

# 福建三木集团股份有限公司

## 2025 年年度报告



【2026 年 4 月】

# 2025 年年度报告

## 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。

公司负责人朱敏、主管会计工作负责人江晓华及会计机构负责人（会计主管人员）谢荣善声明：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。

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带持续经营重大不确定性段落的保留意见的审计报告，本公司董事会对相关事项已有专项说明，请投资者注意阅读。

本年度报告涉及的未来计划等前瞻性陈述，不构成本公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并理解计划、预测与承诺之间的差异，注意投资风险。

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

公司已在本报告第三节“管理层讨论与分析”中详细描述公司未来发展可能面临的风险及应对措施，敬请广大投资者注意阅读并充分关注投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损。截至报告期末，公司母公司财务报表中存在累计未弥补亏损 200,215,512.03 元，根据《中华人民共和国公司法》《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关法律法规的

规定，公司目前不满足实施现金分红的前提条件，敬请广大投资者注意相关投资风险。未来公司将努力做好经营管理，提升公司业绩。

## 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 .....	7
第三节 管理层讨论与分析 .....	11
第四节 公司治理、环境和社会 .....	26
第五节 重要事项 .....	41
第六节 股份变动及股东情况 .....	56
第七节 债券相关情况 .....	61
第八节 财务报告 .....	123

## 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
本公司，公司或三木集团	指	福建三木集团股份有限公司
开发区财政局	指	福州经济技术开发区财政局
国资营运公司	指	福州开发区国有资产营运有限公司
三联投资	指	福建三联投资有限公司
盈科汇金	指	盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司
会计师事务所	指	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	三木集团	股票代码	000632
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	福建三木集团股份有限公司		
公司的中文简称	三木集团		
公司的外文名称（如有）	FUJIAN SANMU GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	SANMU GROUP		
公司的法定代表人	朱敏		
注册地址	福建省福州市马尾区开发区君竹路 162 号		
注册地址的邮政编码	350015		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
办公地址	福建省福州市台江区群众东路 93 号三木大厦 17 层		
办公地址的邮政编码	350005		
公司网址	www.san-mu.com		
电子信箱	zqsw@san-mu.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴森阳	江信建
联系地址	福建省福州市台江区群众东路 93 号三木大厦 17 层	福建省福州市台江区群众东路 93 号三木大厦 14 层
电话	0591-38170632、83341508	0591-38170632、83341508
传真	0591-38173315	0591-38173315
电子信箱	zqsw@san-mu.com	zqsw@san-mu.com

### 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	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》以及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	9135000015458140XD
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变化
历次控股股东的变更情况（如有）	2021 年 12 月，通过实施公司股权、股票收购方案，福州开发区国有资产营运有限公司持有公司 3.41% 股份（15,874,200 股），福州开发区国有资产营运有限公司一致行动人福建三联投资有限公司持有公司 18.06% 股份（84,086,401 股），福州开发区国有资产

	营运有限公司直接和间接持有公司 21.47% 股份（99,960,601 股）。福州开发区国有资产营运有限公司取得公司控制权，福州经济技术开发区财政局成为公司实际控制人。
--	---

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	福建省福州市湖东路中山大厦 B 栋 8 楼
签字会计师姓名	王永平、李政

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

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

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）	5,904,684,776.33	10,480,839,156.77	-43.66%	13,912,210,132.70
归属于上市公司股东的净利润（元）	-896,481,425.25	-531,445,365.67	-68.69%	-319,021,964.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-775,247,295.30	-527,730,113.19	-46.90%	-326,924,704.22
经营活动产生的现金流量净额（元）	-136,714,931.31	-392,771,996.89	65.19%	-73,203,174.99
基本每股收益（元/股）	-1.9258	-1.1416	-68.69%	-0.6853
稀释每股收益（元/股）	-1.9258	-1.1416	-68.69%	-0.6853
加权平均净资产收益率	-157.58%	-41.43%	-116.15%	-25.04%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	8,279,933,109.19	8,517,164,864.73	-2.79%	9,876,335,805.30
归属于上市公司股东的净资产（元）	120,651,928.61	1,017,133,353.86	-88.14%	1,548,578,719.53

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

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）	5,904,684,776.33	10,480,839,156.77	无
营业收入扣除金额（元）	0.00	13,319,288.58	向联营企业收取的资金占用费
营业收入扣除后金额（元）	5,904,684,776.33	10,467,519,868.19	无

## 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	2,114,692,856.11	1,646,891,538.30	847,395,268.88	1,295,705,113.04
归属于上市公司股东的净利润	-29,166,660.74	-75,761,992.49	-31,720,736.97	-759,832,035.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-30,177,702.06	-63,045,440.18	-35,595,983.79	-646,428,169.27
经营活动产生的现金流量净额	256,600,013.50	-102,522,735.27	-156,262,124.57	-134,530,084.97

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）	-54,226.77	-2,668,673.18	350,726.61	
计入当期损益的政府	25,580,919.40	6,714,632.34	3,206,936.38	

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）				
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	0.10	-481.40		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		13,319,288.58		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-29,559,190.00	2,864,830.00	6,814,702.72	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-111,566,456.02	-23,837,249.01	-31,632.32	
减：所得税影响额	1,824,384.63	-901,913.17	2,585,183.35	
少数股东权益影响额（税后）	3,810,792.03	1,009,512.98	-147,189.33	
合计	-121,234,129.95	-3,715,252.48	7,902,739.37	--

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

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

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

## 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》中房地产业的披露要求

报告期内，公司主营业务未发生重大变化，仍专注于进出口贸易、城市产业发展、经营性物业运营管理和创业投资等业务。公司作为综合性企业集团，依托多年积淀的品牌优势、项目储备及运营能力，在2025年复杂的市场环境中坚持稳健经营，持续推进各业务板块的优化与协同发展。

#### 1、进出口贸易业务

公司深耕进出口贸易领域多年，贸易品类以建筑材料和金属材料、化工产品、纸制品等为主，拥有广泛的国际贸易合作伙伴网络。2025年，面对全球贸易格局的深刻调整，公司积极应对市场变化，在巩固传统贸易品类优势的同时，着力优化业务结构。公司持续拓展跨境电商业务，为跨境电商企业提供一站式平台对接服务，强化在跨境电商生态链中的关键环节能力。2025年，公司贸易业务在复杂的外部环境中主动调整业务结构，收缩了部分低毛利及高风险的贸易业务，提升整体抗风险能力。

#### 2、城市产业发展业务

公司城市产业发展业务布局福建、上海、山东、湖南等多个省市，涵盖项目开发及存量去化。2025年，房地产市场仍处于深度调整期，公司根据市场形势变化，将工作重心聚焦于存量项目的去化与资产盘活。报告期内，公司主要推进福州长乐翡丽府、连江翡丽云邸、福州马尾三木·海立方及南平云澜等项目的销售与交付工作。公司采取灵活的营销策略，精准定位目标客群，通过优化户型设计、提升社区配套服务等措施，努力提升项目去化速度。同时，公司严格遵循会计准则，根据各项目所处区域的市场环境及销售情况，对存货进行审慎评估并计提相应跌价准备，以客观反映资产价值。

#### 3、经营性物业运营管理

2025年，随着消费市场稳步复苏，公司经营性物业运营情况整体平稳。核心项目长沙黄兴南路步行街持续发挥其作为城市核心商圈地标的优势，通过加强招商管理、优化业态组合、引入体验式消费场景，出租率保持在较高水平，租金收入实现稳定贡献。公司持续推动数字化技术赋能运营管理，提升资产运营效率和客户体验，并积极探索品牌与管理输出，拓展商业管理及招商代理业务，为板块长期发展积蓄动能。

#### 4、创业投资业务

2025年，国内创投市场进一步聚焦国家战略方向，公司紧跟政策导向，坚持中长期价值投资理念，在新能源、新材料、人工智能应用等关键赛道持续投入。报告期内，公司一方面加强存量投资项目的投后管理与赋能，助力被投企业成长；另一方面，谨慎把握市场调整契机，筛选具有核心技术和成熟商业模式的企业进行投资。尽管市场环境波动对基金投资的短期估值造成一定影响，但公司坚信长期价值，致力于通过专业投资能力为股东创造可持续回报。

#### 新增土地储备项目

报告期内公司无新增土地储备。

#### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
福州	109.68	147.88	
漳州	1.77	7.02	
武夷山	56.45	21.35	1.54
南平	3.27	6.77	
青岛	11.49	21.55	
总计	182.66	204.57	1.54

## 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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
福州	长乐翡丽府	福州·长乐	商业住宅	100.00%	2020年11月14日	竣工	100.00%	34,982.00	65,802	-	65,802	125,000	123,472
福州	连江翡丽云邸	福州·连江	商业住宅	51.00%	2021年05月15日	竣工	100.00%	25,699.00	59,107	-	59,107	78,611	77,117
福州	长乐乐府	福州·长乐	商业住宅	100.00%	2023年11月07日	在建	14.50%	37,406.00	82,293	-	-	107,415	86,698
福州	三木·海立方	福州·马尾	SOHO	100.00%	2016年12月01日	竣工	100.00%	18,745.00	54,548	-	54,548	83,000	82,916
福州	三木·幸福里	福州·马尾	住宅	100.00%	2017年09月01日	竣工	100.00%	19,144.00	30,359	-	30,359	55,000	54,428

## 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 <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
福州	三木·幸福里	福州·马尾	住宅	100.00%	30,359	33,477	11,171	169	158	11,084	414	558
福州	长乐翡丽府	福州·长乐	商业住宅	100.00%	65,802	76,802	39,014	344	267	39,014	2,111	3,168
福州	连江翡丽云邸	福州·连江	商业住宅	51.00%	59,107	72,530	52,925	7,522	9,020	52,609	7,941	9,082
福州	长乐乐府	福州·长乐	商业住宅	100.00%	82,293	99,657	1,426	1,426	2,428			
福州	三木海立方	福州·马尾	SOHO	100.00%	54,548	57,612	21,310	3,922	2,676	21,310	157	243

## 土地一级开发情况

适用 不适用

## 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”。

## 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

## 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

## 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》中房地产业的披露要求

2025 年，面对复杂严峻的外部环境，我国经济顶压前行，展现出强大韧性。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，全年国内生产总值 140.19 万亿元，比上年增长 5.0%。在此宏观背景下，公司所处的各行业呈现以下发展态势。

### 1、进出口贸易

2025 年，我国外贸实现质升量稳。根据海关总署统计数据，全年货物进出口总额 45.47 万亿元，比上年增长 3.8%。其中，出口 26.99 万亿元，增长 6.1%；进口 18.48 万亿元，增长 0.5%。贸易结构持续优化，机电产品出口增长 8.9%，占出口总值的 61.0%。民营企业进出口额 26.04 万亿元，比上年增长 7.1%，占进出口总额的比重为 57.3%，继续保持第一大外贸经营主体地位。贸易伙伴更趋多元，对共建“一带一路”国家进出口额 23.60 万亿元，增长 6.3%，占进出口总额的比重为 51.9%；对东盟进出口额 7.55 万亿元，增长 7.8%。

### 2、城市产业发展

2025 年，房地产市场仍处于调整转型期，政策效果逐步显现。根据国家统计局数据，全年房地产开发投资 8.28 万亿元，比上年下降 17.2%。新建商品房销售面积 88,101 万平方米，比上年下降 8.7%；其中，住宅销售面积下降 9.2%。新建商品房销售额 8.39 万亿元，比上年下降 12.6%；其中，住宅销售额下降 13.0%。年末新建商品房待售面积 76,632 万平方米，比上年末增长 1.6%；其中，住宅待售面积增长 2.8%。房地产开发企业到位资金 9.31 万亿元，比上年下降 13.4%。全年全国配售型保障性住房、保障性租赁住房和公租房等开工建设和筹集 121 万套（间）；新开工改造城镇老旧小区 2.7 万个，惠及居民 499 万户。行业正加速构建新发展模式，保障性住房建设等“三大工程”稳步推进。

### 3、经营性物业运营管理

2025 年，随着消费市场逐步恢复，商业地产运营环境有所改善。根据国家统计局数据，全年社会消费品零售总额 50.12 万亿元，比上年增长 3.7%。按消费类型分，商品零售额 44.32 万亿元，增长 3.8%；餐饮收入 5.8 万亿元，增长 3.2%。服务零售额比上年增长 5.5%。消费场景持续创新，线下实体商业客流逐步回升。核心城市、核心商圈的优质商业物业展现出较强抗风险能力。运营方更加注重视业态创新与体验式消费，通过数字化手段提升运营效率，资产价值管理能力成为行业竞争的关键。

### 4、创业投资

2025 年，国内创业投资市场在经历调整后，投向更加聚焦国家战略和关键技术领域。根据国家统计局数据，全年研究与试验发展（R&D）经费支出 3.93 万亿元，比上年增长 8.1%，与国内生产总值之比为 2.8%。高技术制造业增加值比上年增长 9.4%，占规模以上工业增加值比重为 17.1%；高技术制造业企业利润增长 13.3%。从资金投向看，半导体及电子设备、生物技术/医疗健康、IT、机械制造、清洁能源等硬科技领域成为资本布局重点。政策层面，国家持续出台措施鼓励创业投资发展，引导资本投早、投小、投长期、投硬科技，创投行业正加速回归价值投资本源，为科技创新和产业升级提供重要支撑。

## 三、核心竞争力分析

1、企业品牌优势：公司成立 40 年来，积淀了深厚的企业文化和广泛的品牌知名度，在行业内拥有良好的声誉和口碑。

2、项目储备和经营性物业项目：在公司发展历程中，公司在福建、山东等地逐年积累了成本较低的项目储备，为公司现有城市产业发展提供了良好的基础。公司自持的旅游项目“自游小镇”地处风景优美的武夷山景区，具有得天独厚的自然资源；自持的长沙黄兴南路步行街项目系长沙市最著名的商业地标之一，2022 年荣登中国文旅产业研究院发布的“城市商业步行街区热度排行榜”第六名。

3、跨境电商运营能力：福州系国务院于 2015 年批准的十个跨境电商试点城市之一，公司下属的福建融达通供应链管理服务有限公司系福州跨境电商公共服务平台、跨境电商保税监管物流中心的主要运营方，是国内为数不多的具有直接向跨境电商企业、为跨境电商提供一站式平台对接方案的公司。

4、创业投资能力：公司控股的盈科汇金，重点布局科技创新领域，专注于硬科技、新能源、医药等科技创新领域的投资，且主要投资于处于成熟期的细分行业龙头项目。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

报告期内，公司实现营业总收入 590,468.48 万元，较 2024 年度（1,048,083.92 万元）下降 43.66%。

#### （1）进出口贸易

2025 年，公司商品贸易板块实现收入 54.82 亿元，占营业收入的 92.85%，较 2024 年（95.10 亿元）下降 42.35%。收入下降主要系公司主动优化贸易结构，压缩低毛利、高资金占用的建筑材料和金属材料等大宗业务规模。公司依托福州跨境电商试点城市政策优势，子公司福州轻工进出口有限公司为跨境电商海外仓内的头部电商采购国内商品出口业务保持稳定发展、为一带一路国家产业转移的项目提供设备出口、新能源汽车出口也是近年来的业务增长点。同时，非洲的进出口业务近年也逐步增大，为贸易板块提供了结构性支撑。

#### （2）城市产业发展

2025 年，公司房地产业务实现收入 1.99 亿元，占营业收入的 3.38%，较 2024 年（7.27 亿元）下降 72.59%。收入大幅下降符合公司“存量去化、审慎投资”的战略导向。报告期内，公司未新增土地储备，主要工作集中于连江翡丽云邸、长乐翡丽府等存量项目的尾盘销售及交付结转。受房地产市场整体调整影响，项目去化速度较往年放缓，公司继续严格执行存货跌价准备的审慎计提政策。

#### （3）经营性物业运营管理

2025 年，公司经营性物业运营管理板块合计实现收入 1.80 亿元，占营业收入的 3.05%，较 2024 年（2.19 亿元）下降 17.81%。总体而言，该板块作为公司稳定的现金流来源，在外部环境压力下仍保持了较好的经营韧性。公司持续推进数字化运营及品牌管理输出，未来将通过提升运营效率、拓展外部管理项目等方式，努力实现板块收入的企稳回升。

#### （4）创业投资

2025 年，创业投资业务实现收入 294.66 万元，占营业收入的 0.05%，较 2024 年（354.79 万元）下降 16.95%。控股子公司盈科汇金在管基金规模保持稳定，但受一级市场退出环境仍偏紧影响，基金管理费及业绩报酬收入有所减少。公司继续聚焦硬科技、新能源、医药等领域的股权投资，2025 年未发生大额公允价值变动损失，但投资收益贡献尚未显著释放。

### 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	5,904,684,776.33	100%	10,480,839,156.77	100%	-43.66%
分行业					
商品贸易	5,482,436,048.97	92.85%	9,510,456,541.04	90.75%	-42.35%
房地产业	199,352,976.99	3.38%	727,245,808.29	6.94%	-72.59%
物管费	75,057,032.54	1.27%	104,152,339.43	0.99%	-27.94%
租赁	85,455,324.72	1.45%	91,603,844.48	0.87%	-6.71%
酒店服务业	19,724,512.04	0.33%	22,920,809.40	0.22%	-13.94%
基金投资业	2,946,621.77	0.05%	3,547,898.76	0.03%	-16.95%
其他	39,712,259.30	0.67%	20,911,915.37	0.20%	89.90%
分产品					

