7天获准,法庭定于6月17日再审。6月17日开庭,被告提交证人证词并请求按还款计划继续还款,法庭安排12月2日听证。12月2日因被告律师未出庭,听证延至2026年1月27日。				
中国武夷实业股份有限公司诉福建复寅精准医学发展有限公司合同纠纷案:2019年8月16日,中国武夷实业股份有限公司作为甲方、福建复寅精准医学发展有限公司作为乙方,双方签订《合作协议》。福建复寅未按约定向中国武夷支付担保费、垫付款本息、保底收益的补偿金额,以及未向第三人福州复寅精准医学发展有限公司补足2021、2022年度的亏损,已经构成违约,应当向中国武夷、第三人福州复寅履行《合作协议》项下的义务,并依法承担违约责任。	5,535.81	否	本案于2023年11月8日立案。2023年12月12日,本案一审开庭。2024年1月23日,我司收到长乐区法院一审判决书,双方不服一审判决均提起上诉。二审法院于2024年6月作出维持原判的判决。2024年8月7日,中国武夷提交再审申请,2025年4月24日,福建省高院裁定驳回再审申请。	一审判决如下:福建复寅在判决生效之日十日内支付我司担保费311.75万元及逾期付款损失,偿还借款本金129.23万元及利息,支付保底收益680万元及逾期付款损失,支付律师费7万元、财产保全保险费3.87万元、财产保全费0.5万元,累计支持我司诉请金额为1167.96万元(利息、付款损失计算至2024年1月23日)。	中国武夷于2024年7月申请强制执行。2024年7月24日,法院作出执行裁定书,裁定冻结(划拨)福建复寅应当履行义务部分的银行存款或者查封、扣押、冻结、扣留、提取其价值相当的财产。2024年9月25日向法院提交《股权价值鉴定申请书》,请求福州市长乐区人民法院对被执行人福建复寅持有福州复寅49%股权的价值,委托有资质的鉴定(评估)机构进行价值鉴定(评估)。2025年8月19日、10月16日,法院两次拍卖、变卖被执行人福建复寅持有的福州复寅49%的股权。二次拍卖时中国武夷以1,500万元竞拍取得该股权。拍卖股权已于2025年11月11日变更至中国武夷名下。拍卖款根据长乐法院的要求,还需待另一涉及股权优先分配权案判决生效后予以分配。	2025年11月22日	2025-087
中国武夷实业股份有限公司诉福建复寅精准医学发展有限公司合同纠纷案(第二次):2019年8月16日,中国武夷与福建复寅签订《股东合作协议》。因	2,934.02	否	本案于2025年6月3日立案,于2025年7月8日开庭,于2025年9月	一审判决:福建复寅于9月15日之前向中国武夷支付担保费2,862,210.81元及逾期	中国武夷于2025年10月申请强制执行。2025年10月22日,法院裁定冻结、划拨福建复寅相应银行存款或		

福建复寅未按约定支付担保费、垫付款本息及保底收益补偿，亦未补足第三人福州复寅公司 2023、2024 年度亏损，构成违约。中国武夷遂向福州市长乐区人民法院提起诉讼，要求福建复寅支付款项共计 2,934.02 万元。			4 日收到法院一审判决。双方均未上诉，一审判决已于 2025 年 9 月 23 日生效。2026 年 3 月 19 日，法院受理福建复寅提起的再审申请。3 月 26 日，收到法院的再审裁定书，驳回福建复寅的再审申请。	付款损失：偿还借款本金 10,575,668.98 元及利息；支付 2023 年度、2024 年度保底收益共计 13,600,000 元及逾期付款损失；支付律师费 56,000 元；驳回了中国武夷其他诉讼请求。	查封、扣押其相应价值财产（冻结存款期限 1 年，动产 2 年，不动产及其他财产权 3 年）。11 月 14 日，因查明福建复寅在长乐区法院另有作为被执行人的案件（案号（2025）闽 0112 执恢 66 号），法院裁定终结本案（案号（2025）闽 0112 执 4289 号）的执行，并入该案合并执行。		
中武（福建）跨境电子商务有限责任公司诉福建建亚鹰建筑科技发展有限公司买卖合同纠纷：2022 年 3 月 4 日至 2022 年 6 月 2 日期间，福建建亚鹰建筑科技发展有限公司（下称“亚鹰公司”）作为需方，（下称“中武电商”）作为供方，双方陆续签订八份《销售合同》。中武电商依约向亚鹰公司交付了约定的货物，亚鹰公司对案涉货物确认验收。但截至目前，亚鹰公司未支付任何货款，亦未支付逾期付款违约金。经多次沟通未果，中武电商于 2024 年 8 月 13 日向厦门仲裁委提起仲裁，要求亚鹰公司支付货款本金及逾期付款违约金合计 16,954,708.98 元。	1,695.47	否	本案 2024 年 9 月 30 日仲裁庭审，于 2025 年 6 月 27 日收到厦门仲裁委裁决书。	厦门仲裁委裁决书裁决被申请人亚鹰公司支付中武电商货款 11369665 元及逾期付款违约金（以 2620329 元为基数，自 2022 年 3 月 17 日起；以 8749336 元为基数，自 2022 年 12 月 1 日起，均按 LPR 四倍计至付清之日）；赔偿律师费 40320 元；承担本请求仲裁费 124467 元。	中武电商于 2025 年 7 月 9 日向亚鹰公司发出催促执行函，亚鹰公司于 2025 年 7 月 14 日复函中武电商，表示其如能在今年 9 月收到工程款将安排履行裁决。截止 2025 年底，已收到亚鹰公司支付款项 700 万元。		
ROCKTRUST(石信建筑公司)诉中国武夷分包合同纠纷：2017 年 9 月 25 日，中国武夷与石信建筑公司签订分包合同（未中标前签署），并约定实际分包合同将另行签订。2018 年 1 月 29 日，中国武夷成功中标布欣巴公路项目。2018 年 5 月 4 日，乌干达分公司与石信建筑公司签订《排水及土方工程分包协议》。后因石信建筑公司施工进度及履约情况不满足项目施工要求，且未能正常及时处理与其员工的劳动纠纷等问题，乌干达分公司于 2020 年 2 月 20 日与石信建筑公司终止了分包协议。	6,204.07	否	2020 年 1 月 9 日，石信建筑公司向坎帕拉国际仲裁和调解中心（ICAMEK）提起仲裁，该仲裁申请未获得 ICAMEK 的支持。2023 年，石信建筑公司因工程分包合同纠纷向坎帕拉国际仲裁和调解中心重新提交了仲裁申请书，要求中国武夷支付工程款、利润损失共 8,649,556.5 美元。2023 年 12 月 15 日召开预审会议，正式开庭时间暂定为 2024 年 5 月 30 日。2024 年 1 月 22 日，于坎帕拉仲裁中心召开听证会。由于申请人临时称病无法参会，听证会延期至 2024 年 3 月 25 日-3 月 28 日召开。	2024 年 7 月 12 日，坎帕拉国际仲裁和调解中心作出裁决，驳回石信建筑公司的全部索赔。石信建筑公司向高等法院商业庭提交申请，要求撤销仲裁员的裁决。2024 年 12 月 11 日，双方在乌干达高等法院坎帕拉分院（商业部门）出庭，法庭给予 60 天的调解期限，要求双方在 2025 年 2 月 13 日之前答复是否同意进行调解。调解员在审查了仲裁员的裁决后指出，裁决无法在调解中更改，调解程序结束。2025 年 12 月 11 日，收到法院判决，法院判决驳回石信公司的所有请求，双方各自承担诉讼费用。	本案无需执行，本案结案。	2024 年 07 月 20 日	2024-089
其他诉讼合计	9,062.57	否	不适用	不适用	不适用		

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司子公司南安中武就武夷雲尚天翼设计采购施工总承包项目进行公开招标，由福建建工集团泉州工程有限公司（联合体成员及分包单位：福建建工集团有限责任公司）中标，

中标价格为 538,782,345.00 元。2025 年 7 月 23 日，南安中武与福建建工集团泉州工程有限公司、福建建工集团有限责任公司签订《武夷雲尚天翼设计采购施工总承包合同》。详见公司分别于 2025 年 2 月 12 日和 2025 年 7 月 25 日在巨潮资讯网披露的《关于子公司南安中武因公开招标构成关联交易的公告》《关于子公司南安中武因公开招标构成关联交易的进展公告》（公告编号：2025-004、050）。

公司于 2025 年 2 月 26 日召开第八届董事会第十次会议，审议通过了《关于 2025 年度日常关联交易预计的议案》，根据公司生产经营需要，2025 年度预计接受省建投集团和福建建工及其子公司提供的劳务、向其提供劳务等日常关联交易额度 3.20 亿元，在关联方内部及不同类别间可以调剂使用。该事项经公司 2025 年第一次临时股东大会审议通过，详见公司 2025 年 2 月 27 日在巨潮资讯网披露的《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》（公告编号：2025-009）。

报告期公司与省建投集团、福建建工等关联方日常关联交易实际结算金额为 4.74 亿元，扣除公开招投标结算金额 3.88 亿元，非公开招标项目结算金额 0.86 亿元，未超过批准的关联交易额度 3.20 亿元。详见公司 2026 年 1 月 21 日在巨潮资讯网披露的《关于 2026 年度日常关联交易预计的公告》（公告编号：2026-005）。

其他关联交易事项详见本报告“第八节 财务报告”之“十四、关联方及关联交易”。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于子公司南安中武因公开招标构成关联交易的公告	2025 年 02 月 12 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 2025-004
关于公司 2025 年度日常关联交易预计的公告	2025 年 02 月 27 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 2025-009
关于子公司南安中武因公开招标构成关联交易的进展公告	2025 年 07 月 25 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 2025-050
关于 2026 年度日常关联交易预计的公告	2026 年 01 月 21 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn), 2026-005

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1） 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2） 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3） 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无										
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						0
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京武夷房地产开发有限公司	2023年05月13日	140,000	2023年05月11日	0	连带责任保证		北京武夷提供反担保	5年	是	否
南安武夷泛家置业有限责任公司	2023年05月26日	35,000	2023年05月25日	0	连带责任保证	在建工程及土地使用权	其他股东按股比提供反担保	2年	是	否
福鼎武夷房地产开发有限公司	2024年01月19日	51,450	2024年01月17日	25,117.95	连带责任保证	在建工程及土地使用权		3年	否	否
宁德东侨武夷房地产开发有限公司	2024年06月27日	40,000	2024年06月25日	15,195.22	连带责任保证	在建工程及土地使用权		4年	否	否
福州桂武置业有限公司	2023年11月22日	36,000	2023年11月20日	7,200.00	连带责任保证	在建工程及土地使用权		2.5年	否	否
南京中武房地产开发有限公司	2023年08月03日	92,000	2023年08月02日	39,840.20	连带责任保证			5年	否	否
重庆武夷房地产开发有限公司	2025年05月09日	19,000	2025年05月09日	6,442.23	连带责任保证	在售商铺抵押		5年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2023年12月28日	10,000	2023年12月26日	9,999.65	连带责任保证			2年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2023年11月23日	24,000	2023年11月21日	0	连带责任保证			1年	是	否

中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2025年01月07日	24,000	2025年01月03日	6,202.42	连带责任保证			1年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年11月02日	10,000	2022年11月01日	0	连带责任保证			3年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年07月09日	18,000	2022年07月07日	2,014.06	连带责任保证			3年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2024年05月17日	15,000	2024年05月15日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2024年01月19日	9,900	2024年01月17日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2025年02月15日	9,900	2025年02月13日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2024年05月17日	7,000	2024年05月15日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2024年05月17日	5,000	2024年05月16日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2024年08月09日	15,000	2024年08月07日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2024年12月20日	15,000	2024年12月18日	250.00	连带责任保证			1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			764,800.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					52,900.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			764,800.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					112,261.73
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武夷建筑有限公司	2024年06月18日	42,000	2024年06月17日	39,561.04	抵押	港伟投资有限公司、全君有限公司、鸿榆有限公司、安珍有限公司、武夷建筑名下位于香港不动产		364天循环	否	否
鸿榆有限公司	2021年12月16日	4,500	2021年12月24日	0	抵押	武夷开发有限公司名下位于香港的7处不动产		364天循环	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			42,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					0

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	42,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	39,561.04
公司担保总额 (即前三大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	806,800.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	52,900.00
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	806,800.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	151,822.77
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			32.11%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			151,822.77
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			151,822.77

采用复合方式担保的具体情况说明
不适用

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 控股子公司向股东提供财务资助逾期未收回事项

为了提高资金使用效率，公司子公司扬州武夷房地产开发有限公司双方股东按股权比例归集资金，扬州武夷于 2020 年 10 月 15 日分别与公司及北京市顺诚丰达再生物资回收有限公司签订借款合同，其中借款给公司 2,040 万元，借款给北京顺诚 1,960 万元，借款期限均为一年，本事项构成财务资助。2021 年 10 月 15 日，扬州武夷尚未收到北京顺诚归还上述财务资助的本金 1,960 万元及相应利息。公司多次与北京顺诚协商催收欠款，北京顺诚累计已还款 700 万元。2026 年 1 月扬州武夷股东会通过了将注册资本由 2,000 万元减少至 100 万元的决议，其中北京顺诚减少认缴出资 931 万元，并按照法律法规的规定履行了减资义务。2026 年 1 月 12 日扬州武夷召开股东会，经股东协商一致同意，将应退股东的减资款直接抵偿股东借款，其中北京顺诚抵偿扬州武夷 931 万元借款，北京顺诚尚余本金 329 万元及相应利息未归还。本次财务资助逾期对公司生产经营不会产生重大影响。公司要求扬州武夷继续与北京顺诚协商归还借款，并保留依法采取进一步法律措施的权利。具体内容详见公司分别于 2021 年 10 月 27 日、2022 年 8 月 23 日和 2026 年 1 月 14 日在巨潮资讯网披露的《关于控股子公司向股东提供财务资助逾期未收回的公告》《关于控股子公司向股东提供财务资助逾期未收回的进展公告》（公告编号：2021-139、2022-114、2026-002）。

（二）签署刚果（布）蒙哥 1200kt/a 钾肥项目协议书事项

经友好协商，公司与东华科技于 2025 年 1 月 16 日签订《刚果（布）蒙哥 1200kt/a 钾肥项目协议书》，双方一致同意，除东华科技已向公司支付的 137,144,742.02 元外，就本项目东华科技应再向公司支付款项共计人民币 5,000 万元，该款项已于本报告期内收回。具体内容详见公司分别于 2025 年 1 月 21 日和 2025 年 6 月 25 日在巨潮资讯网披露的《关于签署刚果（布）蒙哥 1200kt/a 钾肥项目协议书的公告》《关于签署刚果（布）蒙哥 1200kt/a 钾肥项目协议书的进展公告》（公告编号：2025-002、048）。

（三）控股子公司南安泛家签订国有土地使用权收回事项

公司控股子公司南安武夷泛家置业有限责任公司与南安市土地储备中心签订了《南安武夷泛家置业有限责任公司 1 宗商住用地部分地块国有土地使用权收回补偿协议书》，本次收回土地使用权面积为 41,951 平方米（折 62.926 亩），补偿价款为 40,440,800.00 元。截至披露日，已完成不动产权变更登记。具体内容详见公司分别于 2025 年 8 月 20 日和 2025 年 8 月 29 日在巨潮资讯网披露的《关于控股子公司签订国有土地使用权收回补偿协议书的公告》《关于控股子公司签订国有土地使用权收回补偿协议书的进展公告》（公告编号：2025-061、062）。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

公司分别于 2025 年 8 月 19 日召开第八届董事会第十五次会议审议通过《关于公司拟行使优先购买权购买控股子公司福州复寅 49%股权的议案》；2025 年 10 月 15 日召开第八届董事会第十七次会议审议通过《公司参加福建复寅持有的福州复寅 49%股权司法拍卖（二拍）的议案》。2025 年 10 月 16 日，公司通过司法拍卖竞得福建复寅精准医学发展有限公司持有的福州复寅精准医学发展有限公司 49%股权，拍卖成交价格为 1,500 万元。公司按期向福建省福州市长乐区人民法院指定账户支付了司法拍卖成交余款，完成全部司法拍卖成交价款的缴纳，并取得《福建省福州市长乐区人民法院执行裁定书》。2025 年 11 月 20 日，公司向福建省福州市长乐区市场监督管理局查询获悉，本次通过司法拍卖方式购买控股子公司福州复寅 49%的股权已完成过户变更登记程序。本次股权过户变更登记完成后，公司持有福州复寅 100%股权。具体内容详见公司分别于 2025 年 10 月 17 日和 2025 年 11 月 19 日披露的《关于参加司法拍卖购买控股子公司福州复寅 49%股权暨诉讼事项进展的公告》《关于控股子公司福州复寅 49%股权完成过户变更登记暨诉讼事项进展的公告》（公告编号：2025-070、086、087）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	180,188	0.01%					58,503	238,691	0.02%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	180,188	0.01%					58,503	238,691	0.02%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	180,188	0.01%					58,503	238,691	0.02%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,570,574,029	99.99%					-58,503	1,570,515,526	99.98%
1、人民币普通股	1,570,574,029	99.99%					-58,503	1,570,515,526	99.98%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,570,754,217	100.00%					0	1,570,754,217	100.00%

(1) 股份变动的原因

适用 不适用

(2) 股份变动的批准情况

适用 不适用

(3) 股份变动的过户情况

适用 不适用

(4) 股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

(5) 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈平	152,107	50,703		202,810	高管锁定	2027/9/24
陈建东	23,401	7,800		31,201	高管锁定	2027/9/24
陈雨晴	4,680	1,560	1,560	4,680	高管锁定	2027/9/24
合计	180,188	60,063	1,560	238,691	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	58,006	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	49,417	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
福建建工集团有限责任公司	国有法人	34.34%	539,335,010	0	0	539,335,010	不适用	0
福建省能源集团有限责任公司	国有法人	20.55%	322,733,638	0	0	322,733,638	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.73%	11,439,008	-8,962,683	0	11,439,008	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.43%	6,747,618	-3,193,100	0	6,747,618	不适用	0
孟磊	境内自然人	0.33%	5,213,131	0	0	5,213,131	不适用	0
丁春林	境内自然人	0.31%	4,935,000	0	0	4,935,000	不适用	0
赖华欣	境内自然人	0.29%	4,479,600	-120,400	0	4,479,600	不适用	0
UBS AG	境外法人	0.25%	3,952,168	新进	0	3,952,168	不适用	0
高盛公司有限责任公司	境外法人	0.21%	3,334,949	新进	0	3,334,949	不适用	0
陈奕	境内自然人	0.21%	3,227,400	新进	0	3,227,400	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建建工集团有限责任公司与福建省能源集团有限责任公司同属福建省国资委监管，与其他八名股东不存在关联关系，其他八名股东关联关系未知。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							

前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）				
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类		
		股份种类	数量	
福建建工集团有限责任公司	539,335,010	人民币普通股	539,335,010	
福建省能源集团有限责任公司	322,733,638	人民币普通股	322,733,638	
香港中央结算有限公司	11,439,008	人民币普通股	11,439,008	
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指 房地产交易型开放式指数证券投资基金	6,747,618	人民币普通股	6,747,618	
孟磊	5,213,131	人民币普通股	5,213,131	
丁春林	4,935,000	人民币普通股	4,935,000	
赖华欣	4,479,600	人民币普通股	4,479,600	
UBS AG	3,952,168	人民币普通股	3,952,168	
高盛公司有限责任公司	3,334,949	人民币普通股	3,334,949	
陈奕	3,227,400	人民币普通股	3,227,400	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	福建建工集团有限责任公司与福建省能源集团有限责任公司同属福建省国资委监管，与其他八名股东不存在关联关系，其他八名股东关联关系未知。			
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	股东孟磊除通过普通证券账户持有 539,289 股外，还通过国融证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,673,842 股，实际合计持有 5,213,131 股。股东丁春林除通过普通证券账户持有 200,000 股外，还通过银泰证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 4,735,000 股，实际合计持有 4,935,000 股。股东赖华欣通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,479,600 股。股东陈奕通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,227,400 股。			

(1) 持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

(2) 前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

(3) 公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
福建建工集团有限责任公司	陈志塔	1984年10月05日	913500001581431832	许可项目：建设工程施工；文物保护工程施工；房地产开发经营；建设工程设计；国土空间规划编制；建设工程质量检测。（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） 一般项目：普通机械设备安装服务；园林绿化工程施工；规划设计管理；以自有资金从事投资活动；砼结构构件制造；砼结构构件销售；离岸贸易经营；对外承包工程；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，福建建工持有厦门港务发展股份有限公司（简称：厦门港务，证券代码：000905）股票 50.2177 万股；通过全资子公司福建省建筑设计研究院有限公司持有交通银行股份有限公司（简称：交通银行，证券代码：601328）股票 27.3973 万股；通过全资子公司福建省建筑设计研究院有限公司持有兴业银行股份有限公司（简称：兴业银行，证券代码：601166）股票 416.4502 万股；通过全资子公司福建省工业设备安装有限公司持有重庆钢铁股份有限公司（简称：重庆钢铁，证券代码：601005）股票 66.5931 万股。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

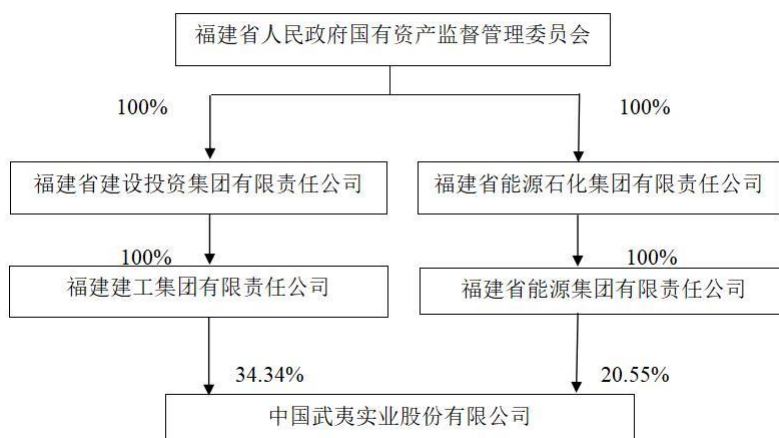
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
福建省人民政府国有资产监督管理委员会	张文贤	2004年05月19日	不适用	代表福建省人民政府依法履行出资人职责
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
福建省能源集团有限责任公司	谢基颂	1998 年 04 月 01 日	100 亿元	许可项目：矿产资源勘查；发电业务、输电业务、供（配）电业务；医疗服务；危险废物经营。（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）一般项目：发电技术服务；新兴能源技术研发；煤炭及制品销售；矿物洗选加工；远程健康管理服务；新材料技术研发；水泥制品销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；石油制品制造（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；固体废物治理；国内贸易代理；生物化工产品技术研发；货物进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；环保咨询服务；合同能源管理；企业管理咨询。（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）

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 23 日
审计机构名称	北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	德皓审字[2026]00001618 号
注册会计师姓名	熊志平、雷晶

审计报告正文

中国武夷实业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中国武夷实业股份有限公司（以下简称武夷公司）财务报表，包括 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、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于武夷公司，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，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 房地产项目收入的确认
2. 房地产项目存货的减值

（一）房地产项目收入的确认

1. 事项描述

参阅财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计 37、”及“七、合并财务报表主要项目注释 61、”。房地产项目收入占武夷公司 2025 年度营业收入总额 60.79%。

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

2. 审计应对

我们就武夷公司房地产项目收入的确认所执行的程序主要包括：

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

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

(3) 选取样本检查销售合同、销售收款凭据、竣工备案验收登记证、入住通知书、交房验收单等可以证明房产已达到交付条件并完成交付或视同交付的支持性文件，以评价相关房地产收入是否符合武夷公司的收入确认政策；

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

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

（二）房地产项目存货的减值

1. 事项描述

参阅财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计 17、”及“七、合并财务报表主要项目注释 10、”。截至 2025 年 12 月 31 日，武夷公司在建开发产品(开发成本)和开发产品的账面价值合计金额重大。管理层对 2025 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估，存货的账面价值按照成本与可变现净值孰低计量。

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

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

2. 审计应对

我们就武夷公司房地产项目存货的减值所执行的程序主要包括：

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

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

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

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

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

四、其他信息

武夷公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督武夷公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,869,512,085.17	3,327,129,755.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,924,900.00	7,558,521.60
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,944,505,142.43	1,328,532,209.01
应收款项融资		
预付款项	137,962,870.90	113,751,654.41
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	157,917,342.08	352,784,410.68
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,726,965,849.60	15,228,158,807.02
其中：数据资源		
合同资产	802,907,549.72	845,283,417.31
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,215,103,076.34	1,229,362,462.77
流动资产合计	20,856,798,816.24	22,432,561,237.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	54,126,204.65	59,383,837.59
其他权益工具投资	13,699,840.38	9,495,005.33
其他非流动金融资产		
投资性房地产	619,283,658.85	662,976,004.46
固定资产	416,903,651.98	467,353,465.55
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,513,564.10	5,192,183.05
无形资产	135,222,662.95	136,442,154.18
其中：数据资源		
开发支出	1,142,574.46	2,138,457.96
其中：数据资源		
商誉	4,954,329.17	4,965,739.17
长期待摊费用	21,676,127.57	15,340,530.86
递延所得税资产	219,403,486.07	208,160,294.37
其他非流动资产	43,920,047.58	43,935,607.00
非流动资产合计	1,534,846,147.76	1,615,383,279.52
资产总计	22,391,644,964.00	24,047,944,517.32

流动负债：		
短期借款	2,768,991,245.14	3,389,708,041.83
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	215,790,984.20	82,308,687.30
应付账款	3,219,961,795.81	2,685,595,171.89
预收款项	2,613,431.43	1,540,020.39
合同负债	665,258,681.90	2,186,172,988.23
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	65,726,348.89	72,579,650.87
应交税费	3,312,806,435.49	2,798,307,017.97
其他应付款	556,483,261.98	573,622,635.06
其中：应付利息		
应付股利	1,342,738.83	1,113,241.23
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,465,886,497.33	1,355,969,329.16
其他流动负债	77,665,286.67	195,071,297.52
流动负债合计	13,351,183,968.84	13,340,874,840.22
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,582,094,704.78	4,597,790,457.72
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,010,463.35	3,816,844.78
长期应付款	12,275.48	12,275.48
长期应付职工薪酬		
预计负债	46,501,018.21	35,330,854.46
递延收益	152,000.00	160,000.00
递延所得税负债	3,442,688.42	2,227,801.78
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,634,213,150.24	4,639,338,234.22
负债合计	16,985,397,119.08	17,980,213,074.44
所有者权益：		
股本	1,570,754,217.00	1,570,754,217.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,065,219,387.60	2,085,132,322.93
减：库存股		
其他综合收益	-98,468,702.65	-88,300,120.37
专项储备		
盈余公积	420,972,654.86	361,457,695.51
一般风险准备		
未分配利润	770,259,641.07	1,280,614,780.69
归属于母公司所有者权益合计	4,728,737,197.88	5,209,658,895.76
少数股东权益	677,510,647.04	858,072,547.12
所有者权益合计	5,406,247,844.92	6,067,731,442.88
负债和所有者权益总计	22,391,644,964.00	24,047,944,517.32

法定代表人：李楠

主管会计工作负责人：付文达

会计机构负责人：詹辉禄

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	705,852,559.71	566,154,042.89
交易性金融资产	1,924,900.00	7,341,400.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,056,179,336.24	1,188,902,866.87
应收款项融资		
预付款项	24,014,867.59	34,605,252.82
其他应收款	6,257,260,692.79	7,941,159,665.19
其中：应收利息		
应收股利		
存货	41,346,249.08	76,896,524.09
其中：数据资源		
合同资产	747,278,564.13	744,524,248.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	18,957,830.24	11,481,899.15
流动资产合计	8,852,814,999.78	10,571,065,899.01
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	3,458,166,101.08	937,203,304.39
长期股权投资	2,069,026,257.81	2,057,653,650.49
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,890,469.52	14,899,132.80
固定资产	88,665,995.19	112,398,135.96
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,716,394.51	3,654,665.74
无形资产	7,102,750.88	8,471,554.81
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	6,490,729.16	1,080,450.69
递延所得税资产	99,952,505.20	91,414,773.17
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,735,011,203.35	3,226,775,668.05
资产总计	14,587,826,203.13	13,797,841,567.06

流动负债：		
短期借款	1,911,350,000.00	2,651,900,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	454,276,760.15	428,592,857.50
预收款项	8,380.95	10,666.67
合同负债	206,412,485.95	227,888,628.18
应付职工薪酬	31,942,013.29	46,857,674.04
应交税费	102,974,775.40	125,612,726.23
其他应付款	1,395,959,604.14	1,970,753,556.23
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,838,666,824.92	554,358,577.28
其他流动负债	7,645,083.39	13,589,097.39
流动负债合计	5,949,235,928.19	6,019,563,783.52
非流动负债：		
长期借款	2,949,205,000.00	2,702,665,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,310,203.98	3,507,368.08
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	36,653,216.08	33,564,206.94
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,987,168,420.06	2,739,736,575.02
负债合计	8,936,404,348.25	8,759,300,358.54
所有者权益：		
股本	1,570,754,217.00	1,570,754,217.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	467,151,176.77	452,150,857.33
减：库存股		
其他综合收益	89,186,379.69	86,455,646.29
专项储备		
盈余公积	420,972,654.86	361,457,695.51
未分配利润	3,103,357,426.56	2,567,722,792.39
所有者权益合计	5,651,421,854.88	5,038,541,208.52
负债和所有者权益总计	14,587,826,203.13	13,797,841,567.06

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	7,131,878,017.99	6,788,795,013.24
其中：营业收入	7,131,878,017.99	6,788,795,013.24
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,909,207,196.37	6,292,516,906.07
其中：营业成本	5,569,524,891.82	5,121,608,430.21
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	642,960,514.74	544,423,432.53
销售费用	168,685,004.77	146,959,910.04
管理费用	230,479,355.27	272,390,691.69
研发费用	6,928,526.74	7,899,234.67
财务费用	290,628,903.03	199,235,206.93
其中：利息费用	241,284,126.72	165,970,609.84
利息收入	25,741,430.20	27,462,778.14
加：其他收益	3,595,850.28	598,899.81
投资收益（损失以“-”号填列）	13,239,687.78	-4,182,109.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,221,147.69	4,983,332.67
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）	146,756.03	322,892.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-74,979,906.71	15,987,223.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-341,810,512.00	16,669,559.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）	19,110.60	284,932.66
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-177,118,192.40	525,959,504.70
加：营业外收入	4,356,560.52	1,819,042.09
减：营业外支出	10,796,010.73	12,929,814.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-183,557,642.61	514,848,732.40
减：所得税费用	166,145,601.55	332,110,098.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-349,703,244.16	182,738,633.78
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-349,703,244.16	182,738,633.78
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	-450,840,180.27	25,031,759.52
2.少数股东损益	101,136,936.11	157,706,874.26
六、其他综合收益的税后净额	-9,830,673.24	149,089,326.02
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-10,168,582.28	150,064,181.92
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	3,373,526.47	-5,233,824.39
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	3,373,526.47	-5,233,824.39
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	-13,542,108.75	155,298,006.31
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-945,567.67	
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	-12,596,541.08	155,298,006.31
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	337,909.04	-974,855.90
七、综合收益总额	-359,533,917.40	331,827,959.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	-461,008,762.55	175,095,941.44
归属于少数股东的综合收益总额	101,474,845.15	156,732,018.36
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.2870	0.0159
（二）稀释每股收益	-0.2870	0.0159

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

法定代表人：李楠

主管会计工作负责人：付文达

会计机构负责人：詹辉禄

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	1,322,447,252.31	1,135,949,832.09
减：营业成本	1,140,429,175.51	1,129,959,790.45
税金及附加	4,296,065.64	3,994,301.81
销售费用		
管理费用	94,200,144.00	106,278,789.41
研发费用	3,202,929.35	3,185,418.92
财务费用	58,520,634.76	-69,158,981.27
其中：利息费用	247,537,175.31	231,039,175.03
利息收入	290,713,440.38	325,017,595.50
加：其他收益	2,779,869.59	143,403.08
投资收益（损失以“-”号填列）	687,439,887.73	46,169,725.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,585,123.77	369,399.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	363,877.63	105,770.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-87,453,336.28	32,405,610.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-27,873,442.37	73,064,662.98
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,616.73
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	597,055,159.35	113,584,302.45
加：营业外收入	2,265,582.63	614,762.50
减：营业外支出	2,598,036.12	2,433,071.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	596,722,705.86	111,765,993.23
减：所得税费用	1,573,112.34	98,370,730.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	595,149,593.52	13,395,262.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	595,149,593.52	13,395,262.54
（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	2,730,733.40	48,451,833.21
（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	2,730,733.40	48,451,833.21
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	2,730,733.40	48,451,833.21
7.其他		
六、综合收益总额	597,880,326.92	61,847,095.75
七、每股收益		
（一）基本每股收益	0.3789	0.0085
（二）稀释每股收益	0.3789	0.0085

5、合并现金流量表

单位：元

项目	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	5,689,878,566.89	7,471,629,878.30
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	40,307,757.08	60,420,272.55
收到其他与经营活动有关的现金	146,628,115.58	241,681,733.12
经营活动现金流入小计	5,876,814,439.55	7,773,731,883.97
购买商品、接受劳务支付的现金	4,262,805,390.16	5,572,349,934.98
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	376,980,132.47	425,454,239.85
支付的各项税费	493,352,261.84	1,469,240,158.37
支付其他与经营活动有关的现金	296,003,435.21	354,969,570.96
经营活动现金流出小计	5,429,141,219.68	7,822,013,904.16
经营活动产生的现金流量净额	447,673,219.87	-48,282,020.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	30,143,294.35	11,460,360.85
取得投资收益收到的现金	6,721,172.89	3,485,179.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,100,604.41	391,048.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	37,965,071.65	15,336,589.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,037,048.65	17,950,952.12
投资支付的现金	16,093,952.89	9,429,213.91
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	50,131,001.54	27,380,166.03
投资活动产生的现金流量净额	-12,165,929.89	-12,043,576.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,683,873,190.73	7,226,182,650.44
收到其他与筹资活动有关的现金	1,620,968.46	376,399.86
筹资活动现金流入小计	6,685,494,159.19	7,226,559,050.30
偿还债务支付的现金	7,198,814,986.66	5,977,849,803.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	360,934,571.88	437,389,220.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,470,500.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	52,792,830.69	118,628,351.57
筹资活动现金流出小计	7,612,542,389.23	6,533,867,375.19
筹资活动产生的现金流量净额	-927,048,230.04	692,691,675.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,750,837.27	-42,329,376.98
五、现金及现金等价物净增加额	-486,790,102.79	590,036,701.06
加：期初现金及现金等价物余额	3,180,473,380.68	2,590,436,679.62
六、期末现金及现金等价物余额	2,693,683,277.89	3,180,473,380.68

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	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	1,280,553,513.04	1,361,559,385.15
收到的税费返还	2,264,246.90	
收到其他与经营活动有关的现金	345,828,237.56	972,883,673.21
经营活动现金流入小计	1,628,645,997.50	2,334,443,058.36
购买商品、接受劳务支付的现金	940,554,507.98	1,162,899,571.01
支付给职工以及为职工支付的现金	224,218,672.58	249,220,569.39
支付的各项税费	80,728,464.32	104,495,063.91
支付其他与经营活动有关的现金	789,768,531.39	1,670,104,341.09
经营活动现金流出小计	2,035,270,176.27	3,186,719,545.40
经营活动产生的现金流量净额	-406,624,178.77	-852,276,487.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	46,297,336.48	199,661,798.62
取得投资收益收到的现金	30,005,032.04	44,696,669.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	978,347.14	366,050.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	77,280,715.66	244,724,518.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,546,652.33	5,279,939.80
投资支付的现金	47,331,436.44	22,929,213.91
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	70,878,088.77	28,209,153.71
投资活动产生的现金流量净额	6,402,626.89	216,515,365.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,762,850,000.00	4,392,450,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	319.44	0.00
筹资活动现金流入小计	4,762,850,319.44	4,392,450,000.00
偿还债务支付的现金	3,973,056,000.00	3,479,042,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	237,193,173.48	268,084,017.34
支付其他与筹资活动有关的现金	16,422,641.74	1,131,215.57
筹资活动现金流出小计	4,226,671,815.22	3,748,257,232.91
筹资活动产生的现金流量净额	536,178,504.22	644,192,767.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,491,980.29	-19,122,649.17
五、现金及现金等价物净增加额	148,448,932.63	-10,691,003.91
加：期初现金及现金等价物余额	466,375,858.39	477,066,862.30
六、期末现金及现金等价物余额	614,824,791.02	466,375,858.39

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-88,300,120.37		361,457,695.51		1,280,614,780.69		5,209,658,895.76	858,072,547.12	6,067,731,442.88
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-88,300,120.37		361,457,695.51		1,280,614,780.69		5,209,658,895.76	858,072,547.12	6,067,731,442.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-19,912,935.33		-10,168,582.28		59,514,959.35		-510,355,139.62		-480,921,697.88	-180,561,900.08	-661,483,597.96
（一）综合收益总额							-10,168,582.28				-450,840,180.27		-461,008,762.55	101,474,845.15	-359,533,917.40
（二）所有者投入和减少资本					-19,912,935.33								-19,912,935.33	-336,745.23	-20,249,680.56
1.所有者投入的普通股														-20,250,000.00	-20,250,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-19,912,935.33								-19,912,935.33	19,913,254.77	319.44
（三）利润分配									59,514,959.35		-59,514,959.35			-281,700,000.00	-281,700,000.00
1.提取盈余公积									59,514,959.35		-59,514,959.35				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配														-281,700,000.00	-281,700,000.00
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、本期期末余额	1,570,754,217.00				2,065,219,387.60		-98,468,702.65		420,972,654.86		770,259,641.07		4,728,737,197.88	677,510,647.04	5,406,247,844.92

上期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-238,364,302.29		360,118,169.26		1,272,630,089.59		5,050,270,496.49	704,190,528.76	5,754,461,025.25
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-238,364,302.29		360,118,169.26		1,272,630,089.59		5,050,270,496.49	704,190,528.76	5,754,461,025.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							150,064,181.92		1,339,526.25		7,984,691.10		159,388,399.27	153,882,018.36	313,270,417.63
（一）综合收益总额							150,064,181.92				25,031,759.52		175,095,941.44	156,732,018.36	331,827,959.80
（二）所有者投入和减少资本														-2,850,000.00	-2,850,000.00
1. 所有者投入的普通股														-2,850,000.00	-2,850,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配									1,339,526.25		-17,047,068.42		-15,707,542.17		-15,707,542.17
1. 提取盈余公积									1,339,526.25		-1,339,526.25				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-15,707,542.17		-15,707,542.17		-15,707,542.17
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	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-88,300,120.37		361,457,695.51		1,280,614,780.69		5,209,658,895.76	858,072,547.12	6,067,731,442.88

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,570,754,217.00				452,150,857.33		86,455,646.29		361,457,695.51	2,567,722,792.39		5,038,541,208.52
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,570,754,217.00				452,150,857.33		86,455,646.29		361,457,695.51	2,567,722,792.39		5,038,541,208.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					15,000,319.44		2,730,733.40		59,514,959.35	535,634,634.17		612,880,646.36
（一）综合收益总额							2,730,733.40			595,149,593.52		597,880,326.92
（二）所有者投入和减少资本					15,000,319.44							15,000,319.44
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					15,000,319.44							15,000,319.44
（三）利润分配									59,514,959.35	-59,514,959.35		
1. 提取盈余公积									59,514,959.35	-59,514,959.35		
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（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	1,570,754,217.00				467,151,176.77		89,186,379.69		420,972,654.86	3,103,357,426.56		5,651,421,854.88

上期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,570,754,217.00				452,150,857.33		38,003,813.08		360,118,169.26	2,571,374,598.27		4,992,401,654.94
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,570,754,217.00				452,150,857.33		38,003,813.08		360,118,169.26	2,571,374,598.27		4,992,401,654.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							48,451,833.21		1,339,526.25	-3,651,805.88		46,139,553.58
（一）综合收益总额							48,451,833.21			13,395,262.54		61,847,095.75
（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									1,339,526.25	-17,047,068.42		-15,707,542.17
1. 提取盈余公积									1,339,526.25	-1,339,526.25		
2. 对所有者（或股东）的分配										-15,707,542.17		-15,707,542.17
3. 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	1,570,754,217.00				452,150,857.33		86,455,646.29		361,457,695.51	2,567,722,792.39		5,038,541,208.52

三、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 157,075.4217 万股，注册资本为 157,075.4217 万元，注册地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层，总部地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层，母公司为福建建工集团有限责任公司，集团最终实际控制人为福建省人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

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

连续 8 年获评对外承包工程企业最高信用等级 AAA 级企业。2013 年获得中非工业合作发展论坛组委会评选的“2013 最值得向非洲推荐的中国企业”荣誉。2013 年 7 月取得市政公用工程施工总承包二级资质；2014 年 9 月取得地基与基础工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、环保工程专业承包二级资质；2015 年 1 月取得公路工程施工总承包二级、公路路面工程、公路路基工程专业承包二级资质。2014 年获得福建省房地产协会颁发的“2012-2013 先进会员单位”、福建省建筑业协会颁发的“2013 年度先进企业”。

作为福建省“一带一路”龙头企业，自 1995 年起连续入选 ENR 国际承包商 250 强，荣获 4 项中国建设工程鲁班奖（境外工程）、3 项国家优质工程奖。2022 年，公司《东非荒漠上的“生命水塘”——福建建工集团权属中国武夷公司“广挖水塘广蓄水”减贫案例》入选“全球最佳减贫案例”。本公司属房地产业，主要业务为房地产开发业务、国际工程承包业务、商业贸易业务、物业服务业务。

(三) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 78 户，详见本附注十、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 2 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注九、合并范围的变更。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表已经公司董事会于 2026 年 4 月 23 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

房地产业；土木工程建筑业

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

(2) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

（3）非同一控制下的企业合并

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

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。

⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新

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

（4）为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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

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

（2）合并范围

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

（3）合并程序

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

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集

团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

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

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

2) 处置子公司或业务

A、一般处理方法

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

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

B、分步处置子公司

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

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

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

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排的分类

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

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

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

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

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

(2) 共同经营会计处理方法

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

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

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

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

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融

资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量,但不考虑预期信用损失。

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

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为以下三类:

- 1) 以摊余成本计量的金融资产。
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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

1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

A、嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

A、能够消除或显著减少会计错配。

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

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

B、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

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

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

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

A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

B、该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

2) 金融负债终止确认条件

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

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

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

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

A、被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

A、终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、

行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

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

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

(6) 金融资产减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

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

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备, 但在当期资产负债表日, 该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的, 本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备, 由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息, 通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险, 以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同, 本公司在应用金融工具减值规定时, 将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

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

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

2) 已发生信用减值的金融资产

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

- 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) 预期信用损失的确定

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

A、对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

B、对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

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

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

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

4) 减记金融资产

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

(7) 金融资产及金融负债的抵销

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

1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

12、应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11（6）金融资产减值。

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

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

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

13、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11（6）金融资产减值。

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

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

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

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

（1）公司业务模式

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

(2) 应收账款的确认及回款条件

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

14、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款, 自初始确认日起到期期限在一年内(含一年)的, 列示为应收款项融资; 自初始确认日起到期期限在一年以上的, 列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注 11、金融工具。

15、其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11 (6) 金融资产减值。

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

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

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

16、合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11（6）金融资产减值。

17、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

本公司按单个存货项目计提存货跌价准备。但如果某些存货与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，本公司按照存货类别计提存货跌价准备。