建筑材料和金属材料	912,803,393.52	15.46%	2,774,094,459.31	26.47%	-67.10%
商品房及土地开发	199,352,976.99	3.38%	727,245,808.29	6.94%	-72.59%
化工产品	737,218,945.28	12.49%	2,630,321,368.14	25.10%	-71.97%
日用百货	528,386,960.90	8.95%	755,159,993.84	7.21%	-30.03%
船舶物料	788,785,685.89	13.36%	923,332,966.25	8.81%	-14.57%
食品与食品加工	54,979,652.39	0.93%	206,403,502.15	1.97%	-73.36%
机电产品	51,807,323.43	0.88%	60,473,897.67	0.58%	-14.33%
纸制品	9,286,620.84	0.16%	78,906,415.89	0.75%	-88.23%
交通运输设备	160,754,454.32	2.72%	207,505,009.92	1.98%	-22.53%
物管费	75,057,032.54	1.27%	104,152,339.43	0.99%	-27.94%
租赁	85,455,324.72	1.45%	91,603,844.48	0.87%	-6.71%
酒店服务业	19,724,512.04	0.33%	22,920,809.40	0.22%	-13.94%
基金管理费	2,946,621.77	0.05%	3,547,898.76	0.03%	-16.95%
其他	2,278,125,271.70	38.57%	1,895,170,843.24	18.08%	20.21%
分地区					
国内	1,948,555,119.35	33.00%	6,339,805,228.79	60.49%	-69.26%
国外（进出口）	3,956,129,656.98	67.00%	4,141,033,927.98	39.51%	-4.47%
分销售模式					
直销	5,829,370,262.87	98.72%	10,442,490,280.65	99.63%	-44.18%
代理	75,314,513.46	1.28%	38,348,876.12	0.37%	96.39%

## (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						
商品贸易	5,482,436,048.97	5,407,121,535.51	1.37%	-42.35%	-42.41%	0.09%
房地产业	199,352,976.99	171,457,790.09	13.99%	-72.59%	-73.11%	1.67%
租赁	85,455,324.72	3,428,574.00	95.99%	-6.71%	-5.80%	-0.04%
分产品						
建筑材料和金属材料	912,803,393.52	905,981,382.77	0.75%	-67.10%	-66.72%	-1.13%
化工产品	737,218,945.28	731,179,552.05	0.82%	-71.97%	-72.17%	0.70%
商品房及土地开发	199,352,976.99	171,457,790.09	13.99%	-72.59%	-73.11%	1.67%
租赁	85,455,324.72	3,428,574.00	95.99%	-6.71%	-5.80%	-0.04%
分地区						
国内	1,948,555,119.35	1,776,202,815.78	8.85%	-69.26%	-70.64%	4.28%
国外	3,956,129,656.98	3,893,802,555.68	1.58%	-4.47%	-4.65%	0.20%
分销售模式						
直销	5,829,370,262.87	5,670,005,371.46	2.73%	-44.18%	-44.05%	-0.23%

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	销售量	元	199,352,976.99	727,245,808.29	-72.59%
	生产量	元	60,926,840.73	366,082,397.25	-83.36%
	库存量	元	2,203,855,758.34	2,743,781,261.38	-19.68%
贸易	销售量	元	5,482,436,048.97	9,510,456,541.04	-42.35%
	采购量	元	5,407,121,535.51	9,388,428,213.10	-42.41%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

☑适用 ☐不适用

房地产本期销售量同比减少 72.59%，主要系本期达到结利条件的房地产收入下降所致；本期生产量同比减少 83.36%，主要系本期开发成本投入减少所致。

贸易本期销售量较去年下降 42.35%，主要是受贸易政策及市场环境等影响，贸易本期采购量较去年下降 42.41%，与贸易收入成同比例下降。

## (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

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	
商品贸易	营业成本	5,407,121,535.51	95.36%	9,388,428,213.10	92.64%	-42.41%
房地产业	营业成本	171,457,790.09	3.02%	637,681,035.39	6.29%	-73.11%
物管费	营业成本	64,568,907.36	1.14%	95,576,229.54	0.94%	-32.44%
租赁	营业成本	3,428,574.00	0.06%	3,639,756.68	0.04%	-5.80%
酒店服务业	营业成本	3,264,702.36	0.06%	3,622,936.79	0.04%	-9.89%
基金投资业	营业成本	1,728,822.08	0.03%	652,564.75	0.01%	164.93%
其他	营业成本	18,435,040.06	0.33%	4,025,434.44	0.04%	357.96%
合计	营业成本	5,670,005,371.46	100.00%	10,133,626,170.69	100.00%	-44.05%

单位：元

产品分类	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	
建筑材料和金属材料	营业成本	905,981,382.77	15.98%	2,721,907,120.72	26.85%	-66.72%
商品房及土地开	营业成本	171,457,790.09	3.02%	637,681,035.39	6.29%	-73.11%

发						
化工产品	营业成本	731,179,552.05	12.90%	2,627,139,617.64	25.92%	-72.17%
日用百货	营业成本	513,197,341.48	9.05%	733,366,784.35	7.24%	-30.02%
船舶物料	营业成本	779,576,244.36	13.75%	921,257,477.42	9.09%	-15.38%
食品与食品加工	营业成本	53,536,329.44	0.94%	204,246,299.92	2.02%	-73.79%
机电产品	营业成本	51,785,911.20	0.91%	57,197,512.97	0.56%	-9.46%
纸制品	营业成本	9,278,108.27	0.16%	73,947,504.13	0.73%	-87.45%
交通运输设备	营业成本	159,419,018.62	2.81%	206,428,258.17	2.04%	-22.77%
物管费	营业成本	64,568,907.36	1.14%	95,576,229.54	0.94%	-32.44%
租赁	营业成本	3,428,574.00	0.06%	3,639,756.68	0.04%	-5.80%
酒店服务业	营业成本	3,264,702.36	0.06%	3,622,936.79	0.04%	-9.89%
基金管理费	营业成本	1,728,822.08	0.03%	652,564.75	0.01%	164.93%
其他	营业成本	2,221,602,687.38	39.19%	1,846,963,072.22	18.23%	20.28%
合计	营业成本	5,670,005,371.46	100.00%	10,133,626,170.69	100.00%	-44.05%

说明

无

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本报告期注销子公司福州人才公寓建设发展有限公司。详见第十节财务报告，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）	1,411,948,665.72
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	23.91%
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	GOLDENSEE LIMITED	494,453,855.90	8.37%
2	XINLIAN LIMITED	386,188,118.94	6.54%
3	盛兰农业有限公司	232,029,111.46	3.93%
4	HONG KONG XINJIE TECHNOLOGY LIMITED	197,924,039.60	3.35%
5	福建省古韵汀州文旅集团有限公司	101,353,539.82	1.72%
合计	--	1,411,948,665.72	23.91%

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）	2,266,783,260.09
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	41.28%
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	0.00%

## 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	福建省华东船厂有限公司	779,398,244.36	14.19%
2	漳州高鑫发展有限公司	719,464,305.95	13.10%
3	成都康特恩科技集团有限公司	379,724,003.71	6.92%
4	漳州市国有资本运营集团有限公司	210,730,345.01	3.84%
5	福建红树林投资集团有限公司	177,466,361.06	3.23%
合计	--	2,266,783,260.09	41.28%

## 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	GOLDENSEE LIMITED	494,453,855.90
2	XINLIAN LIMITED	386,188,118.94
3	盛兰农业有限公司	232,029,111.46
4	HONG KONG XINJIE TECHNOLOGY LIMITED	197,924,039.60
5	福建省古韵汀州文旅集团有限公司	101,353,539.82
合计	--	1,411,948,665.72

## 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	福建省华东船厂有限公司	779,398,244.36
2	漳州高鑫发展有限公司	719,464,305.95
3	成都康特恩科技集团有限公司	379,724,003.71
4	漳州市国有资本运营集团有限公司	210,730,345.01
5	福建红树林投资集团有限公司	177,466,361.06
合计	--	2,266,783,260.09

## 3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	47,785,354.24	59,679,819.13	-19.93%	
管理费用	81,041,298.07	96,724,859.48	-16.21%	
财务费用	269,013,230.44	202,165,462.95	33.07%	主要为当年入财务费用 用的利息支出增加
研发费用	0.00			

#### 4、研发投入

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	7,227,383,546.20	12,635,708,640.66	-42.80%
经营活动现金流出小计	7,364,098,477.51	13,028,480,637.55	-43.48%
经营活动产生的现金流量净额	-136,714,931.31	-392,771,996.89	65.19%
投资活动现金流入小计	27,324,226.65	245,958,013.93	-88.89%
投资活动现金流出小计	8,076,883.92	10,971,657.58	-26.38%
投资活动产生的现金流量净额	19,247,342.73	234,986,356.35	-91.81%
筹资活动现金流入小计	6,095,509,240.73	5,288,085,961.78	15.27%
筹资活动现金流出小计	6,100,441,315.75	5,532,197,492.13	10.27%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,932,075.02	-244,111,530.35	-97.98%
现金及现金等价物净增加额	-115,184,969.87	-388,631,189.09	-70.36%

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

(1) 报告期经营活动产生的现金流量净额比上年增加 25,605.71 万元，主要是本期销售商品及劳务收到的现金（含出口退税）与采购商品及劳务支付的现金净额增加所致。

(2) 报告期投资活动产生的现金流量净额比上年减少 21,573.90 万元，主要是上期预付股权款退回，收回投资的现金流入较大所致。

(3) 报告期筹资活动产生的现金流量净额比上年增加 23,917.95 万元，主要是本期借款净流入增加及受限货币资金转入可使用资金所致。

(4) 报告期现金及现金等价物净增加额比上年增加 27,344.62 万元，主要是报告期经营活动及筹资活动产生的现金流量净额增加所致。

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

公司主营业务房地产结利时点与房地产项目前期开发现金流入流出存在时间性差异且公司当年计提大额资产减值。

#### 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	-47,172,437.77	5.15%	受对联营企业的投资收益及出售金融资产影响所致	否
公允价值变动损益	-38,361,607.90	4.19%	受金融资产投资及投资性房地产公允价值变动形成	否

资产减值	-392,946,814.69	42.91%	受本期计提存货减值准备所致	否
营业外收入	2,011,425.11	0.22%	受违约金收入等影响所致	否
营业外支出	113,577,881.13	12.40%	受违约及滞纳金等影响所致	否
信用减值	-160,252,885.85	17.50%	受本期计提坏账损失所致	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	499,662,612.96	6.03%	829,052,418.17	9.73%	-3.70%	主要是支付公司日常经营支出及偿还借款所致
应收账款	319,091,915.76	3.85%	165,690,995.69	1.95%	1.90%	主要是贸易货款跨期结算增加所致
合同资产	0.00	0.00%			0.00%	
存货	2,241,289,591.13	27.07%	2,748,728,731.47	32.27%	-5.20%	主要是计提存货减值损失所致
投资性房地产	2,481,333,590.00	29.97%	2,525,756,680.00	29.65%	0.32%	
长期股权投资	313,532,373.09	3.79%	361,227,674.40	4.24%	-0.45%	
固定资产	465,217,616.01	5.62%	481,402,114.10	5.65%	-0.03%	
在建工程	700,833.49	0.01%	1,094,034.07	0.01%	0.00%	
使用权资产	357,535.62	0.00%	1,217,200.81	0.01%	-0.01%	
短期借款	2,118,631,043.96	25.59%	2,680,112,854.45	31.47%	-5.88%	主要是归还到期借款所致
合同负债	549,731,443.32	6.64%	769,323,094.59	9.03%	-2.39%	主要是预收贸易货款减少所致
长期借款	1,858,261,729.17	22.44%	862,337,744.53	10.12%	12.32%	主要是增加信托借款所致
租赁负债	0.00	0.00%	482,222.30	0.01%	-0.01%	

境外资产占比较高

适用 不适用

### 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	计入权益	本期计提	本期购买	本期出售	其他变动	期末数
----	-----	------	------	------	------	------	------	-----

		价值变动 损益	的累计公 允价值变 动	的减值	金额	金额		
金融资产								
5. 其他非 流动金融 资产	108,526,2 17.90	- 8,802,417 .90			315,600.0 0	2,477,300 .00		97,562,10 0.00
金融资产 小计	108,526,2 17.90	- 8,802,417 .90	0.00	0.00	315,600.0 0	2,477,300 .00	0.00	97,562,10 0.00
投资性房 地产	2,525,756 ,680.00	- 29,559,19 0.00				14,863,90 0.00		2,481,333 ,590.00
上述合计	2,634,282 ,897.90	- 38,361,60 7.90	0.00	0.00	315,600.0 0	17,341,20 0.00		2,578,895 ,690.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容：无

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

详见第八节财务报告，七、合并财务报表注释

## 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
61,242,440.73	369,082,397.25	-83.41%

### 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

单位：元

项目名 称	投资方 式	是否 为固 定资 产投 资	投资 项 目涉 及行 业	本报 告 期 投 入 金 额	截 至 报 告 期 末 累 计 实 际 投 入 金 额	资 金 来 源	项 目 进 度	预 计 收 益	截 止 报 告 期 末 累 计 实 现 的 收 益	未 达 到 计 划 进 度 和 预 计 收 益 的 原 因	披 露 日 期 （ 如 有 ）	披 露 索 引 （ 如 有 ）
长乐乐 府	自建	是	房地 产	37,497 ,625.8	866,98 2,128.	自有 资金 及银	14.50%	225,17 0,000.		与预 计收 益没		

				7	95	行贷款		00		有重大 差异		
合计	--	--	--	37,497, 625.8	7 866,98 2,128.	--	--	225,17 0,000. 00	0.00	--	--	--

#### 4、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

##### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 八、重大资产和股权出售

#### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

#### 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
福建三木建设发展有限公司	子公司	贸易	152,000,000.00	2,524,165,924.21	102,934,257.64	772,858,082.14	188,463,935.47	190,240,208.02
福建三木滨江建设发展有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	273,946,018.75	245,267,789.09	2,472,641.29	197,010,721.84	197,025,827.16
福州市长乐区三木置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	421,518,091.49	227,405,047.83	31,675,398.17	107,785,996.95	107,737,577.21

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
福州人才公寓建设发展有限公司	注销	无影响

#### 主要控股参股公司情况说明

福建三木建设发展有限公司由于当年贸易毛利下降且对部分应收款项计提信用减值损失，公司净利润较上年下降 190.91%。

福建三木滨江建设发展有限公司由于对库存房地产计提存货减值损失，公司净利润较上年下降 129.5%。

## 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）宏观环境分析

2025 年，全球经济在复杂环境下延续复苏态势，但地缘政治冲突、贸易保护主义抬头及主要经济体货币政策分化等因素加剧了市场波动。国内经济在“双循环”战略驱动下着力扩大内需、优化结构，同时“双碳”目标与数字化转型加速推进，为企业发展注入新动能。2025 年 12 月份单月进出口达到 4.26 万亿元，同比增长 4.9%，创历史同期新高，连续 7 个季度保持同比增长。进出口贸易业务需应对国际市场需求分化与供应链韧性挑战；城市产业发展行业在政策指导下逐步回归居住属性，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%。2025 年，房地产开发企业房屋施工面积 659,890 万平方米，比上年下降 10.0%，其中，住宅施工面积 460,123 万平方米，下降 10.3%。房屋新开工面积 58,770 万平方米，下降 20.4%，其中，住宅新开工面积 42,984 万平方米，下降 19.8%。房屋竣工面积 60,348 万平方米，下降 18.1%，其中，住宅竣工面积 42830 万平方米，下降 20.2%。经营性物业管理需深化智慧化服务能力，提升资产运营效率；创投行业则需把握人工智能、绿色新能源等前沿领域投资机遇，助力产业升级。

### （二）2026 年发展展望

2026 年，公司将以“稳中提质、创新突破”为核心战略，强化风险防控能力，深化业务协同效应。面对房地产行业销售价格持续下行和贸易行业市场变化的双重压力，公司将审慎评估各项业务发展方向，积极采取应对措施。进出口贸易业务方面，将加大跨境电商业务出口力度，着力优化跨境电商生态链；城市产业发展方面，需把握政策导向，加快存量项目去化；经营性物业管理方面，将加速数字化技术赋能，推行可持续发展的战略布局；创投领域方面，将继续发挥多年沉淀的资源优势，把握新的市场发展机遇，积极拥抱 AI 产业变革，聚焦新能源、新技术、新材料，提升自身所擅长领域的核心竞争力。

### （三）公司发展战略及主要经营工作

面对宏观形势的纷繁复杂与多变挑战，公司依托控股股东国资背景的深厚底蕴，构建了以进出口贸易、城市产业开发运营、经营性物业资产管理与创业投资为支柱的四大核心业务体系，并持续深化相关布局。

（1）进出口贸易业务：鉴于国际局势存在不确定性，公司将强化财务管理，灵活借助衍生品等金融手段对冲汇率风险，保障进出口贸易业务在风险可控的基础上稳步增长。公司将加大跨境电商业务的出口投入，重点优化跨境电商生态链条，达成业务的多元化拓展。公司外贸业务主要由控股子公司福州轻工进出口有限公司开展，其进出口业务覆盖欧美、东南亚、非洲等地区，国外业务主要涉及东南亚、日本等地区和国家。公司是国内少数可直接面向跨境电商企业提供一站式平台对接方案的企业。

（2）城市产业发展：面对该领域日益白热化的市场竞争，公司将推动存量项目去化，并积极探索新的去化战略。公司管理层已针对经营问题制定相关解决措施，包括但不限于加大对存量项目的去化等。公司通过精准客户画像、优化户型设计、提升社区配套服务等措施，深度挖掘产品特色与优势。为加快资金回笼、改善财务状况，公司积极推进存量资产盘活工作，包括推动房产销售与资产处置，用于补充流动资金。

(3) 经营性物业运营管理：在经营性物业运营管理板块，公司将整合旗下各类资源，加大品牌和管理输出的力度，积极开拓商业管理项目以及招商代理业务。公司位于长沙黄兴南路步行街项目利用地理位置优势，在维持较高出租率的基础上，积极拓展首发经济和文旅产业发展机会，推动综合运营水平的持续提升。同时，公司将积极推进经营性物业租赁及合作事宜，提高物业运营效率与收益水平，加速数字化技术赋能进程，实施可持续发展的战略规划。