（4）存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

采用一次转销法进行摊销；

(6) 开发用土地的核算方法

开发用土地在取得时，按实际成本计入“开发成本”。

(7) 公共配套设施费用的核算方法

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

(8) 维修基金的核算方法

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

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

(9) 质量保证金的核算方法

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

(10) 对于已完工待售，按照能售则售、能租则租的态度暂时用于出租的房地产，公司的最终目的通常为出售上述房地产，将其认定为存货，并参照固定资产折旧方法对其进行合理摊销。本公司在香港部分房产的土地使用年限为 999 年，因这些房屋成本包含无法合理分配以单独计价的土地使用权，经测算，本公司确定其综合摊销年限为 70 年。除此之外，其他房地产的摊销年限为 25—35 年。

18、持有待售资产

(1) 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

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

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

(2) 持有待售核算方法

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

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

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

19、债权投资

20、其他债权投资

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行业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。预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本会计政策之第 11 项金融工具的规定。

21、长期应收款

22、长期股权投资

（1）初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

2) 权益法

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

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

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

(3) 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

5) 成本法转公允价值计量

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

（4）长期股权投资的处置

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（5）共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；3) 与被投资单位之间发生重要交易；4) 向被投资单位派出管理人员；5) 向被投资单位提供关键技术资料。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第 24 项固定资产和第 29 项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

24、固定资产

(1) 确认条件

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

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

(2) 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

(3) 固定资产后续计量及处置

1) 固定资产折旧

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

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

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

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

2) 固定资产的后续支出

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

3) 固定资产处置

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

25、在建工程

(1) 在建工程初始计量

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

26、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

27、生物资产

28、油气资产

29、无形资产

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

(1) 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

(2) 无形资产的后续计量

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

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

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

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

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

(3) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。其中研发人员的工资按照项目工时分摊计入研发支出。研发活动与其他生产经营活动共用设备、产线、场地按照工时占比、面积占比分配计入研发支出。

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

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(4) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

30、长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

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

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资

产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

31、长期待摊费用

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

32、合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

33、职工薪酬

（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，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

（2）离职后福利的会计处理方法

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

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

划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

（3） 辞退福利的会计处理方法

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

（4） 其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

34、 预计负债

（1） 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

（2） 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

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

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

35、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

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

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

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

（4）会计处理方法

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

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

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

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

36、优先股、永续债等其他金融工具

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

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- 1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- 2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 会计处理方法

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

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

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 房地产开发销售
- (2) 工程施工
- (3) 商品销售

(1) 收入确认的一般原则

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(2) 收入确认的具体方法

- 1) 房地产开发销售

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

①买卖双方签订销售合同；

②房地产开发产品已竣工并验收合格；

③收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；

④办理了交房手续，或者根据销售合同约定的条件视同客户接收时。

2) 工程施工

公司采用投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

3) 商品销售

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

38、合同成本

（1）合同履约成本

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

1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

3) 该成本预期能够收回。

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

(2) 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

(3) 合同成本摊销

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

(4) 合同成本减值

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

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

39、政府补助

(1) 类型

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

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

(2) 政府补助的确认

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

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

(3) 会计处理方法

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

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

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

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

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

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

40、递延所得税资产/递延所得税负债

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

(1) 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

(2) 确认递延所得税负债的依据

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

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

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

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

41、租赁

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

(1) 租赁合同的分拆

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

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

(2) 租赁合同的合并

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

1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

(3) 本公司作为承租人的会计处理

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

1) 短期租赁和低价值资产租赁

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

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

2) 使用权资产

本公司对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、本公司发生的初始直接费用；

D、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

3) 租赁负债

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

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

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

（4）本公司作为出租人的会计处理

1) 租赁的分类

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

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

C、资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

D、在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

A、若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

B、资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

C、承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

2) 对融资租赁的会计处理

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

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

A、扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

B、取决于指数或比率的可变租赁付款额；

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

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

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

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

3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(5) 售后租回交易

1) 公司为卖方兼承租人

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

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

2) 公司为买方兼出租人

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

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

42、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

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

1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

(2) 套期会计

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

1) 对于同时满足下列条件的套期工具，运用套期会计方法进行处理

A、套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期项目组成。

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

C、套期关系符合套期有效性要求。

套期同时满足下列条件的，认定套期关系符合套期有效性要求：

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

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

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

2) 公允价值套期会计处理

A、套期工具产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失计入其他综合收益。

B、被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整；被套期项目为公司选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整。

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

C、被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销，并计入当期损益。该摊销可以自调整日开始，但不晚于对被套期项目终止进行套期利得和损失调整的时点。被套期项目为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，则按照相同的方式对累计已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

3) 现金流量套期会计处理

A、套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

(A) 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

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

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

C、现金流量套期储备的金额，按照下列规定处理：

(A) 被套期项目为预期交易，且该预期交易使公司随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，则将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。

(B) 对于不属于前一条涉及的现金流量套期，在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

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

4) 境外经营净投资套期

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

A、套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

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

B、套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

5) 终止运用套期会计

对于发生下列情形之一的，则终止运用套期会计：

A、因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标。

B、套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。

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

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

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

6) 信用风险敞口的公允价值选择

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

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

B、金融工具的偿付级次与根据信用衍生工具条款须交付的工具的偿付级次相一致。

(3) 回购本公司股份

公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。

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

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

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

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

(4) 资产证券化业务

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

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

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

(5) 安全生产费

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

(6) 债务重组

1) 本公司作为债务人

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

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

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

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

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

2) 本公司作为债权人

在收取债权现金流量的合同权利终止时终止确认债权。具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

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

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

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

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

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

44、其他

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

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

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

（1）递延所得税资产（负债）的确认

基于本公司的历史经验，国内税务部门对坏账损失核销审批所需的材料十分严格，在多数情况下，坏账损失难以通过税务部门的核销审批。因此，本公司仅对可能转回或抵税的坏账准备项目涉及的递延所得税资产进行确认。

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

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

（2）工程施工业务

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

（3）金融工具减值

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

（4）除存货、金融资产之外的其他资产减值

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

（5）税项

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

(6) 房地产开发成本

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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内：按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税，2019年4月1日起为3%、5%、6%、9%、13%。 境外：肯尼亚公司增值税税率16%；埃塞俄比亚项目增值税税率15%，菲律宾项目增值税税率12%，南苏丹项目增值税税率15%；均按应纳增值税收入的对应税率计算销项税额，抵扣进项税款后的余额交纳。	多税率
企业所得税	境内：企业所得税适用税率为25%。 境外：香港公司所得税税率16.5%，肯尼亚公司所得税税率30%，肯尼亚项目所得税税率30%，赤道几内亚项目所得税税率35%，菲律宾项目所得税税率30%，南苏丹项目所得税税率20%，坦桑尼亚项目所得税税率30%，埃塞俄比亚项目所得税税率30%，巴布亚新几内亚所得税率30%澳大利亚项目所得税税率30%。 根据财政部《税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第6号）：2023年小型微利企业所得税优惠新政2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业的年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。子公司北京武夷物业管理有限公司、福州武夷万融物业服务有限公司、北京武夷融御物业服务有限公司等适用该政策。	多税率
土地增值税	按应纳税收入的1—5%预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，对土地增值税进行汇算清缴，汇算清缴时按房地产销售收入减扣除项目金额计算增值额，并按超率累进税率30%-60%计缴。在未达到清算条件时，当所在地土地增值税清算办法明确时，按汇算口径计提土地增值税，否则按预缴率进行计提。	
营业税	赤道几内亚项目营业税税率3%。	

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
见企业所得税计算依据。	多税率。

2、税收优惠

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	6,374,942.47	3,059,352.15
银行存款	2,708,231,226.94	3,174,604,432.18
其他货币资金	154,905,915.76	149,465,970.67
合计	2,869,512,085.17	3,327,129,755.00
其中：存放在境外的款项总额	404,544,372.80	320,193,933.70

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	17,229,365.73	16,461,737.49
信用证保证金	122,448,352.91	119,986,827.04
保函保证金	31,097.42	552,578.52
担保保证金	2,851,099.04	4,108,319.56
因诉讼而冻结的银行存款	32,439,240.00	4,715,948.96
其他	829,652.18	830,962.75
合计	175,828,807.28	146,656,374.32

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,924,900.00	7,558,521.60
其中：		
1. 权益工具投资	1,924,900.00	7,341,400.00
2. 衍生金融资产		217,121.60
合计	1,924,900.00	7,558,521.60

3、衍生金融资产

4、应收票据

- (1) 应收票据分类列示
- (2) 按坏账计提方法分类披露
- (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况
- (4) 期末公司已质押的应收票据
- (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
- (6) 本期实际核销的应收票据情况

5、应收账款

- (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,460,233,559.04	681,697,650.56
1至2年	194,340,712.85	207,872,947.02
2至3年	104,206,036.44	332,998,803.76
3年以上	535,258,962.24	400,598,501.22
3至4年	179,275,564.14	58,959,343.58
4至5年	36,210,191.35	55,298,194.61
5年以上	319,773,206.75	286,340,963.03
合计	2,294,039,270.57	1,623,167,902.56

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	83,644,800.99	3.65%	43,735,738.99	52.29%	39,909,062.00	78,801,633.12	4.85%	36,341,021.49	46.12%	42,460,611.63
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	2,210,394,469.58	96.35%	305,798,389.15	13.83%	1,904,596,080.43	1,544,366,269.44	95.15%	258,294,672.06	16.72%	1,286,071,597.38
其中：										
账龄组合	2,069,740,087.41	90.22%	305,798,389.15	14.77%	1,763,941,698.26	1,421,653,540.06	87.59%	258,294,672.06	18.17%	1,163,358,868.00
有确凿证据表明款项可以收回的组合	140,654,382.17	6.13%			140,654,382.17	122,712,729.38	7.56%			122,712,729.38
合计	2,294,039,270.57	100.00%	349,534,128.14	15.24%	1,944,505,142.43	1,623,167,902.56	100.00%	294,635,693.55	18.15%	1,328,532,209.01

按单项计提坏账准备：43,735,738.99 元

单位：元

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
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	58,080,626.50	26,081,186.50	63,636,164.69	33,981,308.69	53.40%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
肯尼亚索来亚房地产公司	12,196,325.01	1,735,153.38	11,955,030.81	1,700,824.81	14.23%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
梅鲁绿色广场有限公司	6,912,517.43	6,912,517.43	6,506,713.64	6,506,713.64	100.00%	预计无法收回
北京通州哈佛摇篮幼儿园	922,903.18	922,903.18	922,903.18	922,903.18	100.00%	预计无法收回
南平名仕园商场租金、物业汇总	537,647.31	537,647.31	475,374.53	475,374.53	100.00%	预计无法收回
肯尼亚爱德曼房地产公司	151,613.69	151,613.69	148,614.14	148,614.14	100.00%	预计无法收回
合计	78,801,633.12	36,341,021.49	83,644,800.99	43,735,738.99		

按组合计提坏账准备：305,798,389.15 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	2,069,740,087.41	305,798,389.15	14.77%
有确凿证据表明款项可以收回的组合	140,654,382.17		
合计	2,210,394,469.58	305,798,389.15	

确定该组合依据的说明：

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,460,233,558.94	28,746,729.24	1.97
1—2 年	194,137,809.75	26,142,273.32	13.47
2—3 年	102,556,687.89	29,461,960.61	28.73
3—4 年	175,816,280.75	84,451,675.90	48.03
4—5 年	34,025,929.88	34,025,929.88	100.00
5 年以上	102,969,820.20	102,969,820.20	100.00
合计	2,069,740,087.41	305,798,389.15	14.77

(2) 有确凿证据表明款项可以收回的组合

单位	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	130,223,970.74			协议约定风险由分包方承担
VANCI ENGINEERING COMPANY LIMITED	3,878,588.83			协议约定回款风险有对应的债务做保证
莆田市涵江区地产开发有限公司	3,857,518.00			政府出资购买商品房的，用于征迁安置，正在逐步收回。
BORA LEVEL-AENGINEERING CONSTRUCTION LIMITED	2,694,304.60			协议约定回款风险有对应的债务做保证
合计	140,654,382.17			

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 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：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备的应收账款	36,341,021.49	5,289,570.00	334,724.40		2,439,871.90	43,735,738.99
按组合计提坏账准备的应收账款	258,294,672.06	98,720,427.30	17,343,284.57	56,404.18	-33,817,021.46	305,798,389.15
合计	294,635,693.55	104,009,997.30	17,678,008.97	56,404.18	-31,377,149.56	349,534,128.14

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	56,404.18

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	253,896,345.17	215,661,425.55	469,557,770.72	13.82%	90,717,760.10
第二名	304,327,115.11		304,327,115.11	8.96%	304,327.12
第三名	277,948,122.00		277,948,122.00	8.18%	1,250,766.55
第四名	177,005,887.56	72,582,279.14	249,588,166.70	7.35%	83,617,658.82
第五名		218,949,972.38	218,949,972.38	6.45%	163,176,492.28
合计	1,013,177,469.84	507,193,677.07	1,520,371,146.91	44.76%	339,067,004.87

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产质保金	205,890,892.65	42,584,382.99	163,306,509.66	202,347,650.90	16,808,481.15	185,539,169.75
合同资产收入结转	896,737,705.40	257,136,665.34	639,601,040.06	880,145,051.12	220,400,803.56	659,744,247.56
合计	1,102,628,598.05	299,721,048.33	802,907,549.72	1,082,492,702.02	237,209,284.71	845,283,417.31

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	219,877,824.07	19.94%	166,657,025.78	75.80%	53,220,798.29	221,731,234.56	20.48%	125,918,612.11	56.79%	95,812,622.45
按组合计提坏账准备	882,750,773.98	80.06%	133,064,022.55	15.07%	749,686,751.43	860,761,467.46	79.52%	111,290,672.60	12.93%	749,470,794.86
其中：										
质保金组合	202,410,359.15	18.36%	39,103,849.49	19.32%	163,306,509.66	198,796,868.12	18.36%	13,257,698.35	6.67%	185,539,169.77
收入结转组合	680,340,414.83	61.70%	93,960,173.06	13.81%	586,380,241.77	661,964,599.34	61.16%	98,032,974.25	14.81%	563,931,625.09
合计	1,102,628,598.05	100.00%	299,721,048.33	27.18%	802,907,549.72	1,082,492,702.02	100.00%	237,209,284.71	21.91%	845,283,417.31

按单项计提坏账准备：166,657,025.78 元

单位：元

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
东华工程科技股份有限公司	218,180,451.76	122,367,829.31	216,397,290.57	163,176,492.28	75.41%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提减值
梅鲁绿色广场有限公司	3,550,782.80	3,550,782.80	3,480,533.50	3,480,533.50	100.00%	预计无法收回
合计	221,731,234.56	125,918,612.11	219,877,824.07	166,657,025.78		

按组合计提坏账准备：133,064,022.55 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
质保金组合	202,410,359.15	39,103,849.49	19.32%
收入结转组合	680,340,414.83	93,960,173.06	13.81%
合计	882,750,773.98	133,064,022.55	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动	原因
按单项计提坏账准备				40,738,413.67	
按组合计提坏账准备	58,046,111.28	29,900,404.09		-6,372,357.24	
其中：					
质保金组合	26,991,948.30			-1,145,797.16	
收入结转组合	31,054,162.98	29,900,404.09		-5,226,560.08	
合计	58,046,111.28	29,900,404.09		34,366,056.43	

注：本期单项计提坏账准备其他变动 4,073.84 万元系本期东华工程科技股份有限公司回款 5,000.00 万元，上期根据未来可收回金额与其账面余额（含应收账款和合同资产）的差额计提减值，本期冲减应收账款账面余额 2,656.31 万元，冲减合同资产账面余额 2,343.69 万元，对应将已计提的应收账款坏账准备余额 2,656.31 万元转入合同资产减值准备，其他变动金额 1,417.53 万元系汇率变动导致。

(5) 本期实际核销的合同资产情况

7、应收款项融资

- (1) 应收款项融资分类列示
- (2) 按坏账计提方法分类披露
- (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况
- (4) 期末公司已质押的应收款项融资
- (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款项融资
- (6) 本期实际核销的应收款项融资情况
- (7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况
- (8) 其他说明

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	157,917,342.08	352,784,410.68
合计	157,917,342.08	352,784,410.68

(1) 应收利息

- 1) 应收利息分类
- 2) 重要逾期利息
- 3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

- 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况
- 5) 本期实际核销的应收利息情况

(2) 应收股利

- 1) 应收股利分类
- 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利
- 3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

5) 本期实际核销的应收股利情况

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
非并表范围内关联往来	189,218,457.83	492,156,791.44
暂时代垫款	101,527,658.16	94,259,028.40
押金及保证金	48,586,477.78	48,228,104.00
员工备用金借款	4,006,196.62	6,895,524.46
其他	119,613,274.23	51,853,874.72
合计	462,952,064.62	693,393,323.02

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	99,196,170.48	138,150,458.22
1 至 2 年	6,724,173.96	174,316,396.19
2 至 3 年	4,899,187.61	3,717,389.05
3 年以上	352,132,532.57	377,209,079.56
3 至 4 年	3,431,922.99	6,029,672.88
4 至 5 年	5,111,137.87	15,410,772.08
5 年以上	343,589,471.71	355,768,634.60
合计	462,952,064.62	693,393,323.02

3) 按坏账计提方法分类披露

☑适用 ☐不适用

单位：元

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	228,470,437.56	49.35%	218,085,731.70	95.45%	10,384,705.86	238,969,222.93	34.46%	237,888,053.13	99.55%	1,081,169.80
按组合计提坏账准备	234,481,627.06	50.65%	86,948,990.84	37.08%	147,532,636.22	454,424,100.09	65.54%	102,720,859.21	22.60%	351,703,240.88
其中：										
账龄组合	188,254,901.63	40.66%	86,948,990.84	46.19%	101,305,910.79	405,815,930.01	58.53%	102,720,859.21	25.31%	303,095,070.80
有确凿证据表明款项 可以收回的组合	46,226,725.43	9.99%			46,226,725.43	48,608,170.08	7.01%			48,608,170.08
合计	462,952,064.62	100.00%	305,034,722.54	65.89%	157,917,342.08	693,393,323.02	100.00%	340,608,912.34	49.12%	352,784,410.68

按单项计提坏账准备：218,085,731.70 元

单位：元

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
福银财务投资有限公司	127,074,172.01	127,074,172.01	123,957,375.27	123,957,375.27	100.00%	预计无法收回
华亿投资有限公司	35,186,048.52	35,186,048.52	34,318,974.07	34,318,974.07	100.00%	预计无法收回
北京武夷城	18,876,000.00	18,876,000.00	18,876,000.00	18,876,000.00	100.00%	预计无法收回
福島建设有限公司	18,772,834.80	18,772,834.80				预计无法收回
诉讼费 1957	15,783,605.34	15,783,605.34	15,394,656.83	15,394,656.83	100.00%	预计无法收回
北京市顺诚丰达再生物资回收有限公司			12,958,016.61	3,648,016.61	28.15%	少数股东减资
美盛顾问有限公司	6,422,788.57	6,422,788.57	6,264,514.60	6,264,514.60	100.00%	预计无法收回
零星单位汇总	16,853,773.69	15,772,603.89	16,700,900.18	15,626,194.32	93.56%	部分预计无法收回、部分按未来可 收回金额与其账面余额的差额计提 坏账
合计	238,969,222.93	237,888,053.13	228,470,437.56	218,085,731.70		

按组合计提坏账准备：86,948,990.84 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	188,254,901.63	86,948,990.84	46.19%
有确凿证据表明款项可以收回的组合	46,226,725.43		
合计	234,481,627.06	86,948,990.84	

确定该组合依据的说明：

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	90,830,871.84	908,308.75	1.00
1—2 年	5,304,172.84	265,208.63	5.00
2—3 年	4,480,815.75	448,081.59	10.00
3—4 年	1,675,776.99	418,944.26	25.00
4—5 年	2,109,633.18	1,054,816.58	50.00
5 年以上	83,853,631.03	83,853,631.03	100.00
合计	188,254,901.63	86,948,990.84	46.19

(2) 有确凿证据表明款项可以收回的组合

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
押金及保证金	39,586,332.44		
员工备用金、代垫款	6,640,392.99		
合计	46,226,725.43		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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	10,120,302.54	92,600,556.67	237,888,053.13	340,608,912.34
2025 年 1 月 1 日余额在 本期				
——转入第二阶段	-181,553.43	181,553.43		
——转入第三阶段		-3,648,016.61	3,648,016.61	
本期计提	883,271.95	1,615,412.11		2,498,684.06
本期转回	9,182,653.15	4,660,608.96	7,503.57	13,850,765.68

本期核销			18,554,503.59	18,554,503.59
其他变动	-17,768.94	-761,504.77	-4,888,330.88	-5,667,604.59
2025年12月31日余额	1,621,598.97	85,327,391.87	218,085,731.70	305,034,722.54

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

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：

单位：元

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	
坏账准备	340,608,912.34	2,498,684.06	13,850,765.68	18,554,503.59	-5,667,604.59	305,034,722.54
合计	340,608,912.34	2,498,684.06	13,850,765.68	18,554,503.59	-5,667,604.59	305,034,722.54

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	18,554,503.59

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：元

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
第一名	非并表范围内关联往来	123,957,375.27	5年以上	26.78%	123,957,375.27
第二名	其他	40,440,800.00	1年以内	8.74%	404,408.00
第三名	非并表范围内关联往来	34,318,974.07	5年以上	7.41%	34,318,974.07
第四名	暂时代垫款	26,959,751.90	5年以上	5.82%	26,959,751.90
第五名	暂时代垫款	18,876,000.00	5年以上	4.08%	18,876,000.00
合计		244,552,901.24		52.83%	204,516,509.24

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

9、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	123,538,370.05	89.54%	89,722,146.74	78.88%
1 至 2 年	4,340,812.12	3.15%	4,984,972.69	4.38%
2 至 3 年	1,497,228.27	1.09%	6,275,819.38	5.52%
3 年以上	8,586,460.46	6.22%	12,768,715.60	11.22%
合计	137,962,870.90		113,751,654.41	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
第一名	20,496,390.69	14.86
第二名	14,455,197.95	10.48
第三名	11,026,900.96	7.99
第四名	10,028,352.58	7.27
第五名	8,796,765.00	6.38
合计	64,803,607.18	46.98

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求
按性质分类：

单位：元

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
开发成本	3,979,537,007.17	18,415,649.09	3,961,121,358.08	7,856,635,659.48	18,415,649.09	7,838,220,010.39
开发产品	10,119,925,179.54	710,318,383.74	9,409,606,795.80	7,240,171,275.72	410,304,232.85	6,829,867,042.87
原材料	40,323,946.90		40,323,946.90	77,944,330.23		77,944,330.23
库存商品	315,736,887.23	1,733,012.08	314,003,875.15	480,928,559.17	1,985,005.76	478,943,553.41
低值易耗品	1,909,873.67		1,909,873.67	3,183,870.12		3,183,870.12
合计	14,457,432,894.51	730,467,044.91	13,726,965,849.60	15,658,863,694.72	430,704,887.70	15,228,158,807.02

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

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
南京武夷绿洲	2013年11月	2019年10月			154,484.12		154,484.12				
重庆武夷滨江项目	2014年03月	2026年10月	512,000,000.00	295,041,352.88	123,524.98		125,770,909.11	420,688,737.01	117,520,025.14	11,709,795.25	银行贷款
南平武夷名仕园	2011年10月	2026年12月	1,400,000,000.00	227,856,443.04	24,614,869.21	-4,238,223.73	22,634,877.83	230,114,675.39	31,164,668.58		
北京武夷南区	2013年12月	2027年12月	11,700,000,000.00	2,461,045,870.87	3,074,537,084.67	1,670,810.92	1,609,899,783.26	994,737,758.54	150,855,128.45	18,274,509.24	银行贷款
肯尼亚公司玫瑰苑项目				13,896,529.89		275,085.93	12,364.22	13,633,808.18			
蒙巴萨 20 英亩地项目				31,147,526.72		616,293.04	5,198.90	30,536,432.58			
南京武夷商城 C 组团	2015年07月	2019年12月			382,048.00		382,048.00				
悉尼联邦街 9-25 号			1,212,427,400.00	437,579,903.18		-17,731,524.77	3,205,917.56	458,517,345.51	7,605,797.15		
鸣凤街项目				268,305,102.14		6,691,370.83	6,049,529.78	267,663,261.09	20,888,410.47	2,366,112.62	银行贷款
炮台街项目				47,563,802.75		1,154,568.20	-1,331,194.50	45,078,040.05			
南平兆恒玺院项目					123,160.13		123,160.13				
长乐书香名邸项目	2018年04月	2021年12月			5,523,181.06		5,523,181.06				
诏安武夷绿洲项目	2018年09月	2021年08月			-5,359,343.89		-5,359,343.89				
南安武夷花园	2019年10月	2027年06月	2,667,840,000.00	855,407,997.91	22,219,341.73	41,253,101.96	36,947,561.39	828,883,115.61	152,031,729.32	32,142,229.10	银行贷款
武夷澜郡	2019年09月	2021年12月			162,185.77		162,185.77				
武夷樾府项目	2021年03月	2024年01月			401,008.66		401,008.66				
重庆涪陵五桂堂历史文化 商业街区项目	2021年03月	2023年11月			10,552.57		10,552.57				
武夷天悦儒郡	2020年08月	2022年09月			-29,288,468.18		-29,288,468.18				
武夷天悦云璟公馆	2022年12月	2025年08月	1,106,710,000.00	896,094,668.18	1,064,756,542.11		168,661,873.93			24,149,410.94	
香港上海街项目				8,782,646.71		214,670.30	-133,427.60	8,434,548.81			
武夷七里湖山	2022年09月	2025年12月	2,101,900,000.00	1,715,349,944.11	1,884,591,064.13		169,241,120.02			51,288,364.86	银行贷款
鸣凤街 43-53 号				320,563,871.10		7,868,473.22	-2,357,863.98	310,337,533.90			
武夷玉桐湾茗郡	2021年11月	2024年12月			-663,254.36		-663,254.36				
武夷雲尚天翼	2025年03月	2028年04月	1,000,000,000.00	278,000,000.00			92,911,750.50	370,911,750.50	7,792,973.21	7,792,973.21	银行贷款
合计	--	--	21,700,877,400	7,856,635,659.48	6,042,287,980.71	37,774,625.90	2,202,963,954.30	3,979,537,007.17	487,858,732.32	147,723,395.22	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
枫林花园车位	1992年01月	113,069.48		2,786.32	110,283.16		
厦门武夷花园车位	1997年07月	175,021.56		4,312.98	170,708.58		
南京武夷绿洲	2019年10月	95,147,807.29	154,484.12	1,602,619.75	93,699,671.66	1,172,695.38	
重庆武夷滨江项目	2010年12月	110,486,094.31	123,524.98	346,151.41	110,263,467.88	22,091,939.98	
南京武夷名仕园	2016年12月	83,683,305.97			83,683,305.97		
南平武夷名仕园	2021年03月	502,856,477.93	24,614,869.21	39,609,325.00	487,862,022.14	151,727,775.72	
建瓯武夷花园	2020年07月	9,765,640.09		9,159,189.96	606,450.13		
福州福新公寓	2000年05月	5,315,376.82			5,315,376.82		
福州互爱新村杂物间	1998年12月	84,222.27			84,222.27		
福州双抛桥一里商品房	1994年11月	56,059.28			56,059.28		
福州武夷嘉园	2006年12月	4,756,631.10			4,756,631.10		
诏安武夷名仕园A项目	2015年11月	1,206,082.67			1,206,082.67		
诏安永华商住楼A1、B1、B2	1994年12月	4,058,182.10		130,909.10	3,927,273.00		
北京武夷月季园	2011年12月	47,250.00			47,250.00		
北京武夷南区东地块项目	2018年12月、 2023年8月	554,858,068.35	-4,675,662.47	-3,514,041.61	553,696,447.49	46,746,838.77	
肯尼亚莲花苑项目	2015年04月	37,998,011.27		2,997,655.44	35,000,355.83		
肯尼亚凯伦项目	2016年08月	8,624,269.68		156,070.44	8,468,199.24		
周宁龙腾世纪项目	2017年08月	82,907,265.92		5,218,962.86	77,688,303.06	2,470,847.48	
南京武夷水岸家园	2013年06月	23,004,000.03			23,004,000.03		
南京武夷商城C组团	2019年12月	245,456,650.28	382,048.00	11,436,854.57	234,401,843.71	12,523,337.40	
福安武夷清水湾项目	2019年05月	15,968,391.84		178,419.64	15,789,972.20		

扬州武夷金域珑璟花园	2018年10月	2,923,892.05		463,428.32	2,460,463.73		
涵江武夷嘉园项目	2014年12月	294,517.91			294,517.91	9,149.40	
武夷嘉园木兰都项目	2017年12月	65,308,278.90		1,431,765.56	63,876,513.34	2,139,926.64	
涵江武夷木兰都项目三期	2021年07月	139,939,190.38		1,267,720.57	138,671,469.81	9,372,660.22	
诏安武夷绿洲项目	2021年08月	293,316,486.61	-5,359,343.89	31,291,034.08	256,666,108.64	31,905,354.19	
长乐书香名邸项目	2021年12月	1,372,067,884.15	5,523,181.06	2,986,424.99	1,374,604,640.22	183,219,193.45	
武夷·百花里	2020年10月	12,439,856.76		48,975.81	12,390,880.95		
南区东32地块CG1\CG2	2020年12月	23,995,812.18	-1,199.32		23,994,612.86	1,620,184.53	
南区东32地块商品房	2020年12月		305,612.71	305,612.71			
南平兆恒玺院	2021年11月	23,073,336.61	123,160.13	123,160.13	23,073,336.61		
武夷澜郡	2021年12月	258,672,024.24	162,185.77	28,311,961.31	230,522,248.70	22,087,292.16	
南安武夷花园项目	2022年12月	44,489,878.96	1,947,575.39	3,578,987.93	42,858,466.42	4,492,758.86	
重庆涪陵五桂堂历史文化商业街区项目	2023年11月	406,681,619.89	10,552.57	13,968,241.98	392,723,930.48	33,538,757.32	
宁德武夷天悦儒郡	2022年09月	155,769,140.74	-29,288,468.18	-23,896,198.50	150,376,871.06	10,649,339.01	
南区西37地块住宅	2023年12月	306,393,721.95	82,455.33	188,399,017.48	118,077,159.80	10,473,876.83	
南区西37地块配套公服及其他	2023年12月	280,201,345.69	-2,402,399.08	8,349,224.02	269,449,722.59	30,403,556.17	
武夷玉桐湾茗郡	2024年12月	712,778,884.27	-663,254.36	210,481,671.04	501,633,958.87	73,652,194.82	
武夷樾府	2024年01月	1,062,423,301.85	401,008.66	750,812.55	1,062,073,497.96	213,292,344.66	
南安武夷花园项目三期东侧	2024年09月	292,834,224.34	20,271,766.34	25,791,779.90	287,314,210.78	48,326,566.63	
武夷天悦云璟公馆	2025年08月		1,064,756,542.11	652,088,367.84	412,668,174.27	56,314,978.36	147,908,280.39
南区中36地块住宅	2025年12月		2,545,269,724.97	287,295,603.93	2,257,974,121.04	122,628,467.29	138,231,223.42
南区中36地块配套公服及其他	2025年12月		535,958,552.53		535,958,552.53	46,730,842.42	46,730,842.42
武夷七里湖山	2025年12月		1,884,591,064.13	1,662,167,269.38	222,423,794.75	21,982,889.18	214,987,958.49
合计	--	7,240,171,275.72	6,042,287,980.71	3,162,534,076.89	10,119,925,179.54	1,159,573,766.87	547,858,304.72

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆涪陵五桂堂历史文化商业街区项目	145,559,999.99	182,278,496.30	29,382,493.41	298,456,002.88
南京武夷商城C组团	9,422,560.78	182,708,911.58	10,490,152.08	181,641,320.28
周宁龙腾世纪项目	6,248,627.89	4,829,847.51	5,096,971.50	5,981,503.90
南平武夷名仕园	2,006,550.14		2,006,550.14	
肯尼亚莲花苑项目	37,998,011.27		2,997,655.44	35,000,355.83
南京武夷绿洲		92,369,157.80	1,265,330.94	91,103,826.86
合计	201,235,750.07	462,186,413.19	51,239,153.51	612,183,009.75

(2) 确认为存货的数据资源

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	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		
开发成本	18,415,649.09					18,415,649.09	
开发产品	410,304,232.85	312,135,507.31		12,121,356.42		710,318,383.74	
库存商品	1,985,005.76	1,980,104.30		2,195,519.47	36,578.51	1,733,012.08	
合计	430,704,887.70	314,115,611.61		14,316,875.89	36,578.51	730,467,044.91	

按主要项目分类：

单位：元

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		
南京武夷绿洲	865,676.58	135,086.26		96,186.29		904,576.55	
长乐书香名邸项目	96,712,571.28	85,131,164.62		53,867.90		181,789,868.00	
扬州武夷金域瓊璟花园	1,212,926.38	415,499.48		193,040.74		1,435,385.12	
福州福新公寓	2,840,073.76					2,840,073.76	
武夷澜郡	37,534,629.54	29,851,212.19		2,568,929.34		64,816,912.39	
武夷樾府项目	176,630,321.06	12,661,120.27		6,970.10		189,284,471.23	
武夷木兰都项目	1,557,441.78			40,163.26		1,517,278.52	
南京武夷名仕园项目	4,230,522.82	3,194,104.19				7,424,627.01	
南平名仕园项目	90,131,116.19	51,799,814.32		2,545,938.41		139,384,992.10	
肯尼亚工业化项目	1,985,005.76	1,980,104.30		2,195,519.47	36,578.51	1,733,012.08	
武夷·百花里	149,580.41			588.90		148,991.51	
南平兆恒玺院	10,145,308.36	4,937,396.60				15,082,704.96	
福安武夷金域项目	455,900.66			455,900.66			
建瓯武夷花园	6,253,813.12			6,159,770.82		94,042.30	
诏安武夷绿洲项目		19,234,284.16				19,234,284.16	
南京武夷商城 C 组团		471,873.71				471,873.71	
武夷天悦云璟公馆		67,919,389.27				67,919,389.27	
武夷玉桐湾茗郡		32,182,735.44				32,182,735.44	
武夷七里湖山		3,403,943.12				3,403,943.12	
周宁龙腾世纪项目		797,883.68				797,883.68	
合计	430,704,887.70	314,115,611.61		14,316,875.89	36,578.51	730,467,044.91	

(4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

(5) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
福州武夷樾府项目	885,792,980.79	872,789,026.73	贷款抵押
武夷玉桐湾茗郡	712,778,884.27	469,451,223.43	贷款抵押
炮台街项目	47,563,802.75	45,078,040.05	贷款抵押
东侨天悦云璟项目	896,094,668.18	344,748,785.00	贷款抵押
鸣凤街 43-53 号		301,884,970.81	贷款抵押
武夷雲尚天翼		141,177,016.10	贷款抵押
重庆武夷滨江项目		26,631,357.53	贷款抵押
枫林花园车位	113,069.48	110,283.16	贷款抵押
南安武夷花园项目	1,192,732,101.21		贷款抵押
香港鸣凤街项目	268,305,102.14		贷款抵押
南平武夷名仕园项目	21,971,255.77		财产保全
合计	4,025,351,864.59	2,201,870,702.81	

11、持有待售资产

12、一年内到期的非流动资产

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	9,950,769.83	38,434,018.29
税金重分类	1,180,542,816.15	1,185,903,554.48
其他	24,609,490.36	5,024,890.00
合计	1,215,103,076.34	1,229,362,462.77

14、债权投资

(1) 债权投资的情况

(2) 期末重要的债权投资

(3) 减值准备计提情况

(4) 本期实际核销的债权投资情况

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资的情况

(2) 期末重要的其他债权投资

(3) 减值准备计提情况

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

16、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
北京燕山大酒店有限公司	13,699,840.38	9,495,005.33	3,373,526.47			600,835.97	913,312.90	该项投资并非为了短期交易，不存在短期获利模式，根据合同现金流量特征，按新金融工具准则规定确认为非交易性权益工具投资，并将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产
合计	13,699,840.38	9,495,005.33	3,373,526.47			600,835.97	913,312.90	

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
北京燕山大酒店有限公司	913,312.90		600,835.97		该项投资并非为了短期交易，不存在短期获利模式，根据合同现金流量特征，按新金融工具准则规定确认为非交易性权益工具投资，并将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	

17、长期应收款

- (1) 长期应收款情况
- (2) 按坏账计提方法分类披露
- (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况
- (4) 本期实际核销的长期应收款情况

18、长期股权投资

单位：元

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		
一、合营企业												
元帅庙改建部	980,000.00	3,546,193.01									980,000.00	3,546,193.01
南安市园区物业服务 有限公司	1,352,423.00				762,085.04						2,114,508.04	
小计	2,332,423.00	3,546,193.01			762,085.04						3,094,508.04	3,546,193.01
二、联营企业												
福建中福对外劳务合 作有限公司	3,794,276.82				7,714,587.08			2,700,000.00			8,808,863.90	
安徽骏达房地产开发 有限公司	1,954,994.30										1,954,994.30	
福州闽港建筑开发有 限公司	10,664,330.05			11,302,387.61	653,546.46					-15,488.90	0.00	
福建建工混凝土公司	6,883,189.17				-291,292.45						6,591,896.72	
宝德集团有限公司	18,703,577.09	6,271,880.54								-460,904.12	18,242,672.97	6,117,325.33

福建南平三江房地产开发有限公司	12,541,046.12				382,221.56						12,923,267.68	
深圳武夷国泰投资有限公司	2,510,000.00	11,221,423.33									2,510,000.00	11,221,423.33
香港福银财务公司	1.04										1.04	
小计	57,051,414.59	17,493,303.87		11,302,387.61	8,459,062.65			2,700,000.00		-476,393.02	51,031,696.61	17,338,748.66
合计	59,383,837.59	21,039,496.88		11,302,387.61	9,221,147.69			2,700,000.00		-476,393.02	54,126,204.65	20,884,941.67

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	828,482,655.87	21,212,511.00		849,695,166.87
2. 本期增加金额	102,173.59			102,173.59
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	102,173.59			102,173.59
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	17,687,110.22			17,687,110.22
(1) 处置				
(2) 其他转出	16,586,836.66			16,586,836.66
(3) 汇率差	1,100,273.56			1,100,273.56
4. 期末余额	810,897,719.24	21,212,511.00		832,110,230.24
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	184,803,430.61	1,444,579.87		186,248,010.48
2. 本期增加金额	28,257,726.28	456,183.12		28,713,909.40
(1) 计提或摊销	28,257,726.28	456,183.12		28,713,909.40
3. 本期减少金额	2,594,890.03			2,594,890.03
(1) 处置				
(2) 其他转出	1,511,765.24			1,511,765.24
(3) 汇率差	1,083,124.79			1,083,124.79
4. 期末余额	210,466,266.86	1,900,762.99		212,367,029.85
三、减值准备				
1. 期初余额	471,151.93			471,151.93
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额	11,610.39			11,610.39
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 汇率差	11,610.39			11,610.39
4. 期末余额	459,541.54			459,541.54
四、账面价值				
1. 期末账面价值	599,971,910.84	19,311,748.01		619,283,658.85
2. 期初账面价值	643,208,073.33	19,767,931.13		662,976,004.46

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
南平武夷名仕园	134,324,967.67	145,600,400.00		市场法	售价	市场比较法
合计	134,324,967.67	145,600,400.00				

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
北京通州经开智汇园	88,252,011.48	为解决南区西地块植保站安置而购入因涉及工业用地，产权证尚在办理
金蕾幼儿园	1,110,350.97	因国务院出台关于幼儿园产业的限制政策，无法办理权证
漳州九龙大厦 401、402 室	41,726.98	原开发商未处理完办证手续
合计	89,404,089.43	

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	416,885,095.95	467,334,488.16
固定资产清理	18,556.03	18,977.39
合计	416,903,651.98	467,353,465.55

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	505,772,598.11	641,716,634.99	266,654,813.70	77,644,573.80	1,491,788,620.60
2. 本期增加金额	776,248.50	3,151,021.15	2,026,441.29	5,791,125.38	11,744,836.32
(1) 购置	776,248.50	3,151,021.15	2,026,441.29	5,791,125.38	11,744,836.32
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	3,421,766.31	56,995,282.62	20,380,582.38	1,966,128.44	82,763,759.75
(1) 处置或报废		34,553,533.89	12,190,420.20	646,619.36	47,390,573.45
(2) 汇率差	3,421,766.31	22,441,748.73	8,190,162.18	1,319,509.08	35,373,186.30
4. 期末余额	503,127,080.30	587,872,373.52	248,300,672.61	81,469,570.74	1,420,769,697.17
二、累计折旧					
1. 期初余额	181,248,164.65	534,913,475.31	240,265,994.39	68,026,498.09	1,024,454,132.44
2. 本期增加金额	20,712,343.78	21,208,239.82	6,650,738.82	4,618,999.59	53,190,322.01
(1) 计提	20,712,343.78	21,208,239.82	6,650,738.82	4,618,999.59	53,190,322.01
3. 本期减少金额	1,053,137.88	51,680,554.55	19,023,560.55	2,002,600.25	73,759,853.23
(1) 处置或报废		33,115,063.94	11,575,491.95	966,327.13	45,656,883.02
(2) 汇率差	1,053,137.88	18,565,490.61	7,448,068.60	1,036,273.12	28,102,970.21
4. 期末余额	200,907,370.55	504,441,160.58	227,893,172.66	70,642,897.43	1,003,884,601.22
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	302,219,709.75	83,431,212.94	20,407,499.95	10,826,673.31	416,885,095.95
2. 期初账面价值	324,524,433.46	106,803,159.68	26,388,819.31	9,618,075.71	467,334,488.16

(2) 暂时闲置的固定资产情况

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	8,145,766.47

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	776,248.50	手续办理中

(5) 固定资产的减值测试情况

□适用 不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
东帝汶皮卡车	18,556.03	18,977.39
合计	18,556.03	18,977.39

22、在建工程

(1) 在建工程情况

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

(4) 在建工程的减值测试情况

(5) 工程物资

23、生产性生物资产

24、油气资产

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	8,469,371.78				8,469,371.78
2. 本期增加金额	2,097,099.49				2,097,099.49
(1) 新增租赁	2,097,099.49				2,097,099.49
3. 本期减少金额	2,857,003.08				2,857,003.08
(1) 处置	968,565.81				968,565.81
(2) 租赁到期	980,926.40				980,926.40
(3) 其他-汇率差	907,510.87				907,510.87
4. 期末余额	7,709,468.19				7,709,468.19
二、累计折旧					
1. 期初余额	3,277,188.73				3,277,188.73
2. 本期增加金额	2,351,426.70				2,351,426.70
(1) 计提	2,351,426.70				2,351,426.70
3. 本期减少金额	2,432,711.34				2,432,711.34
(1) 处置	968,565.81				968,565.81
(2) 租赁到期	1,214,480.65				1,214,480.65
(3) 其他-汇率差	249,664.88				249,664.88
4. 期末余额	3,195,904.09				3,195,904.09
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	4,513,564.10				4,513,564.10
2. 期初账面价值	5,192,183.05				5,192,183.05