(4) 创投领域：在创投领域，公司控股子公司盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司将聚焦于硬科技、新能源、医药等科技创新领域的投资，重点布局处于成熟期的细分行业龙头项目，持续提升创投实力与盈利能力，为公司创造新的利润增长点。

通过上述举措，公司将不断优化业务结构，提升核心竞争力，为企业的稳健发展奠定坚实基础。同时，公司将密切关注市场环境和政策变化，持续结合政策环境与市场需求审慎评估业务拓展方向。

#### (四) 未来面对的风险及对策

##### 1、汇率风险

全球经济形势的波动对公司主营业务构成潜在威胁。尽管人民币展现出相对稳定的态势，但以美元结算为主的进出口业务仍面临汇兑损益不确定性，可能对经营成本及利润空间形成直接冲击。

应对举措：面对汇率市场的复杂多变，公司将依据对市场的精准判断及进出口业务的实际需求，灵活运用远期结售汇、外汇期权等衍生品工具，针对不同账期业务定制对冲策略，有效规避和防范外汇汇率波动带来的潜在风险，确保进出口贸易业务稳健发展。

##### 2、宏观经济风险

世界经济形势错综复杂，全球经济复苏分化、地缘政治冲突加剧及国内城市产业发展行业调整深化，尤其是国际贸易环境变化和加征关税等因素，可能对进出口贸易需求、产业链稳定性及投资信心造成冲击，为公司业务的持续增长带来挑战。公司开发的房地产项目受市场环境的影响，整体销售不及预期；贸易业务量与去年同期相比也出现明显下降，影响公司经营业绩。

应对举措：公司始终保持敏锐的市场感知能力，依据市场环境的动态变化灵活调整经营方针，于危机中捕捉发展机遇，主动开拓新兴市场与业务领域，深化供应链区域化，提升企业的核心竞争优势。同时，公司注重风险防控工作，积极推进风险管理体系的搭建与优化，强化风险预警及管控机制，力求最大程度削减宏观经济风险可能引发的潜在损失。

##### 3、流动性风险

公司短期债务偿付压力较大，截至 2025 年 12 月 31 日，公司资产负债率达 93.83%，同比增长 10.92%。

应对举措：公司将持续加强与商业银行和其他金融机构的协商，通过债务续期及新增融资等方式缓解集团运营资金压力。同时，加快存量资产盘活，通过房产销售、资产处置等多种方式回笼资金，改善公司财务状况，增强资产流动性，确保公司正常运营的资金需求。

## 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	网上集体接待日暨年度网上业绩说明会	网络平台线上交流	其他	广大投资者	公司业务经营情况、未来发展战略、分红政策等	巨潮资讯网，三木集团投资者关系活动记录表

## 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

公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和中国证监会有关法规的要求，不断完善公司治理结构，建立了股东大会、董事会、经营层各司其职、互相制衡的组织结构，规范公司运作。

1、关于股东与股东大会：公司根据《上市公司股东大会规范意见》和《公司章程》，制定了《股东大会议事规则》，以最大限度地保护股东权益；平等对待所有股东、中小股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利，鼓励股东参与公司治理，能够在股东大会上就公司的经营管理发表自己的意见和建议，并行使自己的投票权。

2、关于控股股东与上市公司：控股股东通过股东大会依法行使出资人权利，没有超越股东大会直接、间接干预公司的决策与经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上相互独立，公司董事会和内部机构功能健全、独立运作。

3、关于董事与董事会：公司董事会人数与构成符合有关法律法规和《公司章程》的要求；公司董事会制定了《董事会议事规则》《独立董事工作制度》，公司董事能够以认真负责的态度出席或授权委托出席董事会和股东大会，并积极行使自己的权利和履行相应义务；公司现有独立董事 3 名，占董事会成员总数的三分之一以上，并成立了战略、审计、薪酬三个专门委员会，使得公司董事会的决策更具科学性和专业性。

4、关于绩效评价与激励约束机制：公司已建立了绩效考评制度，将公司的经营业绩与个人的经济利益直接挂钩，对员工的任用实行公开招聘，做到公平、公正、公开、高效、透明，符合法律、法规的有关规定。

5、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维持银行及其他债权人、员工、客户等相关利益者的合法权益，能够关注环境保护、公益事业等问题，在经济交往中，共同推动公司持续、健康的发展。

6、关于信息披露与透明度：公司能够严格按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息；公司建立了《信息披露事务管理制度》；公司设立证券投资部负责信息披露工作，接待投资者来访和咨询工作；能够按照有关规定，及时披露大股东或公司实际控制人的相关资料和股份的变化情况。

7、内幕信息管理：公司已制定了《内幕信息保密制度》，在日常工作中严格按照该制度的有关规定对内幕信息知情人进行登记备案，防止泄露信息，保证信息披露的公平。

报告期内，公司董事会完成了换届和职工董事的选举，重新修订了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》等 20 项制度。公司本着实事求是的原则，继续推进公司治理工作，不断完善公司治理制度体系，加强和改进公司内控制度建设，提高公司规范运作水平。

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

公司与控股股东、实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开，公司法人治理结构健全，具有独立完整的业务和运营体系，具有自主经营能力，与公司控股股东、实际控制人不存在同业竞争情形。

1、业务方面：公司是独立从事生产经营的企业法人，经营范围明确，具有独立完整的业务及自主经营能力；

2、人员方面：公司拥有独立、完整的人力资源管理体系，具有独立的劳动、人事及工资管理制度；

3、资产方面：公司及其控股子公司合法拥有完整的生产经营资产，对自身资产具有完全的控制权与支配权，公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开；

4、机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，各组织机构均独立运作，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系；

5、财务方面：公司设有独立的财会部门，自主配备专职财务人员，独立进行财务决策；公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设账户，依法独立办理纳税登记，独立纳税。

## 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)	本期增持股数 (股)	本期减持股数 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减变动的原因
朱敏	男	52	董事长	现任	2025年12月10日	2028年07月06日	0	0	0	0	0	不适用
蔡钦铭	男	52	董事	现任	2014年10月28日	2028年07月06日	5,000	0	0	0	5,000	不适用
			副总裁	现任								
翁齐财	男	53	董事	现任	2025年07月07日	2028年07月06日	0	0	0	0	0	不适用
			监事会主席	离任	2014年12月25日	2025年07月07日						
张钟林	男	53	独立董事	现任	2025年12月26日	2028年07月06日	0	0	0	0	0	不适用
卢少辉	男	65	独立董事	现任	2025年07月07日	2028年07月06日	0	0	0	0	0	不适用
江洪	女	43	独立董	现任	2025年	2028年	0	0	0	0	0	不适用

			事		07月07日	07月06日						
陈延源	男	37	职工董事	现任	2026年04月17日	2028年07月06日	0	0	0	0	0	不适用
林向辉	男	53	总裁	现任	2025年08月01日	2028年07月06日	0	0	0	0	0	不适用
江晓华	男	47	财务总监	现任	2026年04月20日	2028年07月06日	0	0	0	0	0	不适用
			职工董事	离任	2025年12月09日	2026年04月17日						
			监事	离任	2016年06月06日	2025年07月07日						
吴森阳	男	39	董事会秘书	现任	2024年08月02日	2028年07月06日	0	0	0	0	0	不适用
林昱	男	45	董事长	离任	2022年01月21日	2025年11月19日	0	0	0	0	0	不适用
			总裁	离任	2022年01月21日	2025年08月01日						
林怡峰	男	47	董事	离任	2023年12月25日	2025年12月09日	0	0	0	0	0	不适用
徐青	女	52	独立董事	离任	2022年06月24日	2025年12月26日	0	0	0	0	0	不适用
王颖彬	女	51	独立董事	离任	2019年06月28日	2025年07月07日	0	0	0	0	0	不适用
郑丽惠	女	53	独立董事	离任	2022年06月24日	2025年06月20日	0	0	0	0	0	不适用
李俊	男	44	职工董事	离任	2024年09月19日	2025年07月07日	0	0	0	0	0	不适用
田卫红	女	56	监事	离任	2016年06月06日	2025年07月07日	0	0	0	0	0	不适用
林廷香	男	54	副总裁、财务总监	离任	2016年09月27日	2026年02月13日	0	0	0	0	0	不适用
合计	--	--	--	--	--	--	5,000	0	0	0	5,000	--

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

2025年8月1日，林昱因工作调动原因离任总裁职务，2025年11月19日，林昱因工作调动原因离任董事长职务；2025年12月9日，林怡峰因个人原因离任董事职务；2025年12月26日，徐青因个人原因离任独立董事职务；2025年7月7日，王颖彬因任期满离任独立董事职务；2025年6月20日，郑丽惠因个人原因离任独立董事职务；2025年7月7

日，李俊因任期满离任董事职务；2026年2月13日，林廷香因工作调动原因离任副总裁、财务总监职务；2026年4月17日，江晓华因工作调动原因离任职工董事职务，上述具体内容详见巨潮资讯网的相关公告。

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
朱敏	董事长	被选举	2025年12月26日	换届
蔡钦铭	董事	被选举	2025年07月07日	换届
	副总裁	聘任	2025年07月07日	换届
翁齐财	董事	被选举	2025年07月07日	换届
张钟林	独立董事	被选举	2025年12月26日	换届
卢少辉	独立董事	被选举	2025年07月07日	换届
江洪	独立董事	被选举	2025年07月07日	换届
陈延源	职工董事	被选举	2026年04月17日	换届
林向辉	总裁	聘任	2025年08月01日	换届
江晓华	监事	任期满离任	2025年07月07日	换届
	职工董事	被选举	2025年12月09日	换届
	职工董事	离任	2026年04月17日	工作调动
	财务总监	聘任	2026年04月20日	换届
林廷香	副总裁、财务总监	聘任	2025年07月07日	换届
	副总裁、财务总监	离任	2026年02月13日	工作调动
吴森阳	董事会秘书	聘任	2025年07月07日	换届
林昱	董事长、董事	被选举	2025年07月07日	换届
	总裁	聘任	2025年07月07日	换届
	董事长、董事	离任	2025年11月19日	工作调动
	总裁	离任	2025年08月01日	工作调动
林怡峰	董事	被选举	2025年07月07日	换届
	董事	离任	2025年12月09日	个人原因
徐青	独立董事	被选举	2025年07月07日	换届
	独立董事	离任	2025年12月26日	个人原因
王颖彬	独立董事	任期满离任	2025年07月07日	换届
郑丽惠	独立董事	离任	2025年06月20日	个人原因
李俊	职工董事	任期满离任	2025年07月07日	换届

## 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

朱敏，男，1974年10月出生，中共党员，本科学历。曾任马尾区住建局党委办主任、监察室主任、重点办主任、创建办主任、办公室主任，福州市琅岐城市建设投资发展有限公司党支部书记、董事长兼总经理；现任福州马尾海峡城市资产运营有限公司党支部书记、董事长，福建三木集团股份有限公司董事长。

蔡钦铭，男，1974年1月出生，中共党员，硕士。曾在福州经济技术开发区计划统计局，开发区管委会办公室工作，历任福州胜科水务有限公司副总经理。现任福建三木集团股份有限公司董事、战略委员会委员、副总裁。

翁齐财，男，1973年1月出生，大专学历，会计师，注册会计师（非执业会员）。曾任福州市城建办物管处财务副经理，福州市琅岐路桥建设有限公司董事、副总经理，福州市琅岐城市建设投资发展有限公司副总经理，东盟海产品交易有限公司董事长，福建三木集团股份有限公司监事会主席。现任福建三木集团股份有限公司董事，福州经济技术开发区福马冷链物流发展有限公司董事、副总经理，福建三联投资有限公司董事。

陈延源，男，1989年6月出生，本科学历。曾任好邦中国房地产事业部合伙人，长乐鑫裕房地产开发有限公司营销总监，西航集团营销中心总经理兼福州区域副总经理，世纪金源集团营销管理中心营销总监，浙江一龙集团福州公司城市总经理。现任福建三木集团股份有限公司职工董事、总裁助理。

### 2、独立董事

卢少辉，男，汉族，1961年9月生，博士后，副教授。1983年9月起历任福建电视大学教师、经济系主任。历任华通国际招商集团股份有限公司副总裁，华通天香集团股份有限公司总裁，阳光城集团股份有限公司总裁、独立董事、董事，上海银都实业集团有限公司副总裁，福建三木集团股份有限公司第六届、第七届董事会独立董事，第八届、第九届董事会董事长、总裁。现任福建三木集团股份有限公司独立董事、薪酬委员会主任委员、战略委员会委员、审计委员会委员，阳光城集团股份有限公司董事。

江洪，女，1983年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，复旦大学法律硕士；执业律师、土木工程师、高级企业合规师。现任上海数科律师事务所律师合伙人，兼任横琴粤港澳深度合作区粤港澳工程争议国际调解中心调解员以及上海星虹桥金融商事调解中心调解员，福建三木集团股份有限公司独立董事、战略委员会主任委员、薪酬委员会委员。

张钟林，男，1973年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级会计师、注册会计师、注册税务师、土地估价师、企业法律顾问；曾任闽东会计师事务所审计员，闽东远大有限责任会计师事务所项目经理、部门经理、主任会计师，福建德润会计师事务所主任会计师；现任信永中和会计师事务所合伙人，福建三木集团股份有限公司独立董事、审计委员会主任委员、薪酬委员会委员。

### 3、高级管理人员

林向辉，男，1973年9月出生，中共党员，大学本科。曾任连江县瑷头镇建设规划站职员，福州保税区景盛物业管理有限公司（即现福建保兴物业投资有限公司）执行董事、总经理，福州保税港国利集团有限公司董事长、董事、总经理，福州经济技术开发区城市开发投资集团有限公司副总经理。现任福州经济技术开发区城市开发投资集团有限公司副董事长，福州保税港国利集团有限公司董事，福建三木集团股份有限公司总裁。

江晓华，男，1979年3月出生，中共党员，本科学历，中级会计师，注册会计师，注册税务师，国际注册内部审计师。曾任福建省力菲克药业有限公司财务经理，福建海峡会计师事务所审计经理。2008年加入福建三木集团股份有限公司，历任审计监察部部长及第八至第十届监事会监事，第十一届董事会职工董事、审计委员会委员。现任福建三木集团股份有限公司第一党支部书记、财务总监、工会主席。

吴森阳，男，1987年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士。曾任福建阳光集团有限公司投资主管，福建三木集团股份有限公司证券事务代表。现任福建三木集团股份有限公司董事会秘书。

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
翁齐财	福建三联投资有限公司	董事	2014年08月05日		否
在股东单位任职情况的说明	不适用				

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
朱敏	福州马尾海峡城市资产运营有限公司	董事长	2022年10月20日		是
翁齐财	福州经济技术开发区福马冷链物流发展有限公司	董事、副总经理	2013年10月01日		否
卢少辉	阳光城集团股份有限公司	董事	2025年08月28日		是
在其他单位任职	不适用				

情况的说明	
-------	--

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

2023 年 12 月 29 日，公司收到中国证监会福建监管局出具的《关于对福建三木集团股份有限公司及相关责任人员采取出具警示函措施的决定》，对公司及卢少辉、林昱、王锋、林廷香采取出具警示函的监督管理措施。

### 3、董事、高级管理人员薪酬情况

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

#### 1、报酬决策程序

公司董事长、董事、监事的报酬由公司股东大会审议决定。公司 2016 年第三次临时股东大会表决通过《关于公司董事津贴调整的议案》和《关于公司监事津贴调整的议案》，决定对公司董事、独立董事和监事实实施新的津贴标准；公司 2024 年度股东大会表决通过了《关于 2025 年度公司董事、监事、高级管理人员薪酬方案的议案》；2025 年第五次临时股东大会表决通过了《关于 2025 年度公司董事、高级管理人员薪酬方案的议案》。

#### 2、报酬确定依据

公司高级管理人员的基本薪酬，是由薪酬委员会和董事会根据公司年度考核目标完成情况、社会薪酬水平等综合因素制定。

#### 3、报酬实际支付情况

董事、监事和高级管理人员 2025 年度薪酬按照其报酬标准支付，2025 年度共支付 534.78 万元（税前）。

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
朱敏	男	52	董事长	现任	0	是
蔡钦铭	男	52	董事、副总裁	现任	74.67	否
翁齐财	男	53	董事	现任	0	是
张钟林	男	53	独立董事	现任	0	否
卢少辉	男	65	独立董事	现任	4.65	是
江洪	女	43	独立董事	现任	4.65	否
江晓华	男	47	职工董事	离任	48.32	否
林向辉	男	53	总裁	现任	28.34	否
林廷香	男	54	副总裁、财务总监	离任	136.13	否
吴森阳	男	39	董事会秘书	现任	54.91	否
林昱	男	45	董事长、总裁	离任	94.26	否
林怡峰	男	47	董事	离任	0	是
徐青	女	52	独立董事	离任	9.6	否
王颖彬	女	51	独立董事	离任	4.95	否
郑丽惠	女	53	独立董事	离任	4.48	否
李俊	男	44	董事	离任	50.69	否
田卫红	女	56	监事	离任	19.13	否

合计	--	--	--	--	534.78	--
----	----	----	----	----	--------	----

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	公司相关薪酬与绩效考核管理方案
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	2025 年度，独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情况；未在公司担任其他职务的非独立董事未领取报酬，高级管理人员依据公司绩效考核规定获得相应的薪酬。绩效考核工作按公司绩效考核规定，有效执行并完成。
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	不适用
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	不适用

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
朱敏	2	2				否	2
蔡钦铭	14	14				否	10
翁齐财	8	8				否	6
张钟林	1	1				否	1
卢少辉	8	8				否	6
江洪	8	8				否	6
江晓华	2	2				否	2
林昱	11	11				否	8
林怡峰	12	12				否	8
李俊	6	6				否	4
徐青	13	13				否	9
王颖彬	6	6				否	4
郑丽惠	6	6				否	4