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 □不适用

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	111,528,328.29			53,994,730.31	165,523,058.60
2. 本期增加金额				5,140,723.72	5,140,723.72
(1) 购置				1,611,492.18	1,611,492.18
(2) 内部研发				3,529,231.54	3,529,231.54
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	2,178,881.43			26,772.51	2,205,653.94
(1) 处置					
(2) 汇率差	2,178,881.43			26,772.51	2,205,653.94
4. 期末余额	109,349,446.86			59,108,681.52	168,458,128.38
二、累计摊销					
1. 期初余额	8,687,468.23			10,922,815.10	19,610,283.33
2. 本期增加金额	1,290,552.06			3,133,833.42	4,424,385.48
(1) 计提	1,290,552.06			3,133,833.42	4,424,385.48
3. 本期减少金额	243,051.96			26,772.51	269,824.47
(1) 处置					
(2) 汇率差	243,051.96			26,772.51	269,824.47
4. 期末余额	9,734,968.33			14,029,876.01	23,764,844.34
三、减值准备					
1. 期初余额				9,470,621.09	9,470,621.09
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				9,470,621.09	9,470,621.09
四、账面价值					
1. 期末账面价值	99,614,478.53			35,608,184.42	135,222,662.95
2. 期初账面价值	102,840,860.06			33,601,294.12	136,442,154.18

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 21.93%。

(2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

(4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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		处置		
南平武夷房地产开发有限公司	1,922,396.25					1,922,396.25
漳州武夷房地产开发有限公司	81,490.01					81,490.01
重庆武夷房地产开发有限公司	128,894.91					128,894.91
长春宝成置业有限公司	1,400,000.00					1,400,000.00
北京武夷物业管理有限公司	4,502,719.17					4,502,719.17
港伟投资有限公司	463,020.00		-11,410.00			451,610.00
合计	8,498,520.34		-11,410.00			8,487,110.34

(2) 商誉减值准备

单位：元

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		处置		
南平武夷房地产开发有限公司	1,922,396.25					1,922,396.25
漳州武夷房地产开发有限公司	81,490.01					81,490.01
重庆武夷房地产开发有限公司	128,894.91					128,894.91
长春宝成置业有限公司	1,400,000.00					1,400,000.00
合计	3,532,781.17					3,532,781.17

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
北京武夷物业管理有限公司	7,256,731.75	9,496,600.00		5年	收入增长率为0%， 利润率3%，折现率 8.74%	收入增长率为 0%，利润率3%， 折现率8.74%	结合公司发展、 历史经验综合判 断
合计	7,256,731.75	9,496,600.00					

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用**28、长期待摊费用**

单位：元

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
装修费	10,198,165.14	7,364,544.60	7,511,970.88	18,723.08	10,032,015.78
其他	5,142,365.72	8,710,102.05	2,119,611.45	88,744.53	11,644,111.79
合计	15,340,530.86	16,074,646.65	9,631,582.33	107,467.61	21,676,127.57

29、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**

单位：元

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	1,267,667.55	314,732.82	2,632,460.26	654,774.41
可抵扣亏损	758,026,822.52	211,854,243.89	717,385,016.50	200,925,980.60
交易性金融资产公允价值变动	9,759.00	2,439.75	27,319.40	6,829.85
租赁负债相关	1,174,649.62	293,662.41	573,182.79	143,295.70
其他	23,292,700.05	6,938,407.20	21,621,786.00	6,429,413.81
合计	783,771,598.74	219,403,486.07	742,239,764.95	208,160,294.37

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	11,171,352.40	2,792,838.10	10,458,537.43	1,725,658.68
存货评估增值	1,133,408.25	283,352.06	1,133,408.25	283,352.06
使用权资产相关	1,465,993.02	366,498.26	875,164.14	218,791.04
合计	13,770,753.67	3,442,688.42	12,467,109.82	2,227,801.78

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

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		219,403,486.07		208,160,294.37
递延所得税负债		3,442,688.42		2,227,801.78

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,060,877,609.58	790,358,619.15
可抵扣亏损	2,278,140,656.35	2,006,687,051.54
合计	3,339,018,265.93	2,797,045,670.69

(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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年		172,404,992.94	
2026 年	131,162,278.61	153,698,589.90	
2027 年	326,644,188.47	330,291,943.05	
2028 年	382,957,483.54	405,966,578.80	
2029 年	522,388,907.08	594,777,304.30	
2030 年	501,149,525.20		
五年以上及永久	413,838,273.45	349,547,642.55	
合计	2,278,140,656.35	2,006,687,051.54	

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购地款	251,919.42	251,919.42		257,004.03	257,004.03	
税金重分类	43,920,047.58		43,920,047.58	43,935,607.00		43,935,607.00
合计	44,171,967.00	251,919.42	43,920,047.58	44,192,611.03	257,004.03	43,935,607.00

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	175,828,807.28	175,828,807.28	各类保证金冻结款等	按揭担保保证金、汇票保证金、信用证保证金等	146,656,374.32	146,656,374.32	各类保证金冻结款等	按揭担保保证金、汇票保证金、信用证保证金等
存货	2,491,257,298.76	2,201,870,702.81	抵押、财产保全	贷款抵押、财产保全	4,203,079,340.94	4,025,351,864.59	抵押、财产保全	贷款抵押、财产保全
固定资产	59,258,693.41	22,927,129.57	抵押	贷款抵押、保函授信额度抵押	59,258,693.41	26,171,936.59	抵押	贷款抵押、保函授信额度抵押
投资性房地产	297,690,342.94	249,757,513.31	抵押	贷款抵押	295,758,487.68	260,097,927.25	抵押	贷款抵押
合计	3,024,035,142.39	2,650,384,152.97			4,704,752,896.35	4,458,278,102.75		

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	395,610,360.00	405,605,520.00
保证借款	173,685,384.70	236,572,956.86
信用借款	2,198,216,313.58	2,746,168,085.25
应付短期借款利息	1,479,186.86	1,361,479.72
合计	2,768,991,245.14	3,389,708,041.83

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

33、交易性金融负债

34、衍生金融负债

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	215,790,984.20	82,308,687.30
合计	215,790,984.20	82,308,687.30

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,618,609,355.86	1,140,285,334.51
1—2 年	440,110,669.55	708,097,409.88
2—3 年	495,005,906.42	406,314,921.61
3 年以上	666,235,863.98	430,897,505.89
合计	3,219,961,795.81	2,685,595,171.89

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建建工集团有限责任公司	532,557,270.39	尚未结算的工程款
福建省建筑设计研究院有限公司	353,839,686.77	尚未结算的工程款
中国建筑第八工程局有限公司	211,262,247.19	尚未结算的工程款
合计	1,097,659,204.35	

(3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

□是 否

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,342,738.83	1,113,241.23
其他应付款	555,140,523.15	572,509,393.83
合计	556,483,261.98	573,622,635.06

(1) 应付利息

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东股利	1,342,738.83	1,113,241.23
合计	1,342,738.83	1,113,241.23

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
暂收应付及暂扣款项	24,768,774.26	25,272,708.60
押金及保证金	64,973,721.37	82,100,993.36
非并表范围内关联往来	380,619,284.90	390,065,718.15
其他	84,778,742.62	75,069,973.72
合计	555,140,523.15	572,509,393.83

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建建工集团有限责任公司	91,379,515.44	关联方资金往来
南安市泛家开发建设有限公司	83,761,956.99	少数股东对项目的借款
丰宏发展有限公司	73,003,255.00	非并表关联方借款
重庆博建建筑规划设计有限公司	47,198,506.78	少数股东对项目的借款
润德开发有限责任公司	38,923,952.26	少数股东对项目的借款
合计	334,267,186.47	

38、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,613,431.43	1,540,020.39
1—2 年		
2—3 年		
3 年以上		
合计	2,613,431.43	1,540,020.39

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预售房产收款	324,527,639.30	1,822,448,607.41
预收工程款	280,349,819.02	237,421,039.21
其他预收款	60,381,223.58	126,303,341.61
合计	665,258,681.90	2,186,172,988.23

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
北京武夷花园南区中地块项目	-835,991,153.00	本期竣工结转收入
武夷七里湖山项目	-661,131,524.10	本期竣工结转收入
武夷天悦云璟公馆项目	-247,194,857.84	本期竣工结转收入
重庆武夷滨江项目	154,625,745.87	预售房产收款增加
达沃快速交通系统第四标段设计施工项目	63,446,173.76	预收项目工程款
合计	-1,526,245,615.31	——

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	重庆武夷滨江项目		154,625,745.87	2026年10月	44.88%
2	南平武夷名仕园项目	7,912,632.49	60,166,667.96	已竣工	72.30%
3	北京武夷花园南区中地块项目	806,153,330.28	39,188,969.71	已竣工	12.08%
4	福鼎武夷玉桐湾茗郡项目	24,739,561.79	14,487,454.14	已竣工	59.40%
5	南安武夷花园项目	7,232,880.97	11,566,971.10	已竣工	34.78%

40、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	70,640,451.46	344,486,456.36	352,603,885.48	62,523,022.34
二、离职后福利-设定提存计划	921,759.10	20,851,535.74	20,922,464.97	850,829.87
三、辞退福利	1,017,440.31	5,764,091.33	4,429,034.96	2,352,496.68
合计	72,579,650.87	371,102,083.43	377,955,385.41	65,726,348.89

(2) 短期薪酬列示

单位：元

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	55,242,935.72	280,615,577.11	289,690,570.74	46,167,942.09
2、职工福利费	160,629.74	17,168,470.62	17,321,719.89	7,380.47
3、社会保险费	331,862.99	9,247,818.45	9,260,745.80	318,935.64
其中：医疗保险费	293,377.03	8,144,581.23	8,157,238.12	280,720.14
工伤保险费	31,478.65	588,398.12	588,077.96	31,798.81
生育保险费	7,007.31	514,839.10	515,429.72	6,416.69
4、住房公积金	358,425.10	16,428,194.06	16,448,692.06	337,927.10
5、工会经费和职工教育经费	14,495,922.45	5,145,710.01	3,974,152.84	15,667,479.62
6、其他短期薪酬	50,675.46	15,880,686.11	15,908,004.15	23,357.42
合计	70,640,451.46	344,486,456.36	352,603,885.48	62,523,022.34

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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	773,556.11	17,302,536.84	17,364,119.03	711,973.92
2、失业保险费	80,003.87	463,546.80	467,672.60	75,878.07
3、企业年金缴费	68,199.12	3,085,452.10	3,090,673.34	62,977.88
合计	921,759.10	20,851,535.74	20,922,464.97	850,829.87

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	121,832,510.49	116,513,736.23
企业所得税	26,100,806.53	43,251,691.56
个人所得税	2,050,006.16	4,222,346.55
城市维护建设税	16,476,190.98	8,959,672.15
房产税	1,997,533.94	1,952,550.72
土地增值税	3,127,987,201.28	2,612,450,152.24
营业税	1,167,556.24	1,004,558.89
印花税	633,379.46	986,771.47
教育费附加	12,112,179.71	6,683,508.64
其他	2,449,070.70	2,282,029.52
合计	3,312,806,435.49	2,798,307,017.97

42、持有待售负债

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,450,437,286.93	1,338,827,684.51
一年内到期的租赁负债	1,935,691.87	1,547,763.58
一年内到期的长期借款利息	13,513,518.53	15,593,881.07
合计	2,465,886,497.33	1,355,969,329.16

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	77,665,286.67	195,071,297.52
合计	77,665,286.67	195,071,297.52

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	568,467,423.65	899,889,706.77
保证借款	64,422,281.13	1,314,735,750.95
信用借款	2,949,205,000.00	2,383,165,000.00
合计	3,582,094,704.78	4,597,790,457.72

46、应付债券

(1) 应付债券

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

(3) 可转换公司债券的说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额总额	4,329,700.38	6,411,551.96
减：未确认融资费用	383,545.16	1,046,943.60
租赁付款额现值	3,946,155.22	5,364,608.36
减：一年内到期的租赁负债	1,935,691.87	1,547,763.58
合计	2,010,463.35	3,816,844.78

48、长期应付款

单位：元

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

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

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

(2) 专项应付款

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

(2) 设定受益计划变动情况

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	5,875,403.00		未决诉讼
产品质量保证	1,739,085.13	1,766,647.52	预提产品质量保证金
待执行的亏损合同	36,653,216.08	33,564,206.94	亏损合同
其他	2,233,314.00		
合计	46,501,018.21	35,330,854.46	

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	160,000.00		8,000.00	152,000.00	(榕科〔2020〕93号)文件
合计	160,000.00		8,000.00	152,000.00	--

52、其他非流动负债

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,570,754,217.00						1,570,754,217.00

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,071,071,677.39	-19,913,254.77		2,051,158,422.62
其他资本公积	14,060,645.54	319.44		14,060,964.98
合计	2,085,132,322.93	-19,912,935.33		2,065,219,387.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注 1. 如附注十、2、所述，本公司于 2025 年 11 月 11 日向福建复寅精准医学发展有限公司购买子公司福州复寅精准医学发展有限公司 49%的股权。本次交易完成后，本公司持有福州复寅精准医学发展有限公司 100%的股权。购买成本与交易日取得的按新取得的股权比例计算确定应享有子公司自交易日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额调减资本公积股本溢价 19,913,254.77 元。

注 2. 本公司前监事亲属买卖公司股票构成短线交易，期间所得 319.44 元上交公司，计入资本公积其他资本公积。

56、库存股

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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	-3,974,362.44	4,498,035.28			1,124,508.81	3,373,526.47		-600,835.97
其他权益工具投资公允价值变动	-3,974,362.44	4,498,035.28			1,124,508.81	3,373,526.47		-600,835.97
二、将重分类进损益的其他综合收益	-84,325,757.93	-13,204,199.71				-13,542,108.75	337,909.04	-97,867,866.68
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	1,898,470.80	-945,567.67				-945,567.67		952,903.13
外币财务报表折算差额	-86,224,228.73	-12,258,632.04				-12,596,541.08	337,909.04	-98,820,769.81
其他综合收益合计	-88,300,120.37	-8,706,164.43			1,124,508.81	-10,168,582.28	337,909.04	-98,468,702.65

58、专项储备

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	361,457,695.51	59,514,959.35		420,972,654.86
合计	361,457,695.51	59,514,959.35		420,972,654.86

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,280,614,780.69	1,272,630,089.59
调整后期初未分配利润	1,280,614,780.69	1,272,630,089.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-450,840,180.27	25,031,759.52
减：提取法定盈余公积	59,514,959.35	1,339,526.25
应付普通股股利		15,707,542.17
期末未分配利润	770,259,641.07	1,280,614,780.69

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,074,613,266.08	5,527,754,904.89	6,752,597,008.63	5,090,784,243.10
其他业务	57,264,751.91	41,769,986.93	36,198,004.61	30,824,187.11
合计	7,131,878,017.99	5,569,524,891.82	6,788,795,013.24	5,121,608,430.21

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

☑是 ☐否

单位：元

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	7,131,878,017.99	营业收入合计数	6,788,795,013.24	营业收入合计数
营业收入扣除项目合计金额	58,704,170.81	销售材料、投资性房地产出租等业务收入	37,772,861.78	销售材料、投资性房地产出租等业务收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.82%		0.56%	
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。	58,704,170.81	销售材料、投资性房地产出租等业务收入	37,772,861.78	销售材料、投资性房地产出租等业务收入
与主营业务无关的业务收入小计	58,704,170.81	销售材料、投资性房地产出租等业务收入	37,772,861.78	销售材料、投资性房地产出租等业务收入
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	7,073,173,847.18	扣除与主营业务无关的收入后的收入净额	6,751,022,151.46	扣除与主营业务无关的收入后的收入净额

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	工程承包业务		房地产开发业务		商业贸易业务		其他业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	1,383,536,326.53	1,189,200,126.95	4,335,437,116.76	3,032,460,274.46	1,295,409,510.97	1,232,143,025.75	117,495,063.73	115,721,464.66	7,131,878,017.99	5,569,524,891.82
其中：										
工程承包	1,363,798,190.15	1,188,603,919.77							1,363,798,190.15	1,188,603,919.77
房地产开发与销售			4,306,413,599.57	2,991,474,794.74					4,306,413,599.57	2,991,474,794.74
商品贸易					1,295,409,510.97	1,232,143,025.75			1,295,409,510.97	1,232,143,025.75
其他	19,738,136.38	596,207.18	29,023,517.19	40,985,479.72			117,495,063.73	115,721,464.66	166,256,717.30	157,303,151.56
按经营地区分类	1,383,536,326.53	1,189,200,126.95	4,335,437,116.76	3,032,460,274.46	1,295,409,510.97	1,232,143,025.75	117,495,063.73	115,721,464.66	7,131,878,017.99	5,569,524,891.82
其中：										
福建省			893,212,561.00	948,729,575.87	1,293,063,611.10	1,231,082,159.09	47,847,712.18	53,158,254.33	2,234,123,884.28	2,232,969,989.29
北京			1,822,120,013.00	473,123,093.93			32,274,493.77	22,617,434.35	1,854,394,506.77	495,740,528.28
江苏			1,602,731,477.93	1,588,612,196.85					1,602,731,477.93	1,588,612,196.85
重庆			11,557,151.88	17,464,818.67					11,557,151.88	17,464,818.67
香港			512.55	12,356.15			2,922,104.74	284,598.63	2,922,617.29	296,954.78
非洲	960,465,750.07	854,266,311.17	5,815,400.40	4,518,232.99	2,345,899.87	1,060,866.66	34,450,753.04	39,661,177.35	1,003,077,803.38	899,506,588.17
东南亚	423,070,576.46	334,933,815.78							423,070,576.46	334,933,815.78
合同类型										
其中：										
按商品转让的时间分类	1,383,536,326.53	1,189,200,126.95	4,335,437,116.76	3,032,460,274.46	1,295,409,510.97	1,232,143,025.75	117,495,063.73	115,721,464.66	7,131,878,017.99	5,569,524,891.82
其中：										
在某一时点转让			4,306,724,920.32	2,991,474,794.74	1,295,409,510.97	1,232,143,025.75	34,283,569.06	39,295,313.72	5,636,418,000.35	4,262,913,134.21
在某一时段转让	1,383,536,326.53	1,189,200,126.95	28,712,196.44	40,985,479.72			83,211,494.67	76,426,150.94	1,495,460,017.64	1,306,611,757.61
合计	1,383,536,326.53	1,189,200,126.95	4,335,437,116.76	3,032,460,274.46	1,295,409,510.97	1,232,143,025.75	117,495,063.73	115,721,464.66	7,131,878,017.99	5,569,524,891.82

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 6,619,348,165.23 元。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	武夷七里湖山项目	1,592,739,385.32
2	北京武夷花园南区中地块项目	1,428,051,256.92
3	武夷天悦云璟公馆项目	563,899,715.81
4	北京武夷花园南区西地块项目	386,441,183.53
5	福鼎武夷玉桐湾茗郡项目	198,701,068.78

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	14,061,723.47	12,706,430.60
教育费附加	10,086,491.78	9,158,229.98
房产税	11,051,850.40	10,538,963.35
土地使用税	4,120,380.85	4,253,213.72
印花税	3,340,969.60	4,839,642.80
土地增值税	596,451,563.37	499,372,364.67
其他	3,847,535.27	3,554,587.41
合计	642,960,514.74	544,423,432.53

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	137,200,052.66	157,862,484.49
品牌管理费	16,681,617.12	27,444,972.57
折旧费	18,807,012.31	19,264,863.54
办公费	11,556,784.79	11,417,200.41
聘请中介机构费	6,537,875.02	8,013,171.92
差旅费	4,493,170.40	6,613,672.74
咨询费	2,379,538.68	2,290,970.22
租赁费	3,308,436.53	5,314,673.67
业务招待费	1,679,880.98	3,095,284.09
长期待摊费用摊销	1,549,403.61	2,274,770.88
修理费	1,310,125.38	3,165,602.74
其他	24,975,457.79	25,633,024.42
合计	230,479,355.27	272,390,691.69

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
委托代销手续费	92,974,185.35	67,648,373.81
业务宣传费	6,585,531.10	8,790,574.30
广告费	13,540,936.55	8,793,903.67
物业前期费	4,442,662.48	5,915,154.66
空置房物业费	11,767,098.50	14,295,361.84
职工薪酬	14,860,897.00	13,008,747.96
长期待摊费用摊销	5,889,427.17	7,098,125.87
折旧费	4,788,556.49	5,692,552.72
办公费	1,197,318.97	882,622.99
其他	12,638,391.16	14,834,492.22
合计	168,685,004.77	146,959,910.04

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,810,449.17	5,526,624.85
直接投入	1,255,192.28	2,051,115.35
其他费用	862,885.29	321,494.47
合计	6,928,526.74	7,899,234.67

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	241,284,126.72	165,970,609.84
利息收入	-25,741,430.20	-27,462,778.14
汇兑损益	70,670,879.51	53,198,717.47
银行手续费	4,264,399.47	7,394,040.97
担保费(支出+收入)	58,718.07	35,815.35
其他	92,209.46	98,801.44
合计	290,628,903.03	199,235,206.93

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	3,500,402.97	430,456.13
减免税款	16,209.37	25,847.92
代扣个人所得税手续费返还	79,237.94	142,595.76
合计	3,595,850.28	598,899.81

68、净敞口套期收益

69、公允价值变动收益

单位：元

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	146,756.03	322,892.20
合计	146,756.03	322,892.20

70、投资收益

单位：元

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	9,221,147.69	4,983,332.67
处置长期股权投资产生的投资收益	486,006.87	-11,602,321.45
交易性金融资产在持有期间的投资收益	184,026.59	201,801.09
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,332,365.78	2,235,077.91
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	913,312.90	
信托保障基金收益	102,827.95	
合计	13,239,687.78	-4,182,109.78

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		8,676.00
应收账款坏账损失	-86,331,988.33	28,593,058.27
其他应收款坏账损失	11,352,081.62	-13,154,020.51
应收股利坏账损失		539,509.24
合计	-74,979,906.71	15,987,223.00

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-313,664,804.81	-55,819,096.29
二、合同资产减值损失	-28,145,707.19	72,488,655.93
合计	-341,810,512.00	16,669,559.64

73、资产处置收益

单位：元

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	19,110.60	284,932.66

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		100,000.00	
非流动资产毁损报废利得	528,562.14	350,220.84	528,562.14
罚没利得		136,400.00	
违约赔偿收入	2,969,749.68	414,660.95	2,969,749.68
其他	858,248.70	817,760.30	858,248.70
合计	4,356,560.52	1,819,042.09	4,356,560.52

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	25,765.00	53,390.00	25,765.00
非流动资产毁损报废损失	1,175,837.42	244,926.88	1,175,837.42
罚没支出	3,051,694.16	2,231,118.50	3,051,694.16
违约赔偿支出	6,063,724.20	8,364,231.01	6,063,724.20
其他	478,989.95	2,036,148.00	478,989.95
合计	10,796,010.73	12,929,814.39	10,796,010.73

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	180,259,071.65	260,391,956.32
递延所得税费用	-14,113,470.10	71,718,142.30
合计	166,145,601.55	332,110,098.62

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-183,557,642.61
按法定/适用税率计算的所得税费用	-45,889,410.65
子公司适用不同税率的影响	5,351,536.57
调整以前期间所得税的影响	-5,064,840.11
非应税收入的影响	-3,013,067.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	16,062,668.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-22,812,165.04
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	222,871,215.83
所得税减免优惠的影响	-1,360,336.65
所得税费用	166,145,601.55

77、其他综合收益

详见附注七、57。

78、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
经营性往来款	78,554,521.46	168,834,987.87
租金收入	36,497,691.48	34,792,853.73
利息收入	26,109,571.16	36,928,331.04
营业外收入	1,973,928.51	703,104.35
政府补助	3,492,402.97	422,456.13
合计	146,628,115.58	241,681,733.12

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
经营性往来款	136,386,468.20	144,045,976.68
销售费用	87,278,688.88	108,679,640.74
管理费用	62,439,736.16	82,265,558.25
财务费用	7,092,319.63	6,335,998.50
营业外支出	2,806,222.34	13,642,396.79
合计	296,003,435.21	354,969,570.96

(2) 与投资活动有关的现金

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到小股东借款	1,620,649.02	376,399.86
前监事亲属短线交易获利上缴款	319.44	
合计	1,620,968.46	376,399.86

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
贷款融资费用		25,837.70
偿还租赁负债本息	3,162,810.53	1,752,513.87
北京武夷少数股东借款		114,000,000.00
少数股东减资款	20,250,000.00	2,850,000.00
偿还闽非投资公司借款	14,380,020.16	
购买子公司少数股东股权支付的款项	15,000,000.00	
合计	52,792,830.69	118,628,351.57

筹资活动产生的各项负债变动情况

☑适用 ☐不适用

单位：元

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	9,341,920,065.13	6,683,873,190.73	346,954,686.47	7,557,711,186.95		8,815,036,755.38
租赁负债	5,364,608.36		2,161,880.37	3,162,810.53	417,522.98	3,946,155.22
其他应付款	37,411,857.15	1,620,649.02	1,536,913.82			40,569,419.99
合计	9,384,696,530.64	6,685,493,839.75	350,653,480.66	7,560,873,997.48	417,522.98	8,859,552,330.59

(4) 以净额列报现金流量的说明

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	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	-349,703,244.16	182,738,633.78
加：资产减值准备	341,810,512.00	-16,669,559.64
信用减值损失	74,979,906.71	-15,987,223.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	81,904,231.41	92,283,115.74
使用权资产折旧	2,351,426.70	2,412,462.38
无形资产摊销	4,424,385.48	4,028,568.19
长期待摊费用摊销	9,469,386.73	10,516,526.58
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）	-19,110.60	-284,932.66
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	647,275.28	-105,484.08
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-146,756.03	-322,892.20
财务费用（收益以“-”号填列）	253,545,817.95	149,824,431.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-13,239,687.78	4,182,109.78
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-11,366,700.21	66,152,061.71
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	147,707.22	23,748.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,231,749,493.84	161,606,404.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-498,179,885.18	-625,153,819.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-680,701,539.49	-63,526,172.36
其他		
经营活动产生的现金流量净额	447,673,219.87	-48,282,020.19
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		

一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,693,683,277.89	3,180,473,380.68
减: 现金的期初余额	3,180,473,380.68	2,590,436,679.62
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	-486,790,102.79	590,036,701.06

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,693,683,277.89	3,180,473,380.68
其中: 库存现金	6,374,942.47	3,059,352.15
可随时用于支付的银行存款	2,663,881,977.84	3,169,888,483.22
可随时用于支付的其他货币资金	23,426,357.58	7,525,545.31
二、期末现金及现金等价物余额	2,693,683,277.89	3,180,473,380.68

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位: 元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
预售监管资金	147,825,022.69	508,840,518.21	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	147,825,022.69	508,840,518.21	

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

(7) 其他重大活动说明

80、所有者权益变动表项目注释

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

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			484,998,907.18
其中：美元	33,667,161.27	7.02880	236,639,743.13
欧元	578,347.24	8.23550	4,762,978.70
港币	5,758,722.60	0.90322	5,201,393.43
中非法郎	1,030,923,068.00	0.01260	12,989,630.66
菲律宾比索	868,751,626.44	0.11900	103,381,443.55
肯先令	1,339,335,906.38	0.05450	72,993,806.90
坦桑尼亚先令	3,362,945,901.66	348.205	9,658,044.33
乌干达先令	1,896,230,712.29	514.9855	3,682,100.80
基纳	10,467,484.22	1.65180	17,290,190.43
澳元	1,871,530.91	4.68920	8,775,982.74
埃塞俄比亚比尔	162,796,827.44	0.04540	7,390,975.97
南苏丹镑	14,390.00	0.00150	21.59
林吉特	1,165,480.50	1.73193	2,018,530.64
卢比	512,115,576.82	2392.3445	214,064.31
应收账款			1,305,219,168.72
其中：美元	30,440,614.70	7.02880	213,960,992.60
欧元	1,609,379.55	8.23550	13,254,045.28
港币	106,206.47	0.90322	95,927.81
中非法郎	16,512,933,176.00	0.01260	208,062,958.02
菲律宾比索	458,990,339.27	0.11900	54,619,850.37
肯先令	7,462,583,446.95	0.05450	406,710,797.86
坦桑尼亚先令	54,162,002,633.49	348.205	155,547,855.36
乌干达先令	25,326,007,408.05	514.9855	49,178,041.18
基纳	112,453,316.59	1.65180	185,750,388.34
埃塞俄比亚比尔	397,201,217.88	0.04540	18,032,935.29
南苏丹镑	3,584,408.00	0.00150	5,376.61
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			253,957,940.13
其中：中非法郎	10,080,793.00	0.01260	127,017.99
菲律宾比索	23,233,855.25	0.11900	2,764,828.77
肯先令	181,489,253.85	0.05450	9,891,164.33
坦桑尼亚先令	86,871,356.40	348.205	249,485.85
乌干达先令	4,616,747.68	514.9855	8,964.80
基纳	2,856,449.19	1.65180	4,718,282.77
澳元	42,557.03	4.68920	199,558.43
港币	118,988,024.12	0.90322	107,472,363.15
美元	18,127,969.62	7.02880	127,417,872.87
埃塞俄比亚比尔	16,018,960.00	0.04540	727,260.78
南苏丹镑	910,181.35	0.00150	1,365.27
林吉特	41,250.00	1.73193	71,442.11
卢比	96,097,372.00	2392.3445	40,168.70

新加坡元	49,126.94	5.45860	268,164.31
应付账款			505,884,311.92
其中：中非法郎	11,490,763,530.00	0.01260	144,783,620.48
菲律宾比索	438,497,821.70	0.11900	52,181,240.78
肯先令	1,846,001,563.51	0.05450	100,607,085.21
坦桑尼亚先令	4,400,883,180.00	348.205	12,638,896.40
乌干达先令	520,682,152.00	514.9855	1,011,060.60
基纳	29,013,561.79	1.65180	47,924,601.36
欧元	3,136,449.32	8.23550	25,830,228.37
美元	15,108,585.57	7.02880	106,195,226.25
埃塞俄比亚比尔	323,943,020.01	0.04540	14,707,013.11
卢比	12,773,593.00	2392.3445	5,339.36
其他应付款			173,782,145.63
其中：中非法郎	22,515,326.97	0.01260	283,693.12
菲律宾比索	81,527,905.40	0.11900	9,701,820.74
肯先令	233,730,613.67	0.05450	12,738,318.45
坦桑尼亚先令	62,707,725.92	348.205	180,090.32
乌干达先令	126,468,844.23	514.9855	245,577.20
基纳	411,996.61	1.65180	680,536.00
澳元	8,652,201.35	4.68920	40,571,902.57
港币	119,579,077.79	0.90322	108,006,214.64
美元	145,881.73	7.02880	1,025,373.50
埃塞俄比亚比尔	7,678,834.66	0.04540	348,619.09
短期借款			
其中：港币	438,000,000.00	0.90322	395,610,360.00

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

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

中国武夷澳大利亚有限公司	澳大利亚	澳大利亚元
中国武夷澳大利亚投资有限公司	澳大利亚	澳大利亚元
悉尼武夷润德股份有限公司	悉尼	澳大利亚元
中国武夷印度尼西亚代表处	印度尼西亚	卢比
中国武夷（马来西亚）有限公司	马来西亚	林吉特
新加坡武夷投资发展有限公司	新加坡	新加坡元
达沃快速交通系统第四标段设计施工项目	菲律宾	菲律宾比索

82、租赁

（1）本公司作为承租方

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

项目	本期发生额
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用	3,308,436.53
合计	3,308,436.53

（2）本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	45,346,587.78	
合计	45,346,587.78	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

（3）作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、数据资源

84、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
中武跨境电商交易及供应链综合服务平台	6,258,945.43	7,246,213.87
液压振动锤沉桩技术研究项目	1,031,659.94	3,185,418.92
海上驳船船舶平台钻孔桩施工技术研究项目	2,171,269.41	
合计	9,461,874.78	10,431,632.79
其中：费用化研发支出	6,928,526.74	7,899,234.67
资本化研发支出	2,533,348.04	2,532,398.12

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
中武跨境电商交易及供应链综合服务平台	2,138,457.96	2,533,348.04			3,529,231.54			1,142,574.46
合计	2,138,457.96	2,533,348.04			3,529,231.54			1,142,574.46

2、重要外购在研项目

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

- (1) 本期发生的非同一控制下企业合并
- (2) 合并成本及商誉
- (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债
- (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失
- (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明
- (6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

- (1) 本期发生的同一控制下企业合并
- (2) 合并成本
- (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

3、反向购买

4、处置子公司

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本报告期新设了两家子公司及一家联合体公司：中国武夷(马来西亚)有限公司、新加坡武夷投资发展有限公司、达沃快速交通系统第四标段设计施工项目。

6、其他

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
北京武夷房地产开发有限公司	41,847,134.27	北京	北京	地产	70.00%		通过设立或投资等方式取得
福安武夷金城房地产开发有限公司	20,000,000.00	福安	福安	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福建百源房地产开发有限公司	26,000,319.97	福州	福州	地产		100.00%	非同一控制下企业合并取得
福州福煤房地产开发有限公司	1,000,000.00	福州	福州	地产	100.00%		同一控制下企业合并取得
福州华港房地产开发有限公司	6,960,000.00	福州	福州	地产		58.33%	非同一控制下企业合并取得
扬州武夷房地产开发有限公司	20,000,000.00	扬州	扬州	地产		29.75%	通过设立或投资等方式取得
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	125,000,000.00	建瓯	建瓯	地产	90.00%		通过设立或投资等方式取得
福建建兴开发有限公司	8,000,000.00	福州	福州	地产	75.00%		通过设立或投资等方式取得
福建南平武夷房地产开发有限公司	28,000,000.00	南平	南平	地产	50.00%	50.00%	通过设立或投资等方式取得
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	200,000,000.00	南平	南平	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福建省建工工程建设承包有限责任公司	25,572,125.54	福州	福州	施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福建省建筑工程房地产综合开发公司	12,000,001.54	福州	福州	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福建省侨乡建设有限公司	10,000,000.00	福州	福州	地产	25.00%	50.00%	非同一控制下企业合并取得
福建武夷对外经济合作有限公司	5,000,000.00	福州	福州	贸易	95.00%		通过设立或投资等方式取得
福建武夷嘉园房地产开发有限公司	50,000,000.00	涵江	莆田	地产	95.00%	5.00%	通过设立或投资等方式取得
福建武夷山武夷房地产开发有限公司	5,000,000.00	武夷山	武夷山	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福州武夷滨海房地产开发有限公司	50,000,000.00	福州	福州	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
南京名仕园置业有限公司	50,000,000.00	南京	南京	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
南京武宁房地产开发有限公司	54,512,871.91	南京	南京	地产	1.00%	84.00%	同一控制下企业合并取得
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	5,000,000.00	建阳	建阳	地产	55.00%		通过设立或投资等方式取得
上海武夷建设开发有限公司	15,375,185.80	上海	上海	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
武夷名仕（诏安）房地产有限公司	8,000,000.00	诏安	诏安	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得

诏安武夷永华房地产有限公司	20,000,000.00	诏安	诏安	地产		85.00%	同一控制下企业合并取得
长春宝成置业有限公司	10,000,000.00	长春	长春	地产	80.00%		通过设立或投资等方式取得
诏安武夷绿洲房地产开发有限公司	40,000,000.00	诏安	诏安	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
武夷（福建）物业管理有限公司	5,000,000.00	福州	福州	物业	90.00%	9.50%	通过设立或投资等方式取得
北京武夷物业管理有限公司	3,000,000.00	北京	北京	物业		99.50%	非同一控制下企业合并取得
福州武夷万融物业服务有限公司	3,000,000.00	福州	福州	物业		59.70%	通过设立或投资等方式取得
北京武夷融御物业服务有限公司	1,000,000.00	北京	北京	物业		59.70%	通过设立或投资等方式取得
中武（福建）房地产开发有限责任公司		福州	福州	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中武（福建）跨境电子商务有限责任公司	250,000,000.00	福州	福州	电商	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中武电商（肯尼亚）有限公司	664,430.20	肯尼亚内罗毕	肯尼亚	电商		99.90%	通过设立或投资等方式取得
重庆武夷房地产开发有限公司	82,000,000.00	重庆	重庆	地产	95.00%		通过设立或投资等方式取得
周宁武夷房地产开发有限公司	50,000,000.00	周宁	周宁	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福州复寅精准医学发展有限公司	100,000,000.00	长乐	福州	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
永泰嘉园置业有限公司	30,000,000.00	永泰	福州	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
南安武夷泛家置业有限责任公司	100,000,000.00	南安	南安	地产	65.00%		通过设立或投资等方式取得
福州桂武置业有限公司	50,000,000.00	福州	福州	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
重庆天仁置业有限公司	30,000,000.00	重庆	重庆	地产	51.00%		通过设立或投资等方式取得
宁德武夷房地产开发有限公司	30,000,000.00	宁德	宁德	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福鼎武夷房地产开发有限公司	30,000,000.00	福鼎	福鼎	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
宁德东侨武夷房地产开发有限公司	30,000,000.00	宁德	宁德	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
南京中武房地产开发有限公司	30,000,000.00	南京	南京	地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷实业（香港）有限公司		香港	香港	综合	100.00%		通过设立或投资等方式取得
武夷（集团）有限公司	19,802,500.00	香港	香港	综合	100.00%		同一控制下企业合并取得
晋万贸易有限公司	8,107.07	香港	香港	综合		100.00%	通过设立或投资等方式取得
忠兆有限公司	0.88	香港	香港	综合		100.00%	非同一控制下企业合并取得
南京武夷房地产开发有限公司	17,283,600.00	南京	南京	地产		65.00%	同一控制下企业合并取得
武夷建筑有限公司	21,282,348.63	香港	香港	综合	100.00%		通过设立或投资等方式取得
超鹰工程有限公司	8,805.00	香港	香港	综合		67.50%	通过设立或投资等方式取得
漳州武夷房地产开发有限公司	34,000,000.00	漳州	漳州	地产	40.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得
武夷开发有限公司	15,958,076.90	香港	香港	综合	100.00%		通过设立或投资等方式取得
鸿愉有限公司	2.12	香港	香港	地产		100.00%	通过设立或投资等方式取得

武夷企业有限公司	3,187,689.22	香港	香港	综合	60.00%	40.00%	通过设立或投资等方式取得
华麟投资有限公司	8,805.00	香港	香港	地产		100.00%	同一控制下企业合并取得
铭嘉有限公司	5.09	香港	香港	地产		100.00%	通过设立或投资等方式取得
全君有限公司	84.16	香港	香港	地产		100.00%	通过设立或投资等方式取得
安珍有限公司	84.16	香港	香港	地产		100.00%	通过设立或投资等方式取得
迅鸿发展有限公司	89.33	香港	香港	地产		100.00%	通过设立或投资等方式取得
港伟投资有限公司	89.33	香港	香港	地产		100.00%	非同一控制下企业合并取得
进裕发展有限公司	89.33	香港	香港	地产		100.00%	通过设立或投资等方式取得
中国武夷澳大利亚投资有限公司	5.09	澳大利亚	澳大利亚	地产		100.00%	通过设立或投资等方式取得
悉尼武夷润德股份有限公司	1,236.54	澳大利亚	澳大利亚	地产		88.00%	通过设立或投资等方式取得
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	660,000.00	肯尼亚内罗毕	肯尼亚	SC	99.00%	0.99%	通过设立或投资等方式取得
中国武夷（肯尼亚）有限公司	2,952,465.51	肯尼亚内罗毕	肯尼亚	地产	99.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	6,700,000.00	肯尼亚内罗毕	肯尼亚	地产	99.00%	0.99%	通过设立或投资等方式取得
中国武夷澳大利亚有限公司	5,375,800.00	澳大利亚	澳大利亚	施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷巴布亚新几内亚有限公司		巴布亚新几内亚	巴布亚新几内亚	施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷刚果（布）有限责任公司	127,000.00	刚果布	刚果布	施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷刚果（金）有限公司		刚果金	刚果金	施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
南安中武置业有限公司	30,000,000.00	南安	南安	房地产	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷（马来西亚）有限公司	1,237,454.02	马来西亚	马来西亚	施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
新加坡武夷投资发展有限公司	5,544,914.04	新加坡	新加坡	施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
达沃快速交通系统第四标段设计施工项目		菲律宾	菲律宾	施工	65.00%		通过设立或投资等方式取得
香港福岛建设有限公司	5,890,430.00	香港	香港	建筑投资开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
武夷（美国）有限公司	14,165,400.00	美国	美国	地产		100.00%	通过设立或投资等方式取得
中武（福建）国际工程建设有限责任公司		福州	福州	施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
香港福银财务投资有限公司	9,062,200.00	香港	香港	投资开发	55.00%	45.00%	非同一控制下企业合并取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 武夷（美国）有限公司已停业 5 年以上，并被当地注销登记，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

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

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

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

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
南京武宁房地产开发有限公司	15.00%	-291,536.49		65,218,131.35
北京武夷房地产开发有限公司	30.00%	154,580,820.20		592,148,236.41
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	0.01%	-3,546.30		-27,357.34
重庆天仁置业有限公司	49.00%	-22,133,415.50		-53,109,662.07

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

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
南京武宁房地产开发有限公司	430,933,742.31	13,379,261.01	444,313,003.32	9,242,108.88	283,352.06	9,525,460.94	431,578,853.28	13,952,560.54	445,531,413.82	8,516,942.74	283,352.06	8,800,294.80
北京武夷房地产开发有限公司	6,274,839,219.83	108,549,036.02	6,383,388,255.85	4,368,569,762.29	40,991,038.89	4,409,560,801.18	6,893,566,967.45	115,045,595.02	7,008,612,562.47	4,135,778,757.52	484,275,750.95	4,620,054,508.47
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	50,714,517.40	341,653,313.70	392,367,831.10	9,242,141.31	656,699,089.54	665,941,230.85	50,662,628.51	367,282,335.36	417,944,963.87	4,614,486.98	656,699,089.54	661,313,576.52
重庆天仁置业有限公司	412,205,348.81	127,287,070.30	539,492,419.11	647,879,484.56		647,879,484.56	426,883,406.36	133,206,240.36	560,089,646.72	623,306,476.45		623,306,476.45

单位：元

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
南京武宁房地产开发有限公司	2,286,724.78	-1,943,576.64	-1,943,576.64	-191,713.36	1,930,266.70	-869,362.69	-869,362.69	-3,545,479.81
北京武夷房地产开发有限公司	1,822,120,013.00	515,269,400.67	515,269,400.67	-301,230,419.41	2,681,613,942.31	699,883,112.36	699,883,112.36	-77,429,819.67
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	38,295,038.52	-35,463,001.62	-30,204,787.10	8,500,251.79	24,066,232.04	118,165,195.55	55,175,563.47	1,314,678.24
重庆天仁置业有限公司	10,597,345.58	-45,170,235.72	-45,170,235.72	-292,071.05	18,503,585.16	-43,632,396.85	-43,632,396.85	360,316.78

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

2、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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本公司原持有福州复寅精准医学发展有限公司（以下简称福州复寅）51%股权。公司因与福州复寅的少数股东福建复寅精准医学发展有限公司（以下简称福建复寅）发生合同纠纷向福州市长乐区人民法院（以下简称长乐区法院）提起诉讼。2025年6月12日，公司收到长乐区法院《执行裁定书》，裁定拍卖、变卖被执行人福建复寅持有的福州复寅49%股权，用于解决福建复寅欠公司的债务问题。2025年10月16日，公司通过司法拍卖竞得福建复寅持有的福州复寅49%股权，拍卖成交价格为1,500万元。2025年11月11日，通过司法拍卖方式购买控股子公司福州复寅49%的股权完成过户变更登记程序。本次股权过户变更登记完成后，公司持有福州复寅100%股权。该项交易导致资本公积减少19,913,254.77元。