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

公司董事严格按照《公司章程》、《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》及相关法律、法规等有关规定和要求，依法履行职责。报告期内，公司共召开 10 次股东会和 14 次董事会会议，公司董事均出席了董事会会议和股东大会，主动关注公司经营管理、财务状况、重大事项等，详实听取了相关人员的汇报，对提交董事会审议的各项议案各抒己见、深入讨论，审慎发表意见，为公司的未来经营和稳步发展建言献策，形成一致意见，切实增强了董事会决策的科学性与可行性。公司独立董事勤勉尽责，积极了解公司经营状况、内部控制体系建设以及各项决议的执行情况等，对公司发生的需要独立董事发表意见的交易和其他重大事项等均进行了仔细审核，发表了客观、独立的意见，并出具了书面的独立董事意见函，维护公司和全体股东的合法权益。报告期内公司董事对董事会审议的议案以及其他事项未提出异议。

### 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）
审计委员会	徐青、王颖彬、林怡峰	7	2025 年 01 月 20 日	《公司 2024 年年度业绩预告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过本次议案。	不适用	不适用
审计委员会	徐青、王颖彬、林怡峰	7	2025 年 03 月 20 日	《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过本次议案。	不适用	不适用
审计委员会	徐青、王颖彬、林怡峰	7	2025 年 04 月 25 日	《公司 2024 年度报告及其摘要》《关于续聘华兴会计师事务所为公司 2025 年度审计机构的议案》《公司 2024 年度内部控制评价报告》《关于 2024 年度计提资产减值准备的议	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用

				案》等		
审计委员会	徐青、卢少辉、林怡峰	7	2025年07月07日	《关于聘任公司高级管理人员的议案》《公司2025年半年度业绩预告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过本次议案。	不适用 不适用
审计委员会	徐青、卢少辉、林怡峰	7	2025年08月22日	《公司2025年半年度报告及其摘要》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过本次议案。	不适用 不适用
审计委员会	徐青、卢少辉、林怡峰	7	2025年08月26日	《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过本次议案。	不适用 不适用
审计委员会	徐青、卢少辉、林怡峰	7	2025年10月27日	《公司2025年第三季度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过本次议案。	不适用 不适用
薪酬委员会	王颖彬、郑丽惠、李俊	2	2025年03月28日	《关于2024年度高级管理人员绩效考核的议案》 《关于公司<2025年度高级管理人员薪酬方案>及<2025年度高级管理人员绩效考核方案>的议案》	薪酬委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用 不适用
薪酬委员会	卢少辉、江洪、徐青	2	2025年07月07日	《关于公司<2025年度高级管理人员薪酬方案>及<2025年度高级管理人员绩效考核方案>的议案》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过本次议案。	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）	40
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	437
报告期末在职员工的数量合计（人）	477
当期领取薪酬员工总人数（人）	477
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	50
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	71
技术人员	70
财务人员	82
行政人员	254
合计	477
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	15
本科	205
专科	141
中专及以下	116
合计	477

### 2、薪酬政策

- （1）董事以及监事：采用按月发放津贴的方式；
- （2）高级管理人员：采用年薪制与绩效奖金相结合的方式，均由董事会审议确定；
- （3）中层及其以下员工：薪酬由基本年薪、岗位津贴构成，固定年薪占合计年薪的 80%，浮动年薪占 20%；
- （4）一线销售人员及管理项目销售员采用底薪+提成的销售提成制，与销售业绩、回款情况等直接挂钩。

### 3、培训计划

- （1）由人力资源部向各部门征集课程需求，制定公司员工全面培训计划，培训包括内训及外训；
- （2）根据培训计划安排搜索课程及培训机构，安排授课老师；

(3) 具体落实及安排培训课程。

#### 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

根据华兴会计师事务所对本公司出具的审计报告，2024 年度公司合并报表中归属于上市公司股东的净利润为-531,445,365.67 元，期末未分配利润为-525,251,012.27 元。截至 2024 年 12 月 31 日，期初母公司未分配利润为-154,372,349.90 元，根据公司法及公司章程的有关规定，母公司不提取法定盈余公积金，期末母公司未分配利润为-245,764,587.59 元。

依据《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》的相关规定，上市公司制定利润分配预案时，应当以母公司报表中可供分配利润为依据。同时，为避免出现超分配的情况，公司应当以合并报表、母公司报表中可供分配利润孰低的原则来确定具体的利润分配比例。由于公司 2024 年度合并报表、母公司未分配利润均为负数，根据《公司章程》的相关规定，公司目前尚未达到分红条件，公司 2024 年度利润分配预案为：2024 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

2025 年 4 月 27 日召开的公司第十届董事会第三十三次会议和 2025 年 5 月 20 日召开的公司 2024 年度股东大会会议审议通过了《公司 2024 年度利润分配方案》。

《公司 2024 年度利润分配方案》符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》及公司《章程》、《公司未来三年股东回报规划（2024-2026 年）》等规定，符合公司实际情况和发展需要，具备合法性、合规性及合理性，不存在损害中小股东权益的情形。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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

公司根据《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，根据公司实际情况，建立了一套较为完善的内部控制制度，贯穿于公司经营管理活动的各个层面和环节。

报告期内，一是公司持续推动内控体系建设，有效发挥内控作用。公司董事会是内部控制的决策机构，就内部控制的有效性对股东负责；公司内部控制体系建设和监督评价部门，负责组织协调内控体系建设并对内部控制的有效性进行监督检查，对监督检查中发现的内部控制缺陷，按照公司内部审计工作程序进行报告。二是不断健全内部控制制度建设，完善规章制度管理机制。公司定期梳理内部控制制度与流程，对制度与流程进行再完善及再提升，重新修订了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》等 20 项制度。同时严格落实各项规章制度，持续加强合规管理和风险管理，切实提高合规经营意识和重大风险防控能力。

公司已构建起一套较为完备且持续运转的内部控制体系，通过该体系的稳健运行、深度剖析与综合评估，筑牢了经营管理风险的防线，有力推动了内部控制目标的达成；基于 2025 年度内部控制实施成效，公司编制了内部控制自我评价报告，与会计师事务所出具的内部控制审计报告意见一致，报告期内公司不存在财务报告和非财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷，报告全面、真实、客观地反映了公司内部控制体系建设和运作的实际情况，符合深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及其他相关文件的要求。未来，公司将持续深化内部控制制度建设，规范内部制度执行流程，强化内部控制监督检查力度，护航公司迈向更加健康、可持续的发展之路。

### 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
无	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 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
纳入评价范围单位资产总额占公司合	91.31%

合并财务报表资产总额的比例		
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	93.21%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>1、重大缺陷：出现以下情形的（包括但不限于），一般应认定为财务报告内部控制重大缺陷：①发现董事、监事和高级管理人员在公司管理活动中存在重大舞弊；②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；③公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效；④控制环境无效；⑤一经发现并报告给管理层的重大缺陷在合理的时间后未加以改正；⑥因会计差错导致证券监管机构的行政处罚。2、重要缺陷：出现以下情形的（包括但不限于），应被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象：①关键岗位人员舞弊；②合规性监管职能失效，违反法规的行为可能对财务报告的可靠性产生重大影响；③已向管理层汇报但经过合理期限后，管理层仍然没有对重要缺陷进行纠正。3、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>	<p>1、重大缺陷：出现以下情形的（包括但不限于），一般应认定为非财务报告内部控制重大缺陷：①法规：严重违规并被处以重罚或承担刑事责任；②运营：严重影响（如生产长时间关停）；③声誉：负面消息在全国各地流传，对企业声誉造成重大损害；④安全：引起多位职工或公民死亡；⑤环境：对周围环境造成永久污染或无法弥补的破坏。2、重要缺陷：出现以下情形的（包括但不限于），应被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象：①法规：违规并被处罚；②运营：中度影响（如生产故障造成停产）；③声誉：负面消息在某区域流传，对企业声誉造成较大损害；④安全：导致一位职工或公民死亡；⑤环境：对周围环境造成严重污染或者需高额恢复成本。3、一般缺陷：出现以下情形的（包括但不限于），应被认定为一般缺陷：①法规：轻微违规并已整改；②运营：一般影响（生产线暂时无法生产）；③声誉：负面消息在企业内部流传，企业的外部声誉没有受较大影响；④安全：长期影响多位职工或公民健康；⑤环境：环境污染和破坏在可控范围内，没有造成永久的环境影响。同时，以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：①企业重大事项缺乏民主决策程序；②内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；③重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。</p>
定量标准	<p>1、重大缺陷：财务报表整体重要性水平<math>\leq</math>潜在错报；2、重要缺陷：财务报表整体重要性水平的50%<math>\leq</math>潜在错报<math>&lt;</math>财务报表整体重要性水平；3、一般缺陷：错报<math>&lt;</math>财务报表整体重要性水平的50%。其中，以上年未经审计净资产的1.5%作为财务报表整体重要性水平。</p>	<p>1、重大缺陷：财务报表整体重要性水平<math>\leq</math>潜在错报；2、重要缺陷：财务报表整体重要性水平的50%<math>\leq</math>潜在错报<math>&lt;</math>财务报表整体重要性水平；3、一般缺陷：错报<math>&lt;</math>财务报表整体重要性水平的50%。其中，以上年未经审计净资产的1.5%作为财务报表整体重要性水平。</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，贵公司按照《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29日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
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

无

## 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

公司在创造企业价值的同时，坚守初心使命，高度重视环境和社会的可持续发展，积极履行社会责任。报告期，公司根据自身实际情况，在规范治理及运作、股东和债权人权益保护、职工权益保护、客户和消费者权益保护、社会公益事业等方面切实履行社会责任，不仅认真履行对股东、员工等方面应尽的责任和义务，更努力为社会公益事业做出力所能及的贡献，促进公司与社会实现自然和谐的发展。

公司以“根植社会、共创绿色未来”为企业使命，以“为客户创造价值、为员工创造机会、为股东创造价值”为经营理念，以“成为值得信赖的企业长青树”为企业愿景，以“三木地产、构筑绿色家园”为企业宣言，以“磨砺自我、不断创新”为员工职业准则，规范运作，诚信守约，致力于提供面向市场的优质产品和服务，构建和谐的客情关系，塑造良好的行业口碑和品牌形象，得到社会的一致认可。

股东和债权人权益方面，公司经营一贯秉承稳健、诚信经营的原则，在注重对股东权益保护的同时，也充分考虑债权人的合法权益。公司不断完善公司治理结构，优化公司利益相关者沟通渠道，保证利益相关者充分行使应有的权利。不断提高公司信息披露水平，建立投资者关系管理机制，确保信息披露的公开、公平、公正。

客户权益保护方面，公司始终致力于为客户提供优质的产品和服务，公司严格依照《建筑法》、《消费者权益保护法》法律法规的要求，从规划、设计、施工、监理等各个环节全面落实住宅质量，公司所开发的楼盘，品质不断提升，品牌价值不断凸显。公司重视售后服务，努力提高物业服务水平，为客户创造价值。

员工权益方面，公司切实维护员工合法权益，构建和谐稳定的劳动关系，公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的要求，为员工创造发展职业生涯、获得经济回报的机会，为员工提供良好的工作环境，不定期调整员工薪酬和福利体系，关注员工的职业发展，尽力帮助员工拓展发展空间。

社会公益事业方面，在致力于谋求发展的同时，公司也积极回报社会，心系国家教育事业，形成了以捐赠希望工程为特色的社会公益形象，截至 2019 年，合计捐建十所三木希望小学，此外捐助十余所中小学。同时，公司积极鼓励员工参与捐资助学，回报社会。公司还设立了“三木集团慈善基金”，用于各种慈善公益项目，每年捐助福州开发区慈善基金 5 万元，2019 年出资 20 万元参与结对帮扶宁夏固原市原州区东西部扶贫。因长期捐助希望小学，公司被福州市希望办多次授予“希望工程”贡献奖。

2020 年，公司出资 10 万元参与结对帮扶宁夏固原市原州区东西部扶贫。

2021 年，公司出资 5 万元参与结对帮扶宁夏固原市原州区东西部扶贫；公司通过福州连江住建局参与闽宁协作扶贫项目，出资金额为 10 万元。

2022 年，为落实强农惠农政策、扶持乡村产业发展、加快乡村基础设施建设，公司参与国家定点帮扶项目，向四川省宣汉县峰城镇仁义村捐赠帮扶资金 5 万元，尽一份社会责任。

2023 年，公司出资 5 万元赞助中国侨智发展大会。

2024 年，公司出资 2 万元捐赠给长乐红十字会。

2025 年，公司出资 25 万元以扶贫捐赠方式助力江西省上饶市余干县的教育事业和乡村振兴产业发展。

## 十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2022 年，为落实强农惠农政策、扶持乡村产业发展、加快乡村基础设施建设，公司参与国家定点帮扶项目，向四川省宣汉县峰城镇仁义村捐赠帮扶资金 5 万元，尽一份社会责任。

## 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	国资营运公司、三联投资		规范关联交易：不会利用对上市公司的控制权谋求优于市场第三方的权利，避免、减少与上市公司及其下属企业之间不必要的交易；保持上市公司独立性；确保权益变动完成后上市公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立性；避免同业竞争；除依照相关合同约定继续完成库存安置房处置外，不再新增其他房地产开发业务。	2021年12月21日	长期	正在履行
其他对公司中小股东所作承诺	本公司		《公司未来三年（2024年-2026年）股东分红回报规划》	2024年06月28日	2024年至2026年	正在履行
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

#### 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

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“华兴会计师事务所”）作为福建三木集团股份有限公司（以下简称“三木集团”或“公司”）2025 年度审计机构，对公司 2025 年度财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的保留意见的审计报告。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号—非标准审计意见及其涉及事项的处理》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号—年度报告的内容与格式》等相关规定的要求，公司董事会对审计报告涉及持续经营重大不确定性相关事项说明如下：

#### （一）带持续经营重大不确定性段落的保留意见审计意见涉及事项主要内容

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

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

#### （二）董事会对相关事项的意见

董事会认为，华兴会计师事务所依据相关情况，本着严格、谨慎的原则，出具了带持续经营重大不确定性段落的保留意见的审计报告，符合《企业会计准则》等相关法律法规，客观地反映了公司的实际情况和财务状况，充分揭示了公司面临的风险，对此董事会表示理解。

董事会将持续关注带持续经营重大不确定性段落的保留意见的审计报告涉及事项的进展情况，并采取切实可行的措施，努力消除相关事项对公司的影响，切实维护公司和全体股东的合法权益。公司董事会提醒广大投资者谨慎投资，注意投资风险。

#### （三）审计委员会对相关事项的意见

审计委员会尊重华兴会计师事务所的独立判断，高度重视华兴会计师事务所出具的带持续经营重大不确定性段落的保留意见审计报告中所涉及事项对公司可能产生的影响。公司董事会审计委员会提请董事会及公司管理层积极采取有效措施维护广大投资者的利益。

#### （四）公司董事会和管理层拟采取的消除相关事项及其影响的措施

公司董事会尊重会计师出于谨慎性原则的独立判断，对华兴会计师事务所出具的审计报告予以理解和认可。公司董

事会和管理层考虑和评估公司日后的流动资金、经营状况及融资来源，将采取以下措施改善公司持续经营能力及经营状况，争取下个财政年度解决保留意见的问题，拟采取的措施包括：

#### 1、巩固传统优势业务

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

#### 2、加强存量资产盘活、剥离低效资产

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

#### 3、加强合作方沟通、采用灵活付款方式

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

#### 4、加快地产项目建设、加快资金回笼

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

#### 5、优化融资方案、拓展融资渠道

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

#### 6、获取大股东多方面协助

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

## 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

具体情况详见本财务报表附注“九、合并范围的变更”和“十、在其他主体中的权益”相关内容。”

## 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	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	55
境内会计师事务所审计服务的连续年限	34

境内会计师事务所注册会计师姓名	王永平、李政
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5 年、3 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

## 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
福州市物资供应链管理有限公司与三木集团及下属子公司福州锦森贸易有限公司、福建三木建设发展有限公司、森成鑫（厦门）进出口有限公司之间的买卖合同纠纷案	10,262	是	尚未判决	判决三木建发、福州锦森、森成鑫公司共计要支付约为 109,948,627 元（暂计至和解之日），对违约金等计提预计负债 574.7 万元。	几方均已达成执行和解	2025 年 07 月 12 日	公告编号：2025-70，披露网站：巨潮资讯网
福州榕投供应链管理有限公司与三木集团之间的买卖合同纠纷案	11,382.44	是	一审已判决	判决三木集团要支付货款 100,252,893.4 元及违约金。公司对截至 2025 年 12 月 31 日的违约金等计提预计负债 1,309.73 万元。	目前已二审开庭，待判决	2025 年 07 月 24 日	公告编号：2025-75、2026-02，披露网站：巨潮资讯网
福州榕投供应链管理有限公司与三木集团之间的买卖合同纠纷案	61,162.71	是	一审已判决	判决三木集团要支付货款 573,701,775 元及违约金。公司对截至 2025 年 12 月 31 日的违约金等计提预计负债 6,044.17 万元。	判决还未生效	2025 年 10 月 30 日	公告编号：2025-99，披露网站：巨潮资讯网
报告期内发生的未达到重大诉讼、仲裁标准，	1,328.08	否	已结案/进展中	对公司无重大影响	执行中		

公司及子公司作为原告的案件 18 起							
报告期内发生的未达到重大诉讼、仲裁标准，公司及子公司作为被告的案件 69 起	2,505.28	否	已结案/进展中	对公司无重大影响	执行中		