3、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
- (2) 重要合营企业的主要财务信息
- (3) 重要联营企业的主要财务信息

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	3,094,508.04	2,332,423.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	762,085.04	-667,809.82
--其他综合收益		-16,868.60
--综合收益总额	762,085.04	-684,678.42
联营企业：		
投资账面价值合计	51,031,696.61	57,051,414.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	8,459,062.65	5,651,142.49
--其他综合收益	476,393.02	400,311.99
--综合收益总额	8,935,455.67	6,051,454.48

(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

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

6、其他

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
计入递延收益的政府补助		8,000.00
计入其他收益的政府补助	3,500,402.97	3,492,402.97
计入营业外收入的政府补助		
合计	3,500,402.97	3,500,402.97

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自于货币资金、应收账款、其他应收款和合同资产。

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

对于应收账款和合同资产，本公司应收账款和合同资产主要来自于工程承包业务与房地产开发业务，房地产开发业务通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司从合同签订前即开始持续评判客户的财务状况、信用记录、从第三方获取担保的可能性及其他因素，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司对应收账款和合同资产按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，相关预期信用损失计量详见本附注七、5 及本附注七、6。

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

截止 2025 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	2,294,039,270.57	349,534,128.14
其他应收款	462,952,064.62	305,034,722.54
合同资产	1,102,628,598.05	299,721,048.33
合计	3,859,619,933.24	954,289,899.01

（二）流动性风险

由于本公司主要从事资本密集型业务，故本公司应确保维持足够现金及信贷融资以满足自身的流动资金所需。本公司通过经营业务产生的资金及银行借款来筹措营运资金。本公司日常十分重视资金管理，近年来更加强调资金的集中管理和统筹使用原则，以确保资金的使用效益和全体股东的利益最大化。截止 2025 年 12 月 31 日，本公司已拥有国内多家银行提供的银行授信额度，金额 217.40 亿元，其中：已使用授信金额为 101.33 亿元。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额			
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上
短期借款		2,824,285,718.33		
应付票据		215,790,984.20		
应付账款	3,219,961,795.81			
其他应付款	555,140,523.15			
长期借款（含一年内到期）		2,630,127,143.22	3,577,117,661.24	198,909,900.00
租赁负债（含一年内到期）		2,225,320.46	2,104,379.92	
长期应付款				12,275.48
合计	3,775,102,318.96	5,672,429,166.21	3,579,222,041.16	198,922,175.48

（三）市场风险

1. 汇率风险

本公司的记账本位币为人民币，大部分交易以人民币结算。然而，本公司的境外业务（主要在香港、肯尼亚、坦桑尼亚、赤道几内亚、菲律宾、乌干达、埃塞俄比亚、巴布亚新几内亚、刚果（布）及澳大利亚等）大部分以外币结算，人民币及结算外币存在自由兑换的限制和汇率波动风险。本公司十分重视该等汇率风险，在实际操作中对于合同支付款

项尽可能采用预期贬值的货币做为结算货币，对于合同应收款项尽可能采用预期升值的货币做为结算货币。同时本公司正在调研套期保值的可行性，以更好地规避长期合同可能产生的汇率风险。

2. 价格风险

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

（四）境外合同风险

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

2、套期

3、金融资产

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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）交易性金融资产	1,924,900.00			1,924,900.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,924,900.00			1,924,900.00
（2）权益工具投资	1,924,900.00			1,924,900.00
（三）其他权益工具投资			13,699,840.38	13,699,840.38
持续以公允价值计量的资产总额	1,924,900.00		13,699,840.38	15,624,740.38
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值。

3、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

4、持续和非持续第三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

项目	期末公允价值	估值技术	重大不可观察输入值	对公允价值的影响
（一）交易性金融资产				
（二）应收款项融资				
（三）其他权益工具投资				
北京燕山大酒店有限公司 17.5%的股权	13,699,840.38	采用上市公司比较法并考虑流动性折扣	流动性折扣	流动性折价越大，公允价值越低
（四）其他非流动金融资产				
1 年以内到期的信托保障基金				

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
福建建工集团有限责任公司	福州	工程总承包	100,000.00	34.34%	34.34%

本企业的母公司情况的说明

福建建工集团有限责任公司前身是福建省建筑工程局，成立于 1953 年，1983 年改制为福建省建筑工程总公司，1994 年经福建省政府批准组建福建建工集团，公司因此更名为福建建工集团总公司。公司是以建筑业为基础、以投资开发为重点、以外向型经济为主导的资金、技术、管理密集型大型企业。2016 年福建建工集团总公司完成改制，由“全民所有制”改为“有限责任公司（国有独资）”，名称由“福建建工集团总公司”变更为“福建建工集团有限责任公司”，注册资本由 6 亿元变更为 10 亿元。公司拥有建筑工程施工总承包及公路工程施工总承包“双特级”资质。公司及所属单位分别具有桥梁、市政公用、机电安装、钢结构、装修装饰等 30 多项施工总承包以及专业承包一级资质，以及工程设计、规划、勘察、监理、装修设计、工程咨询、建筑智能化系统工程设计等 8 项甲级资质，同时具有房地产开发和国际经济技术合作经营权。

本企业最终控制方是福建省人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、在其他主体中的权益附注 1、。

3、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附注十、在其他主体中的权益附注 3、。

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

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
福建省建设投资集团有限责任公司	实际控制人
福建建工股权投资有限公司	实际控制人的子公司
福建七建集团有限公司	控股股东的子公司
福建省工业设备安装有限公司	控股股东的子公司
福建省建筑工程质量检测中心有限公司	控股股东的孙公司
福建省建科院施工图审查有限公司	控股股东的孙公司
福建省新通网络科技有限公司	控股股东的孙公司
菲律宾武夷有限公司	控股股东的子公司
福建省建筑设计研究院有限公司	控股股东的子公司
武夷装修工程（福州）有限公司	控股股东的子公司
福建安装（肯尼亚）有限公司	控股股东的孙公司
福建省建研工程顾问有限公司	控股股东的子公司
福建建工工程集团有限责任公司	控股股东的子公司
南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
添宜发展有限公司	控股股东的子公司
重庆博建建筑规划设计有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
润德开发有限责任公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
南安市泛家开发建设有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
金融街控股股份有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
中国（福建）企业非洲投资公司	控股股东的合营或联营企业
金融街长安（北京）置业有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
北京金融街房地产顾问有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
福建省建筑材料设备有限责任公司	控股股东的子公司
福建省建设人力资源集团股份公司	控股股东的子公司
福建省国电调试院有限公司	控股股东的孙公司
福建建工业鹰建筑科技发展有限公司	控股股东的合营或联营企业
福建建工基础设施建设集团有限公司	控股股东的子公司
福建建投工程咨询管理有限公司	控股股东的子公司
福建省建科工程技术有限公司	控股股东的孙公司
福建省建研工程检测有限公司	控股股东的孙公司
武夷（澳门）有限公司	控股股东的子公司
福建省武夷建筑培训学校	控股股东的子公司

丰宏发展有限公司	控股股东的子公司
福建建园科技有限公司	控股股东的子公司
福建盛耀建设发展有限责任公司	控股股东的子公司
福建童筑未来建设发展有限公司	控股股东的子公司
获能有限公司	控股股东的子公司
金融街（北京）置业有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
金融街物业股份有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
福建天正装修工程有限公司	实际控制人的子公司
福建建工工程集团有限公司	控股股东的子公司
福建众合开发建筑设计院有限公司	控股股东的孙公司
福建建工集团泉州工程有限公司	控股股东的子公司

5、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

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
福建建工集团有限责任公司	房地产项目施工总承包	282,303,334.14		否	304,801,966.08
福建省建筑设计研究院有限公司	房地产项目施工总承包	3,143,534.68		否	280,746,119.23
福建省建筑设计研究院有限公司	设计服务	75,373.96		否	191,513.33
武夷装修工程（福州）有限公司	装修款	59,268.93		否	
武夷装修工程（福州）有限公司	工程施工	322,797.88		否	299,410.27
金融街长安（北京）置业有限公司	品牌管理费	18,698,365.47		否	21,217,219.08
福建省新通网络科技有限公司	信息技术运维	547,467.96		否	382,091.78
福建省建研工程顾问有限公司	装修费、检测费、设计费			否	1,382,330.40
福建省建研工程检测有限公司	检测费			否	118,747.16
福建省建设人力资源集团股份公司	人资服务	1,046,209.10		否	6,600,091.49
福建省建科院施工图审查有限公司	施工图审查	20,000.00		否	327,506.43
福建省国电调试院有限公司	装修改造费			否	238,787.15
福建省国电调试院有限公司	施工（施工用电工程合同）	90,958.53		否	
福建建投工程咨询管理有限公司	监理费	180,000.00		否	1,580,289.36
北京金融街房地产顾问有限公司	销售佣金	7,289,613.20		否	11,052,463.20
福建七建集团有限公司	中介代理费			否	14,928.00
福建省建科工程技术有限公司	消防监控费用	392,390.82		否	
福建省建科工程技术有限公司	办公室装修款	189,168.67		否	
福建天正装修工程有限公司	装修工程费	11,598,876.00		否	
金融街物业股份有限公司	空置房物业费	674,372.75		否	
金融街物业股份有限公司	外派人员费用	880,928.75		否	
福建建工工程集团有限公司	保洁、工程进度款	276,892.64		否	
福建众合开发建筑设计院有限公司	前期工程费-咨询服务费	18,948.11		否	
福建建工集团泉州工程有限公司	装修费	3,264,348.16		否	
福建建工集团泉州工程有限公司	主体工程开发成本	29,912,697.90		否	
合计		360,943,787.25			628,953,462.96

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建建园科技有限公司	物业费收入	2,571,615.37	2,075,748.36
福建建工集团有限责任公司	提供物业管理服务	680,915.35	436,849.92
福建省工业设备安装有限公司	提供物业管理服务		129,352.00
合计		3,252,530.72	2,641,950.28

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
福建建工集团有限责任公司	武夷(福建)物业管理有限公司	房屋	2025年01月01日	2027年12月31日	按市场价	680,915.35
获能有限公司	武夷(福建)物业管理有限公司	房屋	2025年01月01日	2027年12月31日	按市场价	758,503.55

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
福建建工集团有限责任公司	店铺	95,177.14	47,588.57
福建建工集团有限责任公司	车位	9,142.86	9,142.86
福建省工业设备安装有限公司	车位	27,428.58	27,428.57
福建建工工程集团有限责任公司	车位	7,619.05	12,190.48
福建省武夷建筑培训学校	房屋租赁	263,771.40	258,538.10
福建北岭建设发展有限公司	车位	11,428.58	
合计		414,567.61	354,888.58

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
菲律宾武夷有限公司	商务办公场所					95,625.00	101,491.07	11,677.49	17,146.90		

(4) 关联担保情况

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
金融街长安（北京）置业有限公司	165,000,000.00	2023年12月01日	2025年12月01日	往来款
金融街长安（北京）置业有限公司	114,000,000.00	2024年12月01日	2025年12月01日	往来款

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	4,358,217.52	4,530,872.17

(8) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南安市泛家开发建设有限公司	利息支出		8,001,018.91
重庆博建建筑规划设计有限公司	利息支出	4,970,437.96	4,508,444.62
丰宏发展有限公司	利息支出	4,003,415.03	4,428,628.86
合计		8,973,852.99	16,938,092.39

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	福建建工亚鹰建筑科技发展有限公司	4,369,665.00	815,379.49	11,369,665.00	1,986,280.48
应收账款	福建安装（肯尼亚）有限公司	83,987.23	25,733.69	85,682.38	3,444.43
应收账款	福建建工集团有限责任公司	2,394,118.87	51,649.37	1,677,497.60	15,600.73
应收账款	福建建园科技有限公司	1,718,897.50	17,112.75	856,920.00	7,969.36
应收账款	获能有限公司	804,013.76	2,733.65		
应收账款	福建建工股权投资有限公司	1,000.00	3.40		
应收账款	福建省建设投资集团有限责任公司	40,513.40	137.75		
预付账款	武夷装修工程（福州）有限公司			28,550.00	
其他应收款	香港福银财务投资有限公司	123,957,375.27	123,957,375.27	127,074,172.01	127,074,172.01
其他应收款	华亿投资有限公司	34,318,974.07	34,318,974.07	35,186,048.52	35,186,048.52
其他应收款	武夷（美国）有限公司	2,880,245.86	1,806,440.00	2,932,349.80	1,852,080.00
其他应收款	宝德集团有限公司	984,243.88		1,009,110.96	
其他应收款	香港福岛建设有限公司	409,555.07	409,555.07	18,772,834.80	18,772,834.80
其他应收款	福建建工混凝土有限公司	28,120.62	28,120.62	28,120.62	28,120.62
其他应收款	福建省建筑设计研究院有限公司	446,018.40	11,471.13	1,104,242.14	33,224.36

其他应收款	金融街长安（北京）置业有限公司			279,000,000.00	9,390,000.00
其他应收款	福建建投工程咨询管理有限公司	30,000.00		182,310.00	1,523.10
其他应收款	福建盛耀建设发展有限责任公司	300,000.00		300,000.00	
其他应收款	福建童筑未来建设发展有限公司	243,370.00		121,585.00	
其他应收款	福建建园科技有限公司	75,000.00		75,000.00	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	福建建投工程咨询管理有限公司	1,876,906.06	2,386,520.33
应付账款	福建建工集团有限责任公司	758,195,538.14	580,599,613.68
应付账款	福建七建集团有限公司	4,000.00	4,000.00
应付账款	福建省建研工程顾问有限公司	606,537.38	606,537.38
应付账款	福建省建筑设计研究院有限公司	358,865,251.48	425,638,282.60
应付账款	武夷装修工程（福州）有限公司	659,567.26	108,434.84
应付账款	金融街长安（北京）置业有限公司	11,678,995.60	21,217,219.08
应付账款	福建省建科院施工图审查有限公司	481,882.27	461,882.27
应付账款	福建省工业设备安装有限公司	65,390.97	55,990.97
应付账款	福建省新通网络科技有限公司		167,777.32
应付账款	福建省国电调试院有限公司	103,522.04	319,243.15
应付账款	福建省建设人力资源集团股份公司	283,482.49	240,000.00
应付账款	北京金融街房地产顾问有限公司	2,083,450.48	
应付账款	福建省建研工程检测有限公司	720,575.46	720,575.46
应付账款	福建省建科工程技术有限公司	703,720.71	670,338.00
应付账款	福建建工工程集团有限责任公司	2,486.00	
应付账款	金融街物业股份有限公司	1,648,619.63	
应付账款	福建天正装修工程有限公司	11,598,876.00	
应付账款	福建建工工程集团有限公司	7,057.43	
应付账款	福建众合开发建筑设计院有限公司	18,948.11	
应付账款	福建建工集团泉州工程有限公司	33,177,046.06	
合同负债	福建省工业设备安装有限公司	1,523.81	
合同负债	福建建工工程集团有限公司	4,571.43	
合同负债	福建省工业设备安装有限公司	1,523.81	
其他应付款	福建建工集团有限责任公司	94,571,763.32	105,595,773.19
其他应付款	福建省工业设备安装有限公司	14,536.00	6,136.00
其他应付款	武夷装修工程（福州）有限公司	2,018,745.00	2,000,000.00
其他应付款	福建建工工程集团有限责任公司	3,200.00	3,200.00
其他应付款	添宜发展有限公司	10,792,018.85	11,064,680.95
其他应付款	福州闽港建筑开发有限公司		2,775,160.03
其他应付款	重庆博建建筑规划设计有限公司	52,168,944.74	47,198,506.78
其他应付款	香港福岛建设有限公司	48,711.21	49,941.91
其他应付款	润德开发有限责任公司	40,571,902.57	37,411,857.15
其他应付款	南安市泛家开发建设有限公司	83,761,956.99	83,761,956.99
其他应付款	安徽骏达房地产开发有限公司	4,619,365.66	4,619,365.66
其他应付款	福建省建筑设计研究院有限公司	241,141.44	
其他应付款	中国（福建）企业非洲投资公司		14,521,761.73
其他应付款	菲律宾武夷有限公司	2,470,316.25	2,621,856.65
其他应付款	福建南平三江房地产开发有限公司	6,900,000.00	6,900,000.00
其他应付款	马来西亚新山	435,577.85	446,582.79
其他应付款	深圳市武夷国泰投资有限公司	2,510,000.00	2,510,000.00
其他应付款	福州元帅庙改建部	980,000.00	980,000.00
其他应付款	福建华融电子有限公司		
其他应付款	丰宏发展有限公司	77,006,670.03	76,699,774.09
其他应付款	福建省武夷建筑培训学校	43,962.00	43,962.00

其他应付款	福建华闽建工开发有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	福建省建科工程技术有限公司		35,893.65
其他应付款	南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	15,000.00	
其他应付款	福建省建设投资集团有限责任公司	441,796.00	

7、关联方承诺

8、其他

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

6、其他

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 公司重要未决诉讼情况如下:

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况
<p>中国武夷实业股份有限公司起诉重庆博建建筑规划设计有限公司履行股东合作协议纠纷案：2019年12月10日，中国武夷与重庆博建签订《重庆市涪陵区五桂堂项目合作协议》，共同设立第三人重庆天仁公司，中国武夷持股51%，重庆博建持股49%。因重庆博建未按约向第三人提供借款，中国武夷代为补足相应资金，并签订《借款合同》《股权质押合同》。后重庆天仁未依约偿还借款本金，中国武夷认为重庆天仁和重庆博建构成违约，重庆博建作为担保人应依约在担保范围内承担责任，遂起诉请求就重庆博建持有的重庆天仁49%股权（质押物）折价、拍卖或变卖所得价款，在重庆天仁所欠债务范围内优先受偿，所涉债务为借款本金3,939.60万元及暂计至2025年11月30日的利息3,013.95万元。</p>	6,958.95	否	本案2025年11月25日立案。于2026年1月21日开庭。	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。

<p>中国武夷实业股份有限公司诉福建复寅精准医学发展有限公司合同纠纷案： 2019年8月16日，中国武夷实业股份有限公司作为甲方、福建复寅精准医学发展有限公司作为乙方，双方签订《合作协议》。福建复寅未按约定向中国武夷支付担保费、垫付款本息、保底收益的补偿金额，以及未向第三人福州复寅精准医学发展有限公司补足2021、2022年度的亏损，已经构成违约，应当向中国武夷、第三人福州复寅履行《合作协议》项下的义务，并依法承担违约责任。</p>	5,535.81	否	<p>本案于2023年11月8日立案。2023年12月12日，本案一审开庭。2024年1月23日，我司收到长乐区法院一审判决书，双方不服一审判决均提起上诉。二审法院于2024年6月作出维持原判的判决。2024年8月7日，中国武夷提交再审申请，2025年4月24日，福建省高院裁定驳回再审申请。</p>	<p>一审判决如下：福建复寅在判决生效之日十日内支付我司担保费311.75万元及逾期付款损失，偿还借款本金129.23万元及利息，支付保底收益680万元及逾期付款损失，支付律师费7万元、财产保全保险费3.87万元、财产保全费0.5万元，累计支持我司诉请金额为1167.96万元（利息、付款损失计算至2024年1月23日）。</p>	<p>中国武夷于2024年7月申请强制执行。2024年7月24日，法院作出执行裁定书，裁定冻结（划拨）福建复寅应当履行义务部分的银行存款或者查封、扣押、冻结、扣留、提取其价值相当的财产。2024年9月25日向法院提交《股权价值鉴定申请书》，请求福州市长乐区人民法院对被执行人福建复寅持有福州复寅49%股权的价值，委托有资质的鉴定（评估）机构进行价值鉴定（评估）。2025年8月19日、10月16日，法院两次拍卖、变卖被执行人福建复寅持有的福州复寅49%的股权。二次拍卖时中国武夷以1500万元参拍取得该股权。拍卖股权已于2025年11月11日变更至中国武夷名下。拍卖款根据长乐法院的要求，还需待另一涉及股权优先分配权案判决生效后予以分配。</p>
<p>福建登发建设工程有限公司诉福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案（大边坡）：2013年4月29日，原告福建登发建设工程有限公司与被告福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司签订《建设工程施工合同》（编号：2013-04-8），约定由原告承建“南平武夷名仕园6、7、8号楼及住宅边坡、土石方工程”。该工程为单价合同，原告认为总造价经结算及审核确认为198,693,809.00元（包括边坡土石方112,224,760.00元、边坡植草600,128.00元及6-8号楼85,868,921.00元），工程于2016年6月25日竣工验收合格，但被告仅支付157,149,933.00元，尚欠41,543,876.00元未付，遂起诉要求支付该工程款。</p>	4,154.39	否	<p>本案于2025年10月30日开庭。</p>	<p>案件仍在审理中。</p>	<p>暂未形成生效判决。</p>