## 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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格（万元）	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价（万元）	披露日期	披露索引
福建省森泰然景观工程有限公司	关联方（关联股东）下属子公司	接受关联人提供的劳务	接受景观改造、绿化劳务	市场定价	212.08	212.08	100.00%	600	否	货币结算	212.08	2025年04月29日	公告编号：2025-31 披露网站：巨潮资讯网
新鸿天装饰工程有限公司	关联方（关联股东）下属子公司	接受关联人提供的劳务	接受精装修劳务	市场定价	0	0	0.00%	11	否	货币结算	0	2025年04月29日	公告编号：2025-31 披露网站：巨潮资讯网
合计				--	--	212.08	--	611	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

## 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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期归还 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
福州开发区国有资产营运有限公司及其子公司	三木集团的控股股东	支持公司发展, 向三木集团提供借款	5,000	2,200		6.00%	213.77	7,200
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		无						

## 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

### (1) 关联借款

2025年3月20日公司第十届董事会第三十一次会议审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，关联董事回避了本议案的表决。同意公司控股股东福州开发区国有资产营运有限公司为支持公司发展，对公司提供总额不超过人民币15,000万元的借款，借款年利率不超过6%，借款利息按照实际借款额及天数计算，该额度有效期不超过6个月，具体内容详见公司2025-17号公告。

2025年8月26日公司第十一届董事会第四次会议审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，关联董事回避了本议案的表决。同意公司控股股东福州开发区国有资产营运有限公司为支持公司发展，对公司提供总额

不超过人民币 15,000 万元的借款，借款年利率不超过 6%，借款利息按照实际借款额及天数计算，该额度有效期不超过 6 个月，具体内容详见公司 2025-86 号公告。

#### (2) 出售资产

2025 年 12 月 10 日公司第十一届董事会第七次会议审议通过了《关于出售资产暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司福建三木滨江建设发展有限公司拟将名下持有位于福州市马尾区罗星街道济安支路 1 号三木誉海大厦（三木中心）共计 75 套办公房地产以现金方式出售给福州保税港国利集团有限公司。根据福建正德资产评估房地产估价有限公司评估，交易标的评估价值为 2,410.68 万元，经双方协商同意，交易标的转让价款确定为 2,410.68 万元，具体内容详见公司 2025-113 号公告。

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
关于控股股东对公司提供借款暨关联交易的公告	2025 年 03 月 21 日	巨潮资讯网
关于控股股东对公司提供借款暨关联交易的公告	2025 年 08 月 28 日	巨潮资讯网
关于出售资产暨关联交易的公告	2025 年 12 月 11 日	巨潮资讯网

## 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
福州华信实业有限公司	2022 年 03 月 23 日	2,500	2024 年 08 月 14 日	0	连带责任保证	无	有	3 年	是	否
福州华信	2023 年	4,100	2025 年	1,500	抵押、连	房产	有	27 个月	否	否

实业有限公司	12月26日		02月17日		带责任保证					
福州华信实业有限公司	2023年12月26日	2,000	2024年01月17日	0	连带责任保证	无	有	1年	是	否
青岛森城鑫投资有限责任公司	2024年06月01日	8,000	2024年06月17日	5,000	连带责任保证	无	有	3年	否	否
福州华信实业有限公司	2024年10月23日	1,000	2025年02月18日	1,000	抵押、连带责任保证	房产	有	1年	否	否
福州华信实业有限公司	2025年06月21日	2,000	尚未执行		连带责任保证	无	有	1年	是	否
福州华信实业有限公司	2025年08月13日	1,500	2025年08月19日	1,500	连带责任保证	无	有	3年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			3,500		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)					4,000
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			21,100		报告期末实际对外担保余额合计(A4)					9,000
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
福建武夷山三木实业有限公司	2016年12月31日	20,000	2017年01月25日	3,730	抵押、连带责任保证	房产	无	10年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2021年09月25日	7,000	2023年04月19日	0	抵押、连带责任保证	房产	无	3年	是	否
福建三木建设发展有限公司	2022年04月08日	15,500	2025年01月06日	0	连带责任保证	无	无	3年	是	否
福州轻工进出口有限公司	2022年04月08日	12,000	2024年05月09日	0	连带责任保证	无	有	3年	是	否
森成鑫(厦门)进出口有限公司	2022年11月17日	1,000	2022年11月25日	0	连带责任保证	无	无	3年	是	否
福建三木集团股份有限公司	2022年12月10日	7,000	2022年12月27日	0	连带责任保证	无	无	3年	是	否
福建三木建设发展有限公司	2022年12月10日	11,200	2022年12月09日	0	抵押、连带责任保证	无	无	3年	是	否
福州达鑫隆实业有限公司	2023年03月30日	300	2023年03月31日	280	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州锦森贸易有限公司	2023年03月30日	1,000	2023年03月31日	980	连带责任保证	无	无	3年	否	否

福州常兴茂贸易有限公司	2023年03月30日	950	2023年03月31日	930	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2023年05月31日	1,000	2023年06月01日	1,000	连带责任保证	无	有	3年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2023年09月16日	38,600	2023年09月22日	0	抵押、质押、连带责任保证	项目土地	无	2年	是	否
福建三木集团股份有限公司	2023年09月16日	36,000	2023年10月23日	0	抵押、连带责任保证	房产	无	2年	是	否
福州轻工进出口有限公司	2023年09月16日	3,000	2023年09月27日	0	连带责任保证	无	有	3年	是	否
福州轻工进出口有限公司	2023年09月23日	12,000	2025年01月06日	5,500	抵押、连带责任保证	房产	有	2年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2024年01月18日	10,000	2024年01月25日	0	抵押	商业房地产	无	1年	是	否
福建三木建设发展有限公司	2024年01月18日	1,000	2024年03月28日	0	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2024年01月18日	4,000	2024年02月20日	2,700	连带责任保证	无	有	3年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2024年01月18日	5,000	2024年07月08日	0	连带责任保证	无	有	1年	是	否
福州常兴茂贸易有限公司	2024年01月18日	900	2024年03月28日	900	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州锦森贸易有限公司	2024年01月18日	900	2024年06月25日	900	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州达鑫隆实业有限公司	2024年01月18日	900	2024年03月28日	900	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州达城森实业有限公司	2024年01月18日	900	2024年03月28日	900	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州达源笙贸易有限公司	2024年01月18日	400	2024年03月28日	400	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2024年03月06日	14,000	2024年09月13日	0	抵押、连带责任保证	土地	无	1年	是	否
福建三木集团股份有限公司	2024年04月03日	20,000	2024年04月10日	10,000	抵押、连带责任保证	房产	无	2年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2024年04月13日	15,000	2025年04月29日	0	抵押	房产	无	1年	是	否
福州轻工进出口有限公司	2024年06月18日	12,000	2024年07月14日	11,000	连带责任保证	无	有	2年	否	否

福州轻工进出口有限公司	2024年06月18日	16,000	2024年06月26日	0	连带责任保证	无	有	1年	是	否
福州轻工进出口有限公司	2024年06月18日	10,000	2024年09月26日	0	连带责任保证	无	有	2年	是	否
福建三木集团股份有限公司	2024年06月18日	5,500	2024年06月19日	5,470	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2024年07月16日	6,600	2024年09月07日	0	连带责任保证	无	有	1年	是	否
福州轻工进出口有限公司	2024年07月16日	7,000	2024年08月16日	0	连带责任保证	无	有	1年	是	否
福州轻工进出口有限公司	2024年08月27日	7,200	2024年09月11日	0	连带责任保证	无	有	1年	是	否
福州轻工进出口有限公司	2024年08月27日	20,400	2024年08月30日	0	连带责任保证	无	有	1年	是	否
福建三木建设发展有限公司	2024年08月27日	6,600	2025年05月30日	3,200	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2024年08月27日	12,000	2024年09月13日	0	连带责任保证	无	无	1年	是	否
福建三木建设发展有限公司	2024年08月27日	10,900	2025年08月22日	7,000	抵押、连带责任保证	无	无	1年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2024年08月27日	6,000	2025年06月24日	0	抵押	房产	无	1年	是	否
福建三木集团股份有限公司	2024年08月27日	2,900	2025年08月22日	756	抵押	房产	无	1年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2024年09月21日	4,980	2024年09月24日	0	连带责任保证	无	有	1年	是	否
福建三木集团股份有限公司	2024年10月23日	13,200	2024年10月28日	13,200	抵押、连带责任保证	房产	无	3年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2024年11月28日	3,500	2024年11月29日	0	抵押	房产	无	1年	是	否
福州轻工进出口有限公司	2024年11月28日	2,000	2024年11月29日	0	连带责任保证	无	有	1年	是	否
福建三木建设发展有限公司	2024年12月11日	3,000	2024年12月13日	0	连带责任保证	无	无	5年	是	否
福州轻工进出口有限公司	2024年12月25日	13,000	2025年01月08日	10,000	连带责任保证	无	有	3年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2025年01月14日	6,000	2025年06月20日	5,920	连带责任保证	无	无	1年	否	否

福州轻工进出口有限公司	2025年01月14日	3,000	2025年01月16日	1,700	连带责任保证	无	有	1年	否	否
福州市长乐区三木置业有限公司	2025年02月20日	17,470	2025年02月20日	17,390	抵押、连带责任保证	房产	无	18个月	否	否
福建三木集团股份有限公司	2025年02月27日	3,000	2025年03月05日	0	连带责任保证	无	无	1年	是	否
福建三木建设发展有限公司	2025年02月27日	10,000	2025年02月28日	3,500	抵押、连带责任保证	房产	无	1年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2025年03月05日	2,000	2025年03月05日	1,500	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年03月05日	3,000	尚未执行	0	连带责任保证	无	有	1年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2025年03月12日	1,000	2025年03月12日	1,000	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州常兴茂贸易有限公司	2025年03月12日	1,000	2025年04月01日	1,000	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年03月12日	9,000	2025年03月12日	3,800	连带责任保证	无	有	1年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2025年03月21日	7,000	2025年03月28日	7,000	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州常兴茂贸易有限公司	2025年03月21日	900	2025年04月15日	900	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州锦森贸易有限公司	2025年03月21日	900	2025年06月25日	0	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州达鑫隆实业有限公司	2025年03月21日	900	2025年04月16日	900	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州达城森实业有限公司	2025年03月21日	900	2025年04月16日	900	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州达源笙贸易有限公司	2025年03月21日	1,000	2025年03月25日	1,000	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2025年03月28日	68,000	2025年04月15日	68,000	抵押、质押、连带责任保证	房产	无	3年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2025年05月23日	3,000	2025年05月23日	0	抵押	房产	无	1年	是	否
福建三木集团股份有限公司	2025年06月04日	8,800	2025年06月04日	3,000	抵押	房产	无	3年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年06月07日	2,200	2025年06月07日	1,000	抵押、连带责任保证	房产	有	3年	否	否

限公司	日		日		证					
福州达鑫隆实业有限公司	2025年06月13日	1,000	2025年06月16日	1,000	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州达城森实业有限公司	2025年06月13日	1,000	2025年06月16日	1,000	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州达源笙贸易有限公司	2025年06月13日	1,000	2025年06月16日	1,000	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州锦森贸易有限公司	2025年06月13日	1,000	2025年06月16日	1,000	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2025年06月25日	6,225	2025年06月25日	6,225	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年06月25日	13,000	2025年06月25日	13,000	连带责任保证	无	有	5年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2025年07月02日	14,000	2025年07月03日	7,000	抵押、连带责任保证	房产	无	1年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2025年07月10日	6,000	2025年07月19日	4,500	抵押、连带责任保证	房产	无	1年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2025年07月24日	49,494	2025年08月01日	45,963	抵押、连带责任保证	房产	无	5年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2025年07月24日	11,100	2025年08月01日	7,395	抵押、连带责任保证	房产	无	5年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2025年08月13日	9,000	2025年08月14日	8,997	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年08月13日	9,000	2025年08月14日	9,000	连带责任保证	无	有	3年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2025年09月11日	12,000	2025年09月12日	9,594	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年09月11日	7,200	2025年09月11日	5,500	连带责任保证	无	有	1年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年09月11日	4,980	2025年09月11日	4,970	连带责任保证	无	有	1年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年09月11日	7,000	2025年09月29日	6,000	连带责任保证	无	有	1年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2025年09月20日	36,100	2025年09月20日	36,100	抵押、质押	无	无	3年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年10月30日	10,000	2025年10月30日	3,500	质押、连带责任保证	无	有	1年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年09月20日	4,000	2025年09月20日	2,700	连带责任保证	无	有	1年	否	否

限公司	日		日							
福建三木集团股份有限公司	2025年09月30日	1,900	2025年09月30日	1,900	连带责任保证	无	无	1年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2025年09月30日	5,000	2025年11月12日	4,450	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2025年09月30日	6,200	2025年10月27日	6,200	抵押、连带责任保证	无	无	3年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年09月30日	3,000	2025年09月30日	1,400	连带责任保证	无	有	3年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年10月30日	22,000	2025年10月31日	10,000	连带责任保证	无	有	1年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2025年10月30日	6,000	2025年10月30日	1,790	连带责任保证	无	无	1年	否	否
森成鑫(厦门)进出口有限公司	2025年11月05日	1,000	2025年11月14日	1,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2025年11月20日	4,000	2025年12月10日	1,667	连带责任保证	无	无	5年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2025年11月20日	2,000	2025年11月20日	1,500	连带责任保证	无	有	1年	否	否
福建三木集团股份有限公司	2025年12月11日	3,500	2025年12月15日	3,500	抵押	房产	无	1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			406,769		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)					352,817
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			809,099		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)					406,107
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
长沙黄兴南路步行街商业物业管理有限公司	2023年11月22日	300	2023年12月19日	0	连带责任保证	无	否	2年	是	否
长沙黄兴南路步行街商业物业管理有限公司	2025年11月20日	280	2025年11月23日	280	连带责任保证	无	否	1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)			280		报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)					280

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	580	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	280
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)	410,549	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	357,097
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	830,779	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	415,387
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			3,442.85%
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)			412,707.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			409,354.41
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			822,061.41
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	不适用		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用		

采用复合方式担保的具体情况说明

无

### 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

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 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	37,964	0.01%						37,964	0.01%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	37,964	0.01%						37,964	0.01%
其中：境内法人持股	34,214	0.01%						34,214	0.01%
境内自然人持股	3,750	0.00%						3,750	0.00%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	465,481,606	99.99%						465,481,606	99.99%
1、人民币普通股	465,481,606	99.99%						465,481,606	99.99%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	465,519,570	100.00%						465,519,570	100.00%

股份变动的理由

□适用 不适用

股份变动的批准情况

□适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

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

## 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	77,240	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	57,112	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	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）（参见注8）	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
福建三联投资有限公司	国有法人	18.06%	84,086,401	0	0	84,086,401	不适用	0
福州开发区国有资产营运有限公司	国有法人	3.41%	15,874,200	0	0	15,874,200	不适用	0
高盛国际一自有资金	境外法人	0.98%	4,576,220	4,121,203	0	4,576,220	不适用	0

齐建伟	境内自然人	0.74%	3,423,700	167,100	0	3,423,700	不适用	0
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	境外法人	0.48%	2,243,506	1,729,583	0	2,243,506	不适用	0
BARCLAYS BANK PLC	境外法人	0.47%	2,200,695	1,780,243	0	2,200,695	不适用	0
何世勇	境内自然人	0.46%	2,129,601	2,129,601	0	2,129,601	不适用	0
上海阳光龙净实业集团有限公司	境内非国有法人	0.31%	1,465,010	26,253,748	0	1,465,010	冻结	1,465,010
							质押	1,464,252
朱芬	境内自然人	0.31%	1,440,600	1,440,600	0	1,440,600	不适用	0
王瑜	境内自然人	0.27%	1,258,500	1,258,500	0	1,258,500	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）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中，福建三联投资有限公司系福州开发区国有资产营运有限公司的全资子公司，为一致行动人，与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人； 2、除此之外，未知前十名中的其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
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）（参见注 10）	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					
福建三联投资有限公司	84,086,401	人民币普通股	84,086,401					
福州开发区国有资产营运有限公司	15,874,200	人民币普通股	15,874,200					
高盛国际—自有资金	4,576,220	人民币普通股	4,576,220					
齐建伟	3,423,700	人民币普通股	3,423,700					
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	2,243,506	人民币普通股	2,243,506					
BARCLAYS BANK PLC	2,200,695	人民币普通股	2,200,695					
何世勇	2,129,601	人民币普通股	2,129,601					
上海阳光龙净实业集团有限公司	1,465,010	人民币普通股	1,465,010					
朱芬	1,440,600	人民币普通股	1,440,600					
王瑜	1,258,500	人民币普通股	1,258,500					
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	1、上述股东中，福建三联投资有限公司系福州开发区国有资产营运有限公司的全资子公司，为一致行动人，与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人； 2、除此之外，未知前十名中的其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	前 10 名股东中，何世勇通过东莞证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,459,601 股，普通账户持股 670,000 股，实际合计持有 2,129,601 股。							

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

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

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
福州开发区国有资产营运有限公司	林昱	1996 年 11 月 28 日	9135010515458976XU	对外投资；投资咨询服务（不含证券、期货、保险）；企业管理咨询服务；土地开发、转让；城市基础设施建设和投资、并对所承建项目实施管理；房地产开发；物业管理、房屋租赁、城市污水处理；建材销售；管理开发区经营性国有资产（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）。
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	福州开发区国有资产营运有限公司持有福建实达集团股份有限公司（股票代码：600734）1.27% 股份。			

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

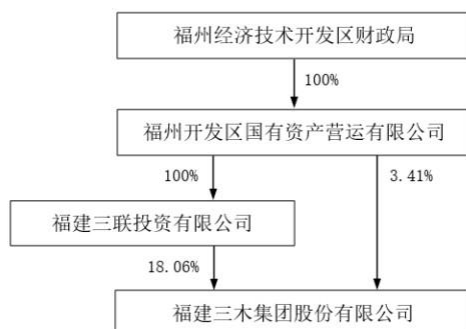
实际控制人类型：法人

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
福州经济技术开发区财政局	吴明光	1985 年 01 月 18 日	11350105003628557L	不适用
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	福州经济技术开发区财政局通过福州开发区国有资产营运有限公司持有福建实达集团股份有限公司（股票代码：600734）1.27% 股份。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

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

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	保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 27 日
审计机构名称	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	华兴审字[2026]25014620018 号
注册会计师姓名	王永平、李政

审计报告正文

#### 福建三木集团股份有限公司全体股东：

##### 一、保留意见

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

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

##### 二、形成保留意见的基础

###### 持续经营能力

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

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

与持续经营相关的重大不确定性。

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

### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“形成保留意见的基础”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### 房地产项目存货可变现净值测试

##### 1、事项描述

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

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

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

##### 2、审计中的应对

(1) 了解、评估及测试与房地产项目存货可变现净值测试相关的内部控制；

(2) 实地观察房地产建设项目，了解项目开发进度，根据相同项目或可比项目的销售情况，判断相关存货是否存在跌价的情形；

(3) 检查公司存货跌价准备计提的批准程序；

(4) 与管理层聘请的专家讨论存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键假设、参数的选择等的合理性，复核并利用专家评估工作；

(5) 评价管理层聘请的专家的胜任能力、专业素质和客观性；

(6) 复核存货可变现净值的估算，将估算过程所采用的预期售价，与项目实际成交情况或可比项目市场交易情况进行比较分析，并与管理层讨论分析，评价预期售价的合理性；复核存货可变现净值估算所采用的总成本；根据预计的收入和总成本，结合房地产行业税收规定，计算税率，以评价管理层所使用税费数据的合理性；

(7) 重新计算存货可变现净值的金额，并与账面记录核对，复核存货及存货跌价准备在财务报告中的列报和披露。

#### 四、其他信息

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

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法就三木集团消除持续经营重大不确定性的应对计划的可行性获

取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与该等事项相关的其他信息是否存在重大错报。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督三木集团的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对三木集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论

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

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

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

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

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

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

## 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：福建三木集团股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	499,662,612.96	829,052,418.17
结算备付金		
拆出资金		

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	23,456,160.00	107,132,788.00
应收账款	319,091,915.76	165,690,995.69
应收款项融资		
预付款项	623,582,197.95	899,237,148.30
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,154,598,703.73	226,566,810.41
其中：应收利息		
应收股利	880,724.72	880,724.72
买入返售金融资产		
存货	2,241,289,591.13	2,748,728,731.47
其中：数据资源		
合同资产	0.00	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	47,901,796.91	50,474,029.75
流动资产合计	4,909,582,978.44	5,026,882,921.79
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	313,532,373.09	361,227,674.40
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	97,562,100.00	108,526,217.90
投资性房地产	2,481,333,590.00	2,525,756,680.00
固定资产	465,217,616.01	481,402,114.10
在建工程	700,833.49	1,094,034.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	357,535.62	1,217,200.81
无形资产	647,267.88	806,715.84
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	6,480,599.02	4,983,016.02
递延所得税资产	4,518,215.64	5,268,289.80
其他非流动资产		

非流动资产合计	3,370,350,130.75	3,490,281,942.94
资产总计	8,279,933,109.19	8,517,164,864.73
流动负债：		
短期借款	2,118,631,043.96	2,680,112,854.45
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	306,968,710.00	454,550,000.00
应付账款	624,670,241.21	360,672,778.02
预收款项	14,816,829.31	12,151,341.27
合同负债	549,731,443.32	769,323,094.59
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	14,466,999.26	8,459,684.56
应交税费	150,942,381.48	146,067,297.44
其他应付款	1,133,455,448.40	334,286,522.17
其中：应付利息	27,974,171.63	
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	394,858,152.05	868,279,472.30
其他流动负债	67,099,467.22	103,308,659.78
流动负债合计	5,375,640,716.21	5,737,211,704.58
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,858,261,729.17	862,337,744.53
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	0.00	482,222.30
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	79,285,934.59	
递延收益		
递延所得税负债	455,979,320.84	461,969,241.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,393,526,984.60	1,324,789,208.00

负债合计	7,769,167,700.81	7,062,000,912.58
所有者权益：		
股本	465,519,570.00	465,519,570.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	1,076,864,796.13	1,076,864,796.13
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-1,421,732,437.52	-525,251,012.27
归属于母公司所有者权益合计	120,651,928.61	1,017,133,353.86
少数股东权益	390,113,479.77	438,030,598.29
所有者权益合计	510,765,408.38	1,455,163,952.15
负债和所有者权益总计	8,279,933,109.19	8,517,164,864.73

法定代表人：朱敏

主管会计工作负责人：江晓华

会计机构负责人：谢荣善

## 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	41,426,684.42	113,307,566.96
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		43,172,788.00
应收账款	97,951,955.04	922,116.85
应收款项融资		
预付款项	1,656,983.60	79,675.09
其他应收款	3,277,645,761.41	2,724,719,860.81
其中：应收利息		
应收股利	11,315,959.60	11,315,959.60
存货	5,317,751.40	5,317,751.40
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,423,999,135.87	2,887,519,759.11
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		

长期应收款		
长期股权投资	2,527,515,129.30	2,575,210,430.61
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	187,109,200.00	212,670,600.00
固定资产	6,457,239.14	7,109,862.68
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,721,081,568.44	2,794,990,893.29
资产总计	6,145,080,704.31	5,682,510,652.40
流动负债：		
短期借款	475,020,109.77	820,050,788.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	150,230,303.62	57,498,562.54
预收款项	848,030.39	687,557.52
合同负债	388,415,336.39	509,329,037.00
应付职工薪酬	1,557,947.93	
应交税费	5,324,708.17	3,538,883.31
其他应付款	3,517,400,588.11	2,846,943,111.89
其中：应付利息	25,725,313.30	
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	120,942,977.28	678,201,012.64
其他流动负债	49,830,459.68	65,549,240.76
流动负债合计	4,709,570,461.34	4,981,798,193.66
非流动负债：		
长期借款	1,176,028,500.00	250,154,000.00
应付债券		
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	73,538,976.50	
递延收益		
递延所得税负债	19,613,331.75	22,287,706.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,269,180,808.25	272,441,706.75
负债合计	5,978,751,269.59	5,254,239,900.41
所有者权益：		
股本	465,519,570.00	465,519,570.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	67,260,142.47	67,260,142.47
减：库存股		
其他综合收益	67,888,203.61	67,888,203.61
专项储备		
盈余公积	73,367,423.50	73,367,423.50
未分配利润	-507,705,904.86	-245,764,587.59
所有者权益合计	166,329,434.72	428,270,751.99
负债和所有者权益总计	6,145,080,704.31	5,682,510,652.40

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	5,904,684,776.33	10,480,839,156.77
其中：营业收入	5,904,684,776.33	10,480,839,156.77
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,095,691,642.30	10,595,379,127.58
其中：营业成本	5,670,005,371.46	10,133,626,170.69
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		

分保费用		
税金及附加	27,846,388.09	103,182,815.33
销售费用	47,785,354.24	59,679,819.13
管理费用	81,041,298.07	96,724,859.48
研发费用	0.00	
财务费用	269,013,230.44	202,165,462.95
其中：利息费用	260,828,308.63	211,110,868.61
利息收入	5,361,765.52	12,881,476.65
加：其他收益	25,673,768.18	6,890,472.17
投资收益（损失以“-”号填列）	-47,172,437.77	-92,587,556.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-47,695,301.31	-88,059,418.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-38,361,607.90	-19,632,863.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-160,252,885.85	-8,588,911.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-392,946,814.69	-252,475,595.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-54,226.77	-2,668,673.18
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-804,121,070.77	-483,603,098.96
加：营业外收入	2,011,425.11	3,378,788.19
减：营业外支出	113,577,881.13	27,216,037.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-915,687,526.79	-507,440,347.97
减：所得税费用	7,243,321.98	7,046,579.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-922,930,848.77	-514,486,927.12
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-922,930,848.77	-514,486,927.12
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		

1. 归属于母公司股东的净利润	-896,481,425.25	-531,445,365.67
2. 少数股东损益	-26,449,423.52	16,958,438.55
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-922,930,848.77	-514,486,927.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	-896,481,425.25	-531,445,365.67
归属于少数股东的综合收益总额	-26,449,423.52	16,958,438.55
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	-1.9258	-1.1416
(二) 稀释每股收益	-1.9258	-1.1416

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：朱敏

主管会计工作负责人：江晓华

会计机构负责人：谢荣善

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	423,753,112.87	1,587,109,418.83
减：营业成本	398,025,485.81	1,522,779,992.68
税金及附加	3,856,583.58	6,473,565.87
销售费用	715,756.80	447,966.18
管理费用	12,658,736.76	17,483,821.94
研发费用		0.00
财务费用	136,198,241.76	77,077,414.73
其中：利息费用	136,141,479.99	76,540,885.36
利息收入	930,469.42	467,085.93
加：其他收益	66,416.33	13,019.58
投资收益（损失以“-”号填列）	-45,595,301.31	-48,116,366.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-47,695,301.31	-48,116,366.96
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	-10,697,500.00	-7,490,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,962,741.91	-500,207.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）		0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,098.23	1,501.48
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-187,891,916.96	-93,245,595.69
加：营业外收入	294,579.06	808.00
减：营业外支出	77,018,354.37	20,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-264,615,692.27	-93,264,787.69
减：所得税费用	-2,674,375.00	-1,872,550.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-261,941,317.27	-91,392,237.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-261,941,317.27	-91,392,237.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

五、其他综合收益的税后净额		0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-261,941,317.27	-91,392,237.69
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 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	6,582,224,525.55	12,009,745,865.18
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	511,805,541.03	515,462,006.68
收到其他与经营活动有关的现金	133,353,479.62	110,500,768.80
经营活动现金流入小计	7,227,383,546.20	12,635,708,640.66
购买商品、接受劳务支付的现金	7,108,378,177.31	12,711,580,568.13
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	90,913,996.10	114,406,414.28
支付的各项税费	51,421,555.95	92,756,871.93
支付其他与经营活动有关的现金	113,384,748.15	109,736,783.21
经营活动现金流出小计	7,364,098,477.51	13,028,480,637.55
经营活动产生的现金流量净额	-136,714,931.31	-392,771,996.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,477,300.00	219,309,280.61
取得投资收益收到的现金	522,863.54	905,555.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,318,227.11	73,276.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,836.00	
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	25,669,901.62
投资活动现金流入小计	27,324,226.65	245,958,013.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,761,283.92	7,971,657.58
投资支付的现金	315,600.00	3,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	8,076,883.92	10,971,657.58
投资活动产生的现金流量净额	19,247,342.73	234,986,356.35
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	5,881,304,405.39	5,163,126,062.34
收到其他与筹资活动有关的现金	214,204,835.34	124,959,899.44
筹资活动现金流入小计	6,095,509,240.73	5,288,085,961.78
偿还债务支付的现金	5,866,743,029.18	5,216,354,849.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	221,961,049.01	272,052,057.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,400,000.00	19,098,007.07
支付其他与筹资活动有关的现金	11,737,237.56	43,790,585.19
筹资活动现金流出小计	6,100,441,315.75	5,532,197,492.13
筹资活动产生的现金流量净额	-4,932,075.02	-244,111,530.35

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7,214,693.73	13,265,981.80
五、现金及现金等价物净增加额	-115,184,969.87	-388,631,189.09
加：期初现金及现金等价物余额	192,287,271.58	580,918,460.67
六、期末现金及现金等价物余额	77,102,301.71	192,287,271.58

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	680,253,116.83	1,762,730,465.49
收到的税费返还	16,416.33	
收到其他与经营活动有关的现金	641,981,898.63	528,890,651.24
经营活动现金流入小计	1,322,251,431.79	2,291,621,116.73
购买商品、接受劳务支付的现金	490,665,774.64	1,593,899,439.20
支付给职工以及为职工支付的现金	6,623,577.14	9,050,622.15
支付的各项税费	4,147,753.12	15,556,856.33
支付其他与经营活动有关的现金	858,514,255.66	820,291,151.37
经营活动现金流出小计	1,359,951,360.56	2,438,798,069.05
经营活动产生的现金流量净额	-37,699,928.77	-147,176,952.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		135,654,000.00
取得投资收益收到的现金	2,100,000.00	23,623,475.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,313,867.50	5,317.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		25,669,901.62
投资活动现金流入小计	26,413,867.50	184,952,694.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,709.19	243,623.93
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	49,709.19	243,623.93
投资活动产生的现金流量净额	26,364,158.31	184,709,070.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,068,776,250.00	2,327,080,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	33,999,900.00	
筹资活动现金流入小计	2,102,776,150.00	2,327,080,000.00
偿还债务支付的现金	2,014,031,920.00	2,445,824,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,796,819.64	103,114,398.75
支付其他与筹资活动有关的现金		35,281,382.62
筹资活动现金流出小计	2,110,828,739.64	2,584,219,781.37
筹资活动产生的现金流量净额	-8,052,589.64	-257,139,781.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		

五、现金及现金等价物净增加额	-19,388,360.10	-219,607,663.09
加：期初现金及现金等价物余额	50,775,612.37	270,383,275.46
六、期末现金及现金等价物余额	31,387,252.27	50,775,612.37

## 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	465, 519, 570. 00						1,07 6,86 4,79 6.13				- 525, 251, 012. 27		1,01 7,13 3,35 3.86	438, 030, 598. 29	1,45 5,16 3,95 2.15
加：															
：会计政 策变 更															
期差 错更 正															
他															
二、本 年期 初余 额	465, 519, 570. 00						1,07 6,86 4,79 6.13				- 525, 251, 012. 27		1,01 7,13 3,35 3.86	438, 030, 598. 29	1,45 5,16 3,95 2.15
三、本 期增 减变 动金 额（ 减以 “一 ”号 填列）											- 896, 481, 425. 25		- 896, 481, 425. 25	- 47,9 17,1 18.5 2	- 944, 398, 543. 77
（一） 综合收 益总额											- 896, 481, 425. 25		- 896, 481, 425. 25	- 26,4 49,4 23.5 2	- 922, 930, 848. 77
（二															



(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期															

使用																	
(六) 其他																	
四、本期期末余额	465,519,570.00							1,076,864.79						-1,421,732.43	120,651,928.61	390,113,479.77	510,765,408.38

上期金额

单位：元

项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	465,519,570.00						1,076,864,796.13				6,194,353.40		1,548,578,719.53	502,605,119.83	2,051,183,839.36
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	465,519,570.00						1,076,864,796.13				6,194,353.40		1,548,578,719.53	502,605,119.83	2,051,183,839.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-531,445,365.67		-531,445,365.67	-64,574,521.54	-596,019,887.21
（一）综合收益总额											-531,445,365.67		-531,445,365.67	16,958,438.55	-514,486,927.12
（二）所有者投入和减少资本														-70,768,000.00	-70,768,000.00
1. 所														-70,768,000.00	-70,768,000.00





增减变动 金额（减 少以 “-”号 填列）										261,941,31 7.27		261,941,31 7.27
（一）综 合收益总 额										- 261,941,31 7.27		- 261,941,31 7.27
（二）所 有者投入 和减少资 本												
1. 所有 者投入的 普通股												
2. 其他 权益工具 持有者投 入资本												
3. 股份 支付计入 所有者权 益的金额												
4. 其他												
（三）利 润分配												
1. 提取 盈余公积												
2. 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	465,519,570.00			67,260,142.47		67,888,203.61	73,367,423.50	507,705,904.86	-		166,329,434.72

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	465,519,570.00			67,260,142.47		67,888,203.61	73,367,423.50	154,372,349.90	-		519,662,989.68	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	465,519,570.00			67,260,142.47		67,888,203.61	73,367,423.50	154,372,349.90	-		519,662,989.68	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								91,392,237.69	-		91,392,237.69	
(一) 综合收益总额								91,392,237.69	-		91,392,237.69	

(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 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	465,519,570.00			67,260,142.47		67,888,203.61	73,367,423.50	245,764,587.59	-	428,270,751.99

### 三、公司基本情况

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

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

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

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

公司财务报告于 2026 年 4 月 27 日经第十一届董事会第十三次会议批准通过。

公司合并财务报表范围的主要子公司详见“其他主体中的权益”的相关内容。与上年相比，本年注销 1 家子公司。具体情况详见本财务报表附注“九、合并范围的变更”和“十、在其他主体中的权益”相关内容。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）进行确认和计量，在此基础上结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

### 2、持续经营

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

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

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

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

#### 1. 巩固传统优势业务

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

## 2. 加强存量资产盘活、剥离低效资产

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

## 3. 加强合作方沟通、采用灵活付款方式

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

## 4. 加快地产项目建设、加快资金回笼

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

## 5. 优化融资方案、拓展融资渠道

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

## 6. 获取大股东多方面协助

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

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

## 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：

本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

## 1、遵循企业会计准则的声明

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

## 2、会计期间

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3、营业周期

公司以 12 个月作为一个营业周期。

## 4、记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

## 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
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过 300 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额超过 100 万元
本期重要的应收款项核销	单项金额超过 100 万元
重要的在建工程	单项在建工程变动金额超过 500 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	单项金额超过 300 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项	单项金额超过 300 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	单项金额超过 300 万元
重要的非全资子公司	非全资子公司总资产占公司期末总资产大于等于 10%

## 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) 同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

2) 非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

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

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

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### 1) 控制的判断标准及合并报表编制范围

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

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

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

(1) 持有被投资方半数以上的表决权的；

(2) 持有被投资方半数或以下的表决权，但通过与其他表决权持有人之间的协议能够控制半数以上表决权的。

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

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

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

(3) 其他合同安排产生的权利；

(4) 被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

本公司基于合同安排的实质而非回报的法律形式对回报的可变性进行评价。

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

一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司将进行重新评估。

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

## 2) 合并程序

合并财务报表以公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

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

## （1） 增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并财务报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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