<p>中国武夷实业股份有限公司诉福建复寅精准医学发展有限公司合同纠纷案（第二次）：2019年8月16日，中国武夷与福建复寅签订《股东合作协议》。因福建复寅未按约定支付担保费、垫付款本息及保底收益补偿，亦未补足第三人福州复寅公司2023、2024年度亏损，构成违约。中国武夷遂向福州市长乐区人民法院提起诉讼，要求福建复寅支付款项共计2,934.02万元。</p>	2,934.02	否	<p>本案于2025年6月3日立案，于2025年7月8日开庭，于2025年9月4日收到法院一审判决。双方均未上诉，一审判决已于2025年9月23日生效。2026年3月19日，法院受理福建复寅提起的再审申请。3月26日，收到法院的再审裁定书，驳回福建复寅的再审申请。</p>	<p>一审判决：福建复寅于9月15日之前向中国武夷支付担保费2,862,210.81元及逾期付款损失；偿还借款本金10575668.98元及利息；支付2023年度、2024年度保底收益共计13,600,000元及逾期付款损失；支付律师费56,000元；驳回了中国武夷其他诉讼请求。</p>	<p>中国武夷于2025年10月申请强制执行。2025年10月22日，法院裁定冻结、划拨福建复寅相应银行存款或查封、扣押其相应价值财产（冻结存款期限1年，动产2年，不动产及其他财产权3年）。11月14日，因查明福建复寅在长乐区法院另有作为被执行人的案件（案号（2025）闽0112执恢66号），法院裁定终结本案（案号（2025）闽0112执4289号）的执行，并入该案合并执行。</p>
<p>Belgo公司起诉中国武夷肯尼亚分公司红山路土地纠纷案：肯尼亚分公司因承接肯尼亚市政局红山路道路施工项目与Belgo公司发生土地纠纷。Belgo公司以肯尼亚分公司非法使用土地、非法取土破坏环境等为由提起诉讼，要求支付开挖取土的费用以及因修路造成地块分割、两块地之间架桥费用。肯尼亚市政局为案涉土地征用方，肯尼亚分公司的一切行为均是在肯尼亚市政局的指示和批准后进行的。</p>	2,827.00	否	<p>本案于2022年10月首次开庭后，历经多次程序进展，于2025年6月30日再次开庭审理后法院作出一审判决，肯尼亚分公司于2025年7月9日收到一审判决。</p>	<p>一审判决驳回原告所有诉求</p>	<p>2025年11月19日，原告Belgo告知肯尼亚分公司其已提起上诉，肯尼亚分公司认为其上诉已超期，已进行应对。</p>

<p>福建登发建设工程有限公司诉福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案(1#、2#楼)：2013年4月29日，登发工程与南平名仕园订立《建设工程施工合同》，约定由登发工程承担“南平武夷名仕园1#、2#楼工程”的施工(含土建、水电安装工程)，合同价为人民币159,416,820.00元。合同订立后，登发工程进场施工，于2018年3月25日通过验收，并已经交付相应的工程。2024年3月27日，福建联审工程管理咨询有限公司发出《工程结算审核征询表》，确定审后造价为163,222,295.00元。登发工程以南平名仕园尚欠工程款28,814,372.00元为由，向法院提起诉讼，请求支付欠付工程款及利息、财产保全费等共计30,595,057.00元，后变更诉讼请求金额为27,602,685.87元。</p>	2,760.27	是	<p>本案于2025年3月21日、9月22日两次开庭，法院于2025年12月30日作出一审判决。</p>	<p>一审判决南平名仕园支付登发公司工程款19,733,970.41元及利息、保全费5,000.00元，登发公司对1、2号楼拍卖价款享有优先受偿权。南平名仕园对一审判决不服，于2026年1月14日提起上诉，二审于2026年3月23日开庭。</p>	<p>暂未形成生效判决。</p>
<p>中武(福建)跨境电子商务有限责任公司诉福建建工亚鹰建筑科技发展有限公司买卖合同纠纷：2022年3月4日至2022年6月2日期间，福建建工亚鹰建筑科技发展有限公司(下称“亚鹰公司”)作为需方，(下称“中武电商”)作为供方，双方陆续签订八份《销售合同》。中武电商依约向亚鹰公司交付了约定的货物，亚鹰公司对案涉货物确认验收。但截至目前，亚鹰公司未支付任何货款，亦未支付逾期付款违约金。经多次沟通未果，中武电商于2024年8月13日向厦门仲裁委提起仲裁，要求亚鹰公司支付货款本金及逾期付款违约金合计16,954,708.98元。</p>	1,695.47	否	<p>本案2024年9月30日仲裁庭审，于2025年6月27日收到厦门仲裁委裁决书。</p>	<p>厦门仲裁委裁决书裁决被申请人亚鹰公司支付中武电商货款11,369,665.00元及逾期付款违约金(以2,620,329.00元为基数，自2022年3月17日起；以8,749,336.00元为基数，自2022年12月1日起，均按LPR四倍计至付清之日)；赔偿律师费40,320.00元；承担本请求仲裁费124,467.00元。</p>	<p>中武电商于2025年7月9日向亚鹰公司发出催促执行函，亚鹰公司于2025年7月14日复函中武电商，表示其如能在今年9月收到工程款将安排履行裁决。截止2025年底，已收到亚鹰公司支付款项700万元。</p>

<p>中国武夷肯尼亚分公司诉 Meru 业主建设工程施工合同纠纷案：2015 年 9 月 18 日，中国武夷肯尼亚分公司与 MERU GREENWOOD PARK LIMITED 公司（下称“业主”）签订梅鲁绿色广场项目施工承包合同，并于 2015 年 9 月 18 日开工建设。因业主资金问题，合同终止。2020 年 1 月 27 日，肯尼亚分公司与业主签订协议，确认欠付工程款等总计 4 亿肯先令。业主已按协议支付 1 亿肯先令，但剩余约 2.97 亿肯先令至今未能支付。肯尼亚分公司于 2024 年 9 月 18 日向法院起诉，要求业主支付欠付工程款折合人民币 1,628.87 万元及利息、赔付一般性赔偿。</p>	1,628.87	否	<p>2025 年 3 月 20 日开庭，被告申请延期 21 天提交资料；肯尼亚分公司律师认为双方对欠款无异议，拟申请直接判决。4 月 8 日过堂，被告未按期补交资料，再次申请延期 7 天获准，法庭定于 6 月 17 日再审。6 月 17 日开庭，被告提交证人证词并请求按还款计划继续还款，法庭安排 12 月 2 日听证。12 月 2 日因被告律师未出庭，听证延至 2026 年 1 月 27 日。因被告提出资产抵债，双方约定查看拟抵债资产，法庭将于 2026 年 4 月 29 日进行过堂，以确认双方是否和解。</p>	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。
<p>中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司诉凯瑟琳（CATHERINE）土地所有权纠纷：中国武夷肯尼亚工业化有限公司（下称“肯工业化公司”）2/119 地块自 2018 年起与相邻地块 2/770 地主凯瑟琳（CATHERINE）发生土地纠纷，经多次协商，2/770 地主仍以边界不清为理由，与其利益相关方私自侵占土地，并非法开采土石方，影响石料厂的生产经营工作。根据内罗毕土地测量局 2023 年 8 月报告显示的边界，2/770 地主已在两地边界上开采了石料，造成了持续且重大的经济损失，严重损害肯工业化公司土地所有权益。肯工业化公司向马查科斯环境与土地法院起诉，要求在地块间设置界碑、赔偿因非法采挖造成的经济损失 21,550.00 万肯先令、非法侵占土地的罚金 200 万肯先令。</p>	1,230.50	否	<p>2024 年 7 月 4 日提交诉状后，案件于 9 月 19 日首次开庭，Petwa 建筑有限公司申请作为第三被告加入。2025 年 2 月 10 日庭审，法院同意 Petwa 建筑有限公司加入。2025 年 3 月 18 日庭审，法庭要求向第一被告凯瑟琳（CATHERINE）送达诉状，因无法找到本人，肯工业化公司申请登报送达；6 月 30 日过堂获法庭批准，法院指示 12 月 10 日再次过堂以明确后续步骤；2025 年 12 月 10 日过堂，法庭对第三被告提起的先决反对进行了听证，要求双方递交书面辩词，下次听证将于 2026 年 4 月 22 日进行。</p>	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。

2) 本公司的房地产子公司为商品房买受人提供按揭贷款担保, 期末担保额为人民币 11.90 亿元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

2、利润分配情况

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

(2) 未来适用法

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(1) 本公司以业务分部为报告形式。

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

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

经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

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

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	工程承包业务	房地产开发业务	商业贸易业务	其他业务	未分配项目	分部间抵销	合计
一. 营业收入	1,383,536,326.53	4,335,437,116.76	1,336,162,713.70	134,675,408.32		-57,933,547.32	7,131,878,017.99
其中：对外交易收入	1,383,536,326.53	4,335,437,116.76	1,295,409,510.97	117,495,063.73			7,131,878,017.99
分部间交易收入			40,753,202.73	17,180,344.59		-57,933,547.32	
二. 营业费用	1,271,153,389.86	4,150,773,638.35	1,333,565,422.12	224,964,171.12		-76,749,425.08	6,903,707,196.37
三. 公允价值变动损益			-217,121.60	363,877.63			146,756.03
四. 投资收益		405,258.51		682,001,516.08		-669,167,086.81	13,239,687.78
五. 信用减值损失	-87,878,388.80	10,601,995.59	4,975,240.78	-2,687,745.47		8,991.19	-74,979,906.71
六. 资产减值损失	-27,955,173.40	-311,684,700.51		-2,170,638.09			-341,810,512.00
七. 资产处置收益			19,110.60				19,110.60
八. 其他收益		54,358.43	716,630.67	2,824,861.18			3,595,850.28
九. 营业利润	-3,450,637.27	-121,459,609.57	8,091,152.03	590,043,120.27		-650,342,217.86	-177,118,192.40
十. 资产总额	3,090,245,979.40	18,233,817,694.26	1,343,334,651.93	14,557,761,664.03	219,403,486.07	-15,052,918,511.69	22,391,644,964.00
十一. 负债总额	3,325,154,202.16	16,793,897,669.38	1,012,130,799.02	8,267,324,153.83	3,442,688.42	-12,416,552,393.73	16,985,397,119.08

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	631,787,161.17	590,773,121.33
1至2年	154,499,027.41	189,631,569.59
2至3年	94,011,555.10	300,243,736.71
3年以上	494,265,167.51	344,255,514.60
3至4年	166,371,872.26	48,613,350.88
4至5年	27,376,601.65	53,650,148.60
5年以上	300,516,693.60	241,992,015.12
合计	1,374,562,911.19	1,424,903,942.23

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	82,246,523.28	5.98%	42,337,461.28	51.48%	39,909,062.00	77,341,082.63	5.43%	34,880,471.00	45.10%	42,460,611.63
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,292,316,387.91	94.02%	276,046,113.67	21.36%	1,016,270,274.24	1,347,562,859.60	94.57%	201,120,604.36	14.92%	1,146,442,255.24
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,292,316,387.91	94.02%	276,046,113.67	21.36%	1,016,270,274.24	1,347,562,859.60	94.57%	201,120,604.36	14.92%	1,146,442,255.24
合计	1,374,562,911.19	100.00%	318,383,574.95	23.16%	1,056,179,336.24	1,424,903,942.23	100.00%	236,001,075.36	16.56%	1,188,902,866.87

按单项计提坏账准备：

单位：元

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
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	58,080,626.50	26,081,186.50	63,636,164.69	33,981,308.69	53.40%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
肯尼亚索来亚房地产公司	12,196,325.01	1,735,153.38	11,955,030.81	1,700,824.81	14.23%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
梅鲁绿色广场有限公司	6,912,517.43	6,912,517.43	6,506,713.64	6,506,713.64	100.00%	预计无法收回
肯尼亚爱德曼房地产公司	151,613.69	151,613.69	148,614.14	148,614.14	100.00%	预计无法收回
合计	77,341,082.63	34,880,471.00	82,246,523.28	42,337,461.28		

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	964,640,917.19	276,046,113.67	28.62%
有确凿证据表明款项可以收回的组合	327,675,470.72		
合计	1,292,316,387.91	276,046,113.67	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备:

适用 不适用**(3) 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:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	34,880,471.00	5,289,570.00	272,451.62		2,439,871.90	42,337,461.28
按组合计提坏账准备的应收账款	201,120,604.36	92,873,040.80	10,825,056.20		-7,122,475.29	276,046,113.67
合计	236,001,075.36	98,162,610.80	11,097,507.82		-4,682,603.39	318,383,574.95

(4) 本期实际核销的应收账款情况**(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	253,896,345.17	215,661,425.55	469,557,770.72	20.80%	90,717,760.10
第二名	177,005,887.56	72,582,279.14	249,588,166.70	11.06%	83,617,658.82
第三名	182,759,979.04	31,658,462.83	214,418,441.87	9.50%	25,572,391.40
第四名	47,980,629.64	158,538,473.97	206,519,103.61	9.15%	26,100,521.27
第五名	196,024,747.91		196,024,747.91	8.69%	
合计	857,667,589.32	478,440,641.49	1,336,108,230.81	59.20%	226,008,331.59

2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	6,257,260,692.79	7,941,159,665.19
合计	6,257,260,692.79	7,941,159,665.19

(1) 应收利息**1) 应收利息分类**

2) 重要逾期利息

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

5) 本期实际核销的应收利息情况

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

5) 本期实际核销的应收股利情况

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他应收款	6,257,260,692.79	7,941,159,665.19
合计	6,257,260,692.79	7,941,159,665.19

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,233,108,209.03	7,915,840,928.64
1 至 2 年	1,034,033.90	1,668,424.91
2 至 3 年	759,191.75	2,395,320.31
3 年以上	172,848,127.19	174,534,544.11
3 至 4 年	2,249,580.98	1,877,599.73
4 至 5 年	1,198,490.13	169,671.26
5 年以上	169,400,056.08	172,487,273.12
合计	6,407,749,561.87	8,094,439,217.97

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	126,887,823.26	1.98%	125,032,216.03	98.54%	1,855,607.23	130,060,065.72	1.61%	128,157,576.28	98.54%	1,902,489.44
其中：										
按组合计提坏账准备	6,280,861,738.61	98.02%	25,456,653.05	0.41%	6,255,405,085.56	7,964,379,152.25	98.39%	25,121,976.50	0.32%	7,939,257,175.75
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	6,280,861,738.61	98.02%	25,456,653.05	0.41%	6,255,405,085.56	7,964,379,152.25	98.39%	25,121,976.50	0.32%	7,939,257,175.75
合计	6,407,749,561.87	1.00%	150,488,869.08	2.35%	6,257,260,692.79	8,094,439,217.97	100.00%	153,279,552.78	1.89%	7,941,159,665.19

按单项计提坏账准备：

单位：元

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
福银财务投资有限公司	128,715,992.78	126,813,503.34	125,544,100.69	123,688,493.46	98.52%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
零星单位汇总	1,344,072.94	1,344,072.94	1,343,722.57	1,343,722.57	100.00%	预计无法收回
合计	130,060,065.72	128,157,576.28	126,887,823.26	125,032,216.03		

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	61,990,682.28	25,456,653.05	41.07%
有确凿证据表明款项可以收回的组合	6,218,871,056.33		
合计	6,280,861,738.61	25,456,653.05	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

单位: 元

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	236,571.08	24,885,405.42	128,157,576.28	153,279,552.78
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-90,725.60	90,725.60		
本期计提	314,201.24	74,032.06		388,233.30
其他变动	-15,381.50	-38,175.25	-3,125,360.25	-3,178,917.00
2025 年 12 月 31 日余额	444,665.22	25,011,987.83	125,032,216.03	150,488,869.08

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

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:

单位: 元

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	
坏账准备	153,279,552.78	388,233.30			-3,178,917.00	150,488,869.08
合计	153,279,552.78	388,233.30			-3,178,917.00	150,488,869.08

5) 本期实际核销的其他应收款情况

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

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
第一名	非并表范围内关联往来	125,544,100.69	5 年以上	1.96%	123,688,493.46
第二名	押金及保证金	17,000,000.00	5 年以上	0.27%	
第三名	其他	15,000,000.00	1 年以内	0.23%	150,000.00
第四名	其他	12,776,900.00	1 年以内	0.20%	127,769.00
第五名	非并表范围内关联往来	8,882,210.63	5 年以上	0.14%	8,882,210.63
合计		179,203,211.32		2.80%	132,848,473.09

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

3、长期股权投资

单位：元

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	2,054,777,662.03		2,054,777,662.03	2,048,290,178.48		2,048,290,178.48
对联营、合营企业投资	25,470,019.11	11,221,423.33	14,248,595.78	20,584,895.34	11,221,423.33	9,363,472.01
合计	2,080,247,681.14	11,221,423.33	2,069,026,257.81	2,068,875,073.82	11,221,423.33	2,057,653,650.49

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期 末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
武夷建筑有限公司	21,282,348.63						21,282,348.63	
福建南平武夷房地产开发有限公司	16,530,440.66						16,530,440.66	
福建省建工工程建设承包有限责任公司	25,572,125.54						25,572,125.54	
福州复寅精准医学发展有限公司	51,000,000.00		15,000,000.00				66,000,000.00	
福建武夷对外经济合作有限公司	4,750,000.00						4,750,000.00	
中国武夷刚果(布)有限责任公司	127,000.00						127,000.00	
重庆天仁置业有限公司	15,300,000.00						15,300,000.00	
周宁武夷房地产开发有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
长春宝成置业有限公司	24,926,146.18						24,926,146.18	
南京武宁房地产开发有限公司	230,397.19						230,397.19	
武夷(集团)有限公司	15,422,077.47						15,422,077.47	
福安武夷金城房地产开发有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
福建建兴开发有限公司	6,944,798.37						6,944,798.37	
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	6,633,000.00						6,633,000.00	
武夷(福建)物业管理有限公司	2,700,000.00						2,700,000.00	
漳州武夷房地产开发有限公司	13,693,346.21						13,693,346.21	
武夷开发有限公司	15,958,076.90						15,958,076.90	
武夷企业有限公司	1,914,969.22						1,914,969.22	
宁德武夷房地产开发有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
重庆武夷房地产开发有限公司	77,424,732.97						77,424,732.97	
武夷名仕(诏安)房地产有限公司	7,577,022.21						7,577,022.21	
福州武夷滨海房地产开发有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
中国武夷澳大利亚有限公司	5,375,800.00						5,375,800.00	
北京武夷房地产开发有限公司	537,068,851.28						537,068,851.28	
福鼎武夷房地产开发有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	653,400.00						653,400.00	
南京名仕园置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
福银财务投资有限公司	1.04						1.04	
福建武夷嘉园房地产开发有限公司	83,600,000.00						83,600,000.00	
福建武夷山武夷房地产开发有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	27,500,000.00					24,750,000.00	2,750,000.00	
中国武夷(肯尼亚)有限公司	2,922,940.85						2,922,940.85	

福建省侨乡建设有限公司	4,578,717.96									4,578,717.96	
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	174,228,800.00									174,228,800.00	
诏安武夷绿洲房地产开发有限公司	40,000,000.00									40,000,000.00	
福州桂武置业有限公司	50,000,000.00									50,000,000.00	
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	143,000,000.00									143,000,000.00	
中武（福建）跨境电子商务有限责任公司	250,000,000.00									250,000,000.00	
南安武夷泛家置业有限责任公司	65,000,000.00									65,000,000.00	
永泰嘉园置业有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
上海武夷建设开发有限公司	15,375,185.80									15,375,185.80	
福州福煤房地产开发有限公司	1,000,000.00									1,000,000.00	
宁德东侨武夷房地产开发有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
南京中武房地产开发有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
南安中武置业有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00						30,000,000.00	
中国武夷（马来西亚）有限公司				1,237,483.55						1,237,483.55	
合计	2,048,290,178.48			31,237,483.55	24,750,000.00					2,054,777,662.03	

（2）对联营、合营企业投资

单位：元

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		
一、合营企业												
二、联营企业												
武夷国泰投资公司	2,510,000.00	11,221,423.33									2,510,000.00	11,221,423.33
福建中福对外劳务合作 有限公司	3,794,276.82				7,714,587.08			2,700,000.00			8,808,863.90	
福建建工混凝土公司	3,059,195.19				-129,463.31						2,929,731.88	
小计	9,363,472.01	11,221,423.33			7,585,123.77			2,700,000.00			14,248,595.78	11,221,423.33
合计	9,363,472.01	11,221,423.33			7,585,123.77			2,700,000.00			14,248,595.78	11,221,423.33

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,304,451,179.32	1,140,992,294.73	1,131,210,503.70	1,128,963,609.50
其他业务	17,996,072.99	-563,119.22	4,739,328.39	996,180.95
合计	1,322,447,252.31	1,140,429,175.51	1,135,949,832.09	1,129,959,790.45

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	工程承包		其他业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	1,317,665,118.45	1,140,616,840.19	4,782,133.86	-187,664.68	1,322,447,252.31	1,140,429,175.51
其中：						
工程承包	1,303,901,277.96	1,140,604,402.69			1,303,901,277.96	1,140,604,402.69
商品贸易			549,901.36	387,892.04	549,901.36	387,892.04
其他业务	13,763,840.49	12,437.50	4,232,232.50	-575,556.72	17,996,072.99	-563,119.22
按经营地区分类	1,317,665,118.45	1,140,616,840.19	4,782,133.86	-187,664.68	1,322,447,252.31	1,140,429,175.51
其中：						
福建省			4,782,133.86	-187,664.68	4,782,133.86	-187,664.68
非洲	930,410,625.83	834,480,543.26			930,410,625.83	834,480,543.26
东南亚	387,254,492.62	306,136,296.93			387,254,492.62	306,136,296.93
按商品转让的时间分类	1,317,665,118.45	1,140,616,840.19	4,782,133.86	-187,664.68	1,322,447,252.31	1,140,429,175.51
其中：						
在某一时点转让			549,901.36	387,892.04	549,901.36	387,892.04
在某一时段转让	1,317,665,118.45	1,140,616,840.19	4,232,232.50	-575,556.72	1,321,897,350.95	1,140,041,283.47
合计	1,317,665,118.45	1,140,616,840.19	4,782,133.86	-187,664.68	1,322,447,252.31	1,140,429,175.51

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 5,685,195,544.72 元。

5、投资收益

单位：元

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	677,338,371.59	37,870,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	7,585,123.77	369,399.17
处置长期股权投资产生的投资收益		5,493,447.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	184,026.59	201,801.09
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,332,365.78	2,235,077.91
合计	687,439,887.73	46,169,725.87

6、其他

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-628,164.68	
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）	3,500,402.97	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	4,165,296.12	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	334,724.40	
受托经营取得的托管费收入	1,439,418.90	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,792,174.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	95,447.31	
减：所得税影响额	634,356.97	
少数股东权益影响额（税后）	-464,718.74	
合计	2,945,311.86	--

（1）其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

个税手续费返还及税收减免涉及金额 95,447.31 元。

（2）将《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项目的情况说明

适用 不适用

2、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	-9.06%	-0.2870	-0.2870
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.12%	-0.2889	-0.2889

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他