## （2） 处置子公司以及业务

### A. 一般处理方法

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

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价

值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

#### B. 分步处置股权至丧失控制权

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

#### (3) 购买子公司少数股权

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

#### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

## 9、现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

## 10、外币业务和外币报表折算

### 1) 外币业务

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

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

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

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

## 2) 外币财务报表的折算

(1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

(2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

(3) 按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

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

## 11、金融工具

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

### 1) 金融资产的分类、确认依据和计量方法

公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的重大融资成

分或根据《企业会计准则第 14 号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的交易价格进行初始计量。

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

#### （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### 2) 金融负债的分类、确认依据和计量方法

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

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

## （2）其他金融负债

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

## 3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

## 4）金融资产转移的确认依据和计量方法

### 金融资产转移的确认

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

保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬	继续确认该金融资产,并将收到的对价确认为金融负债
----------------------	--------------------------

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的,应当将下列两项金额的差额计入当期损益:被转移金融资产在终止确认日的账面价值;因转移金融资产而收到的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

(2) 转移金融资产的一部分,且该被转移部分整体满足终止确认条件的,应当将转移前金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下,所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:终止确认部分在终止确认日的账面价值;终止确认部分收到的对价(包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债),与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及部分转移的金融资产为《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

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

#### 5) 金融负债的终止确认条件

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

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

(2) 公司(借入方)与借出方之间签订协议,以承担新金融负债方式替换原金融负债(或其一部分),且合同条款实质上是不同的,公司应当终止确认原金融负债(或其一部分),同时确认一项新金融负债。

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

#### 6) 金融资产减值

### （1）减值准备的确认方法

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

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融资产未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

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

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

### （2）已发生减值的金融资产

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

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

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

### （3）购买或源生的已发生信用减值的金融资产

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

### （4）信用风险显著增加的判断标准

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

### （5）评估金融资产预期信用损失的方法

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

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

#### (6) 金融资产减值的会计处理方法

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

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

#### 7) 财务担保合同

财务担保合同，是指债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

#### 8) 金融资产和金融负债的抵销

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

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

(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### 9) 权益工具

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

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

## 12、应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除单项评估信用风险的应收票据外，本公司基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票	此类票据发生信用损失的可能性极小，本组合不计提损失准备。
商业承兑汇票	以承兑人的信用风险划分，本组合按历史损失经验及账龄分析法对应收票据计提损失准备。

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

### 13、应收账款

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

除单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于客户类别、账龄等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	本组合为除低风险组合及单项计提损失准备的应收款项之外的部分。本组合按历史损失经验及账龄分析法对应收款项计提损失准备。
低风险组合	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的政府欠款、期后已经收回的欠款等，此类款项发生信用损失的可能性极小。本组合不计提损失准备。

对于划分为账龄组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为关联方客户和低风险组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

账龄组合的预期信用损失率如下：

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

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

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

#### 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

除单项评估信用风险的其他应收款外，本公司基于其他应收款交易对手关系、款项性质等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
其他应收款组合 1	应收政府欠款、期后已经收回的欠款等
其他应收款组合 2	应收保证金或押金
其他应收款组合 3	应收备用金
其他应收款组合 4	应收往来款及其他

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

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

#### 15、合同资产

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

合同资产坏账准备的确认标准和计提方法可参考或索引至应收账款的相关政策。

## 16、存货

### 1) 存货的分类

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括各类原材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品（库存商品）等。

### 2) 存货取得和发出的计价方法

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

发出存货的计价方法：采用加权平均法核算。

### 3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 4) 低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

### 5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。对于产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额来确定材料的可变现净值；

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

## 17、长期应收款

本公司长期应收款包括应收融资租赁款及其他长期应收款。

对由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

## 18、长期股权投资

### 1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方

直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对被投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

## 2) 初始投资成本确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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

### 3) 后续计量和损益确认方法

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

(2) 权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，除对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

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

(3) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

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

## 20、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的有形资产。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	25-50 年	5%	1.90%-3.80%
运输设备	年限平均法	5-10 年	5%	9.50%-19.00%

机器设备	年限平均法	10-20 年	5%	4.75%-9.50%
电子设备	年限平均法	3-5 年	5%	19.00%-31.37%
办公设备	年限平均法	3-5 年	5%	19.00%-31.37%
其他	年限平均法	3-5 年	5%	19.00%-31.37%

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

## 21、在建工程

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

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

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

各类别在建工程结转为固定资产的时点：

类别	结转为固定资产时点
房屋及其附属工程	达到预定可使用状态

## 22、借款费用

### 1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

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

## 2) 借款费用资本化的期间

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

## 3) 借款费用资本化金额的计算方法

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

- (1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。
- (2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 23、无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。采用分期付款购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。投资者投入的无形资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

各类使用寿命有限的无形资产的摊销方法、使用寿命及确定依据、残值率：

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

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

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本会计政策之第 24 项长期资产减值。

### (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

无

## 24、长期资产减值

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

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 25、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销：房屋建筑物的装修按照 5 年摊销。对在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，公司对其尚未摊销的摊余价值全部价值转入当期损益。

## 26、合同负债

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

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

## 27、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，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

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

#### 1) 设定提存计划

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

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 2) 设定受益计划

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

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

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

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第 A 和 B 项计入当期损益；第 C 项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### **(3) 辞退福利的会计处理方法**

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### **(4) 其他长期职工福利的会计处理方法**

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

## **28、预计负债**

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

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，并且补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现

时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

## 29、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

### 1) 收入的确认和计量所采用的会计政策

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

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

下列情形通常表明向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺不可单独区分：

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

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。因转让商品而有权向客户收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价在合同开始日的公允价值确定交易价格。非现金对价公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。本公司预期将退还给客户的款项，

除了为自客户取得其他可明确区分商品外，将该应付对价冲减交易价格。应付客户对价超过自客户取得的可明确区分商品公允价值的，超过金额作为应付客户对价冲减交易价格。自客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，本公司将应付客户对价全额冲减交易价格。在对应付客户对价冲减交易价格进行会计处理时，本公司在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

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

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

（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

（1）本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

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

（3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；

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

(5) 客户已接受该商品。

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

本公司向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

(1) 企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户；

(2) 企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务；

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

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，本公司综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：

(1) 企业承担向客户转让商品的主要责任；

(2) 企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；

(3) 企业有权自主决定所交易商品的价格；

(4) 其他相关事实和情况。

## 2) 各业务类型收入具体确认方法

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

### (1) 销售商品

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益，也包括有能力阻止其他方主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则

本公司为主要责任人，公司按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

#### (2) 房地产销售收入

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

#### (3) 物业服务收入

在提供物业服务过程中确认收入。

#### (4) 酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

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

#### (5) 让渡资产使用权收入

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

无

### 30、合同成本

合同成本包括取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

(1) 企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

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

### 31、政府补助

#### 1) 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

#### 2) 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

(1) 公司能够满足政府补助所附条件；

(2) 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

#### 3) 政府补助的计量

(1) 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量；

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

#### 4) 政府补助的会计处理方法

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

(2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

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

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

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

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

(5) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 32、递延所得税资产/递延所得税负债

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

### 1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

### 2) 递延所得税负债的确认

(1) 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

### 3) 递延所得税资产和递延所得税负债的净额抵销列报

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算

当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### 33、租赁

#### (1) 作为承租方租赁的会计处理方法

##### (1) 使用权资产

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

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

A. 租赁负债的初始计量金额；

B. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

C. 发生的初始直接费用；

D. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

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

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

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

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本会计政策之第 24 项长期资产减值。

##### (2) 租赁负债

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

在计算租赁付款额的现值时，本公司作为承租人采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

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

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

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

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

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

## （2）作为出租方租赁的会计处理方法

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

### （1）经营租赁会计处理

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

### （2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值参见本会计政策之第 11 项金融工具。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 34、其他重要的会计政策和会计估计

#### 1) 债务重组

作为债务人记录债务重组义务

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

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

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

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

#### (2) 作为债权人记录债务重组义务

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

A. 存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本；

B. 投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本；

C. 固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本；

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

E. 无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。

放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

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

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

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

### 35、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

### 36、其他

无

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

### 2、税收优惠

**企业所得税：**根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号）自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额60%以上的企业。

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

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

### 3、其他

无

## 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	167,021.46	203,273.12
银行存款	47,966,790.63	163,189,841.94
其他货币资金	451,528,800.87	665,659,303.11
合计	499,662,612.96	829,052,418.17
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

### 2、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

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

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

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	

其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	23,456,160.00	100.00%			23,456,160.00	107,510,788.00	100.00%	378,000.00	0.35%	107,132,788.00
其中：										
银行承兑汇票组合	23,456,160.00	100.00%			23,456,160.00	65,510,788.00	60.93%			65,510,788.00
商业承兑汇票组合						42,000,000.00	39.07%	378,000.00	0.90%	41,622,000.00
合计	23,456,160.00	100.00%			23,456,160.00	107,510,788.00	100.00%	378,000.00	0.35%	107,132,788.00

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

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	
商业承兑汇票	378,000.00		378,000.00			0.00
合计	378,000.00		378,000.00			0.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4) 期末公司已质押的应收票据：无

### (5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

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

(6) 本期实际核销的应收票据情况：无

### 3、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）	309,836,267.17	157,210,480.01
其中：6个月以内（含6个月）	307,840,058.62	156,806,889.57
7个月-1年（含1年）	1,996,208.55	403,590.44
1至2年	4,967,663.51	4,302,385.20
2至3年	3,924,315.10	8,538,056.34
3年以上	11,617,542.83	5,793,266.34
3至4年	6,244,276.49	
4至5年		3,824.00
5年以上	5,373,266.34	5,789,442.34
合计	330,345,788.61	175,844,187.89

注：应收账款三年以上的主要为应收基金管理费和售房款。

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	330,345,788.61	100.00%	11,253,872.85	3.41%	319,091,915.76	175,844,187.89	100.00%	10,153,192.20	5.77%	165,690,995.69
其中：										
账龄组合	133,874,554.06	40.53%	11,253,872.85	8.41%	122,620,681.21	174,226,467.78	99.08%	10,153,192.20	5.83%	164,073,275.58
低风险组合	196,471,234.55	59.47%			196,471,234.55	1,617,720.11	0.92%			1,617,720.11
合计	330,345,788.61	100.00%	11,253,872.85	3.41%	319,091,915.76	175,844,187.89	100.00%	10,153,192.20	5.77%	165,690,995.69

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

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

### （3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征，根据应收款账龄段的预期信用损失计提坏账准备。	10,153,192.20	2,827,529.89	1,726,849.24			11,253,872.85
合计	10,153,192.20	2,827,529.89	1,726,849.24			11,253,872.85

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

### （4）本期实际核销的应收账款情况：无

### （5）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

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
福州华信实业有限公司	98,208,000.00		98,208,000.00	29.73%	883,872.00
XINLIANLIMITED	55,795,959.24		55,795,959.24	16.89%	

HONGKONGXINJIET ECHNOLOGYLIMITED	49,910,204.70		49,910,204.70	15.11%	
GOLDENSEELIMITED	40,986,710.70		40,986,710.70	12.41%	
GANGTONGHONGKONG INTERNATIONALS SUPPLYCHAINLIMITED	18,810,559.20		18,810,559.20	5.69%	
合计	263,711,433.84	0.00	263,711,433.84	79.83%	883,872.00

#### 4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	880,724.72	880,724.72
其他应收款	1,153,717,979.01	225,686,085.69
合计	1,154,598,703.73	226,566,810.41

(1) 应收利息：无

(2) 应收股利

##### 1) 应收股利分类

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利：无

(3) 其他应收款

##### 1) 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
往来款	1,312,973,344.74	189,890,256.26
出口退税	31,940,737.82	68,495,951.35
市政工程款	10,470,472.00	9,200,000.00
保证金及押金	1,678,770.54	2,650,721.26

其他	4,078,297.76	3,933,561.14
政府补助		1,800,634.33
合计	1,361,141,622.86	275,971,124.34

## 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)	1,189,994,129.11	136,420,587.04
其中：6个月以内(含6个月)	1,189,994,129.11	136,420,587.04
1至2年	42,245,407.29	24,466,124.39
2至3年	18,569,501.84	7,357,749.27
3年以上	110,332,584.62	107,726,663.64
3至4年	8,450,751.55	16,829,995.17
4至5年	13,642,642.34	3,919,535.76
5年以上	88,239,190.73	86,977,132.71
合计	1,361,141,622.86	275,971,124.34

## 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	1,149,509,412.15	84.45%	160,860,492.18	13.99%	988,648,919.97					
其中：										
单项计提	1,149,509,412.15	84.45%	160,860,492.18	13.99%	988,648,919.97					
按组合计提坏账准备	211,632,210.71	15.55%	46,563,151.67	22.00%	165,069,059.04	275,971,124.34	100.00%	50,285,038.65	18.22%	225,686,085.69
其中：										
账龄组合	53,854,363.98	3.96%	46,563,151.67	86.46%	7,291,212.31	76,971,550.68	27.89%	50,285,038.65	65.33%	26,686,512.03
低风险	157,777	11.59%			157,777	198,999	72.11%			198,999

组合	, 846. 73				, 846. 73	, 573. 66				, 573. 66
合计	1, 361, 141, 622. 86	100. 00%	207, 423, 643. 85	15. 24%	1, 153, 717, 979. 01	275, 971, 124. 34	100. 00%	50, 285, 038. 65	18. 22%	225, 686, 085. 69

按单项计提坏账准备:

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
福州悦盛泓实业有限公司			402, 698, 550. 89	60, 404, 782. 64	15. 00%	预付贸易货款转往来款回收, 并根据回款风险计提坏账
福州利聚成贸易有限公司			381, 857, 479. 16	57, 278, 621. 87	15. 00%	预付贸易货款转往来款回收, 并根据回款风险计提坏账
福建兴胜博实业有限公司			332, 542, 482. 70	33, 254, 248. 27	10. 00%	预付贸易货款转往来款回收, 并根据回款风险计提坏账
福州利碧辉泽贸易有限公司			24, 986, 733. 33	2, 498, 673. 33	10. 00%	预付贸易货款转往来款回收, 并根据回款风险计提坏账
中浩紫云科技股份有限公司	7, 424, 166. 07	3, 712, 083. 04	7, 424, 166. 07	7, 424, 166. 07	100. 00%	股权投资款预计无法回收
合计	7, 424, 166. 07	3, 712, 083. 04	1, 149, 509, 412. 15	160, 860, 492. 18		

按组合计提坏账准备: 账龄组合

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	2, 649, 856. 76	23, 848. 73	
其中: 6 个月以内 (含 6 个月)	2, 649, 856. 76	23, 848. 73	0. 90%
7 个月-1 年 (含 1 年)			4. 14%
1-2 年 (含 2 年)	586, 344. 89	58, 634. 49	10. 00%
2-3 年 (含 3 年)	123, 454. 23	37, 036. 27	30. 00%
3-4 年 (含 4 年)	8, 058, 148. 84	4, 029, 074. 42	50. 00%
4-5 年 (含 5 年)	73, 338. 35	51, 336. 85	70. 00%

5 年以上	42,363,220.91	42,363,220.91	100.00%
合计	53,854,363.98	46,563,151.67	

按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	5,400,594.26	3,712,083.04	41,172,361.35	50,285,038.65
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段		-3,712,083.04	3,712,083.04	
本期计提	2,486,970.91	153,436,326.11	3,711,579.89	159,634,876.91
本期转回	104,671.71			104,671.71
本期核销			2,391,600.00	2,391,600.00
2025 年 12 月 31 日余额	7,782,893.46	153,436,326.11	46,204,424.28	207,423,643.85

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

第一阶段：核算可回收风险较低的应收款。

第二阶段：在对方客户发生违反合同或逾期等迹象的应收款等。

第三阶段：在资产负债日已出现明显信用减值迹象的应收款。

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

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	
账龄组合	50,285,038.65	159,634,876.91	104,671.71	2,391,600.00		207,423,643.85
合计	50,285,038.65	159,634,876.91	104,671.71	2,391,600.00		207,423,643.85

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

## 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	2,391,600.00

其中重要的其他应收款核销情况：无

## 6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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
福州悦盛泓实业有限公司	往来款	402,698,550.89	1年以内	29.59%	60,404,782.64
福州利聚成贸易有限公司	往来款	381,857,479.16	1年以内	28.05%	57,278,621.87
福建兴胜博实业有限公司	往来款	332,542,482.70	1年以内	24.43%	33,254,248.27
青岛东城投资管理有限公司	往来款	43,613,688.32	1年以内、1-3年	3.20%	
福州市马尾区振兴乡村有限公司	往来款	37,650,000.00	2-3年、5年以上	2.77%	
合计		1,198,362,201.07		88.04%	150,937,652.78

## 7) 因资金集中管理而列报于其他应收款：无

## 5、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	596,380,789.13	95.64%	876,419,436.44	97.46%
1至2年	6,160,215.76	0.99%	20,936,255.88	2.33%
2至3年	19,185,645.08	3.08%	1,778,747.34	0.20%
3年以上	1,855,547.98	0.30%	102,708.64	0.01%
合计	623,582,197.95		899,237,148.30	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

一年以上的预付款项主要系尚在结算中的工程款。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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

## 6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

参照披露

## (1) 存货分类

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

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
武夷山自遊小镇 B2	2018 年 11 月 16 日	2028 年 12 月 31 日	387,550,000	130,134,565.34			149,223.83	130,283,789.17	9,694,749.99		其他
长乐乐府	2023 年 11 月	2028 年 12 月	1,074,150,00	829,484,503.			37,497,625.8	866,982,128.	80,672,930.9	16,935,114.5	银行贷款

	07 日	31 日	0.00	08			7	95	5	8	
合计	--	--	1,461,700,000.00	959,619,068.42			37,646,849.70	997,265,918.12	90,367,680.94	16,935,114.58	--

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

## (2) 确认为存货的数据资源：无

## (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		
开发产品	415,472,136.85	389,140,214.69				804,612,351.54	
周转材料	415,946.10					415,946.10	
库存商品		3,806,600.00				3,806,600.00	
合计	415,888,082.95	392,946,814.69				808,834,897.64	

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		
三木幸福里	117,770,083.84	45,011,122.65				162,781,206.49	
三木海立方	150,049,654.61	194,606,499.49				344,656,154.10	
长乐翡丽府	140,823,851.25	99,427,085.71				240,250,936.96	
永泰愉景公馆	6,828,547.15	20,952,177.68				27,780,724.83	
连江翡丽云邸		17,015,732.09				17,015,732.09	
南平云澜		1,739,635.12				1,739,635.12	
人才公寓一期		10,387,961.95				10,387,961.95	
合计	415,472,136.85	389,140,214.69				804,612,351.54	

#### (4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

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

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

#### 7、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	2,714,645.69	4,665,331.07
待抵扣增值税	24,814,957.51	23,892,476.14
预缴税金	20,372,193.71	21,916,222.54
合计	47,901,796.91	50,474,029.75

#### 8、长期应收款

##### (1) 长期应收款情况

单位：元

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

合计	123,107.22	123,107.22		123,107.22	123,107.22		
----	------------	------------	--	------------	------------	--	--

## (2) 按坏账计提方法分类披露

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	123,107.22	100.00%	123,107.22	100.00%		123,107.22	100.00%	123,107.22	100.00%	
其中：										
马尾建设新村拆迁补偿	123,107.22	100.00%	123,107.22	100.00%		123,107.22	100.00%	123,107.22	100.00%	
其中：										
合计	123,107.22	100.00%	123,107.22	100.00%		123,107.22	100.00%	123,107.22	100.00%	

按单项计提坏账准备：

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
马尾建设新村拆迁补偿	123,107.22	123,107.22	123,107.22	123,107.22	100.00%	预计难以回收
合计	123,107.22	123,107.22	123,107.22	123,107.22		

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	
按单项计提	123,107.22					123,107.22
合计	123,107.22					123,107.22

## (4) 本期实际核销的长期应收款情况：无

## 9、长期股权投资

单位：元

被投资单	期初余额	减值准备	本期增减变动							期末余额	减值准备
			追加	减少	权益	其他	其他	宣告	计提		

位	(账面价值)	期初余额	投资	投资	法下确认的投资损益	综合收益调整	权益变动	发放现金股利或利润	减值准备		(账面价值)	期末余额
一、合营企业												
二、联营企业												
青岛森城鑫投资有限公司	334,732,351.13				-48,398,071.84						286,334,279.29	
上海元福房地产有限责任公司	26,495,323.27				702,770.53						27,198,093.80	
小计	361,227,674.40				-47,695,301.31						313,532,373.09	
合计	361,227,674.40				-47,695,301.31						313,532,373.09	

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

## 10、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
城满电能源科技有限公司	32,360,700.00	41,570,017.90
杭州泰富盈瑞创业投资合伙企业（有限合伙）	28,380,000.00	25,230,000.00
青岛鸿悦盛世创业投资合伙企业（有限合伙）	15,539,300.00	18,281,300.00
淄博盈科盛世创业投资中心（有限合伙）	6,930,000.00	8,680,000.00
盐城融盈新能源投资合伙企业（有限合伙）	5,050,000.00	4,510,000.00

芜湖信银资运新能源汽车产业投资基金合伙企业（有限合伙）	4,277,300.00	4,217,600.00
福州远近传能科技有限公司	4,694,300.00	3,000,000.00
智童时刻（厦门）科技有限公司	330,500.00	560,000.00
青岛华资汇金投资合伙企业（有限合伙）		2,477,300.00
合计	97,562,100.00	108,526,217.90

## 11、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

### （2）采用公允价值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	合计
一、期初余额	2,525,756,680.00	2,525,756,680.00
二、本期变动	-44,423,090.00	-44,423,090.00
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置	14,863,900.00	14,863,900.00
其他转出		
公允价值变动	-29,559,190.00	-29,559,190.00
三、期末余额	2,481,333,590.00	2,481,333,590.00

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

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

	税区			00	00		
合计		155,937.47	77,505,060.10	2,510,892,780.00	2,481,333,590.00	-1.18%	

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：无

(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
留学人员创业园一期综合楼	78,234,400.00	目前产权正在办理中

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

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

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

## 12、固定资产

单位：元

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

合计		465,217,616.01		481,402,114.10
----	--	----------------	--	----------------

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	601,999,083.27	3,000,329.25	20,698,062.31	4,240,570.55	14,394,682.38	5,307,403.39	649,640,131.15
2. 本期增加金额		14,200.00	2,379,139.43	118,806.94	227,056.26	289,777.37	3,028,980.00
(1) 购置		14,200.00	2,379,139.43	118,806.94	227,056.26	289,777.37	3,028,980.00
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额		344,802.48	162,661.68	40,051.63	862,189.79	1,328,670.09	2,738,375.67
(1) 处置或报废		344,802.48	162,661.68	40,051.63	862,189.79	1,328,670.09	2,738,375.67
4. 期末余额	601,999,083.27	2,669,726.77	22,914,540.06	4,319,325.86	13,759,548.85	4,268,510.67	649,930,735.48
二、累计折旧							
1. 期初余额	131,808,534.89	1,870,330.07	13,799,753.20	3,339,327.02	13,056,785.37	4,363,286.50	168,238,017.05
2. 本期增加金额	16,144,159.56	238,351.70	1,420,409.73	393,442.70	409,131.87	465,970.58	19,071,466.14
(1) 计提	16,144,159.56	238,351.70	1,420,409.73	393,442.70	409,131.87	465,970.58	19,071,466.14
3. 本期减少金额		328,048.92	151,782.82	37,012.62	817,768.33	1,261,751.03	2,596,363.72
(1) 处置或报废		328,048.92	151,782.82	37,012.62	817,768.33	1,261,751.03	2,596,363.72

4. 期末余额	147,952,694.45	1,780,632.85	15,068,380.11	3,695,757.10	12,648,148.91	3,567,506.05	184,713,119.47
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(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	454,046,388.82	889,093.92	7,846,159.95	623,568.76	1,111,399.94	701,004.62	465,217,616.01
2. 期初账面价值	470,190,548.38	1,129,999.18	6,898,309.11	901,243.53	1,337,897.01	944,116.89	481,402,114.10

(2) 暂时闲置的固定资产情况：无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	151,172,232.79

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况：无

(5) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

(6) 固定资产清理：无

### 13、在建工程

单位：元

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

## (1) 在建工程情况

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况：无

(3) 本期计提在建工程减值准备情况：无

(4) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

## 14、使用权资产

## (1) 使用权资产情况

单位：元

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

4. 期末余额	3,662,729.98	3,662,729.98
三、减值准备		
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	357,535.62	357,535.62
2. 期初账面价值	1,217,200.81	1,217,200.81

## (2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

## 15、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	信息化系统	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,756,009.93	1,756,009.93
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,756,009.93	1,756,009.93
二、累计摊销		

1. 期初余额	949,294.09	949,294.09
2. 本期增加金额	159,447.96	159,447.96
(1) 计提	159,447.96	159,447.96
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,108,742.05	1,108,742.05
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(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	647,267.88	647,267.88
2. 期初账面价值	806,715.84	806,715.84

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 0.00%。

## (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：无

## (4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

## 16、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	

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

## (2) 商誉减值准备

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

## 17、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
装修改造款及其他	4,983,016.02	5,135,847.32	3,357,989.32	280,275.00	6,480,599.02
合计	4,983,016.02	5,135,847.32	3,357,989.32	280,275.00	6,480,599.02

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

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

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
投资性房地产账面价值与计税基础差异	1,817,997,659.40	454,499,414.85	1,842,125,383.36	460,531,345.84
固定资产暂时性纳税	5,919,623.94	1,479,905.99	5,751,581.32	1,437,895.33

差异				
合计	1,823,917,283.34	455,979,320.84	1,847,876,964.68	461,969,241.17

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,023,984,970.03	468,701,738.80
可抵扣亏损	842,034,456.39	837,639,157.07
合计	1,866,019,426.42	1,306,340,895.87

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

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

## 19、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	422,560,311.25	422,560,311.25	其他	汇票保证金、信用证保证金、按揭贷款保证金等	636,765,146.59	636,765,146.59	其他	汇票保证金、信用证保证金、按揭贷款保证金等

应收票据	23,456,160.00	23,456,160.00	其他	已贴现但未终止确认的票据	107,510,788.00	107,132,788.00	其他	已贴现或背书但未终止确认的票据
存货	2,783,374,287.42	2,033,946,354.75	抵押	申请项目开发借款、流动资金借款抵押	2,788,192,417.36	2,379,548,827.66	抵押	申请项目开发借款、流动资金借款抵押
固定资产	582,490,956.27	452,999,655.94	抵押	申请项目开发借款、流动资金借款抵押	582,490,956.27	453,174,997.90	抵押	申请项目开发借款、流动资金借款抵押
投资性房地产	2,403,099,190.00	2,403,099,190.00	抵押	流动资金借款抵押	2,439,640,580.00	2,439,640,580.00	抵押	流动资金借款抵押
子公司股权	50,000,000.00	50,000,000.00	质押	申请流动资金借款质押	50,000,000.00	50,000,000.00	质押	申请流动资金借款质押
合计	6,264,980,904.94	5,386,061,671.94			6,604,599,888.22	6,066,262,340.15		

## 20、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

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

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。

## 21、应付票据

单位：元

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

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 22、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
货款	532,422,605.64	259,248,032.51
工程款	64,174,727.32	75,087,163.78
拆迁补偿款	19,205,841.38	19,205,841.38
其他	8,867,066.87	7,131,740.35
合计	624,670,241.21	360,672,778.02

### (2) 账龄超过 1 年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
长沙黄兴南路步行街名优特建设办公室	13,020,000.00	拆迁补偿款
长沙市黄兴南路步行商业街工程拆迁指挥部	4,185,841.38	预提拆迁户的拆迁补偿款
新鸿天装饰工程有限公司	3,936,717.33	工程款
合计	21,142,558.71	

### (3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况：否

## 23、其他应付款

单位：元

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

### (1) 应付利息：

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

(2) 应付股利：无

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

## 2) 账龄超过 1 年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
福州光易实业有限公司	31,949,698.33	地产合作方投入资金
福建三木集团股份有限公司工会委员会	3,800,000.00	借款
长沙市天心区财政局	5,871,378.82	往来款
武夷山宝岛酒店管理有限公司	13,230,898.73	预收房产转让订金，尚未交付
福建纵腾网络有限公司	7,900,000.00	贸易合作方投入资金
合计	62,751,975.88	

## 24、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

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

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项：无

## 25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	55,092,247.86	96,492,556.89

货款	489,199,396.10	661,307,255.28
物管费	5,438,792.69	10,030,091.60
其他	1,006.67	1,493,190.82
合计	549,731,443.32	769,323,094.59

账龄超过 1 年的重要合同负债：无

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

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	南平云澜	24,762,976.22	17,941,429.96	2021 年 6 月	87.79%
2	三木·海立方		9,174,311.93	2022 年 12 月	36.99%
3	三木乐府		6,908,931.19	2028 年 12 月	1.43%
4	永泰愉景公馆	23,762,282.01	6,595,929.34	2023 年 02 月	96.22%
5	三木·幸福里	11,022,643.09	5,515,143.08	2020 年 11 月	45.07%

## 26、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	8,364,132.98	93,756,203.75	87,738,700.97	14,381,635.76
二、离职后福利-设定提存计划	55,551.58	6,111,237.26	6,112,425.34	54,363.50
三、辞退福利	40,000.00	612,182.50	621,182.50	31,000.00
合计	8,459,684.56	100,479,623.51	94,472,308.81	14,466,999.26

### (2) 短期薪酬列示

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	7,863,034.46	82,958,844.57	76,944,403.52	13,877,475.51
2、职工福利费		2,419,601.71	2,413,139.71	6,462.00

3、社会保险费	9,021.30	3,399,395.63	3,403,085.74	5,331.19
其中：医疗保险费	8,351.85	2,781,908.02	2,785,582.06	4,677.81
工伤保险费	216.97	202,844.91	202,860.98	200.90
生育保险费	452.48	214,631.66	214,631.66	452.48
商业保险费		200,011.04	200,011.04	
4、住房公积金	107,636.85	4,660,943.00	4,659,112.00	109,467.85
5、工会经费和职工教育经费	384,440.37	309,780.54	318,960.00	375,260.91
8.其他短期薪酬		7,638.30		7,638.30
合计	8,364,132.98	93,756,203.75	87,738,700.97	14,381,635.76

### (3) 设定提存计划列示

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	50,672.58	5,902,249.18	5,903,368.38	49,553.38
2、失业保险费	4,879.00	203,237.52	203,306.40	4,810.12
3、企业年金缴费		5,750.56	5,750.56	
合计	55,551.58	6,111,237.26	6,112,425.34	54,363.50

## 27、应交税费

单位：元

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

## 28、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	390,305,250.00	863,848,109.98
一年内到期的租赁负债	590,944.81	977,016.81
1年内到期的长期借款利息	3,961,957.24	3,454,345.51
合计	394,858,152.05	868,279,472.30

## 29、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	67,099,467.22	89,598,659.78
背书票据		13,710,000.00
合计	67,099,467.22	103,308,659.78

## 30、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	1,858,261,729.17	840,583,505.15
保证借款		21,754,239.38
合计	1,858,261,729.17	862,337,744.53

长期借款利率区间为 3.5%-11.32%。

## 31、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁付款额		482,222.30
合计	0.00	482,222.30

## 32、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	79,285,934.59		根据本年已败诉的案件中，计提应付未付客户货款违约

			金。
合计	79,285,934.59		

注：详见十六、2.或有事项。

### 33、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	465,519,570.00						465,519,570.00

### 34、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	
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,076,864,796.13							1,076,864,796.13
自用或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	1,076,864,796.13							1,076,864,796.13
其他综合收益合计	1,076,864,796.13							1,076,864,796.13

### 35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期未分配利润	-525,251,012.27	6,194,353.40
调整后期初未分配利润	-525,251,012.27	6,194,353.40
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-896,481,425.25	-531,445,365.67

期末未分配利润	-1,421,732,437.52	-525,251,012.27
---------	-------------------	-----------------

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

使用资本公积弥补亏损详细说明：无

### 36、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	5,877,771,412.31	5,653,176,918.03	10,466,053,861.20	10,130,463,185.23
其他业务	26,913,364.02	16,828,453.43	14,785,295.57	3,162,985.46
合计	5,904,684,776.33	5,670,005,371.46	10,480,839,156.77	10,133,626,170.69

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	5,904,684,776.33	无	10,480,839,156.77	
营业收入扣除项目合计金额	0.00		13,319,288.58	向联营企业收取的资金占用费
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重			0.13%	
一、与主营业务无关的业务收入				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。			13,319,288.58	向联营企业收取的资金占用费
与主营业务无关的业务收入小计	0.00		13,319,288.58	
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		0.00	
营业收入扣除后金额	5,904,684,776.33		10,467,519,868.19	

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务类型		
其中：		
商品贸易	5,482,436,048.97	5,407,121,535.51
房地产业	199,352,976.99	171,457,790.09
物管费	75,057,032.54	64,568,907.36
租赁	85,455,324.72	3,428,574.00
酒店服务业	19,724,512.04	3,264,702.36
基金投资业	2,946,621.77	1,728,822.08
其他	39,712,259.30	18,435,040.06
按经营地区分类		
其中：		
国内	1,948,555,119.35	1,776,202,815.78
国外（进出口）	3,956,129,656.98	3,893,802,555.68
合计	5,904,684,776.33	5,670,005,371.46

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
贸易	商品交付给客户，代理贸易服务完成时	现款结算	货物	否	无	无
贸易	商品交付给客户，资产控制权转移给客户时	现款结算	货物	是	无	无
租赁	承租方按合同约定取得场地使用权的承租期间	租赁期期间支付租金	场地使用权	是	无	无
房地产	购买方按合同约定取得相关	签订商品房买卖合同时一次	商品房	是	无	无

	商品控制权时	性付款或按揭				
基金管理费	提供相关服务的期间	按所管理基金净值计提管理费用	基金管理服务	是	无	无
酒店/物业管理	提供相关服务的期间	完成相关服务的当日	客房、餐饮、物业管理服务	是	无	无

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 319,501,844.25 元，其中，119,899,771.37 元预计将于 2026 年度确认收入，199,602,072.89 元预计将于 2027 及以后年度确认收入。

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

### 37、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	760,715.27	781,907.23
教育费附加	460,794.07	544,697.78
房产税	12,147,648.62	12,711,183.19
土地增值税	2,533,055.79	75,179,895.51
其他	11,944,174.34	13,965,131.62
合计	27,846,388.09	103,182,815.33

### 38、管理费用

单位：元

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

## 39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
运输费	6,531,731.32	6,314,992.81
展览费和广告费	5,746,381.15	8,973,035.10
办公费用	469,961.93	1,566,781.72
销售佣金及服务费	8,861,534.68	11,423,820.69
人工费	11,498,192.72	15,778,310.13
其他	14,677,552.44	15,622,878.68
合计	47,785,354.24	59,679,819.13

## 40、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	260,828,308.63	211,110,868.61
利息收入	-5,361,765.52	-12,881,476.65
汇兑损益	-7,214,693.73	-13,265,981.80
手续费及其他	20,761,381.06	17,202,052.79
合计	269,013,230.44	202,165,462.95

## 41、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
跨境电商补贴	16,464,871.95	3,981,031.00
出口信保补贴	4,817,700.00	1,551,100.00
稳增长批发业补贴资金	2,495,000.00	
石油交易中心补贴	430,699.95	
外汇避险奖励金	400,409.00	35,531.00
行业扶持资金	311,068.40	277,526.11
个税返还	78,548.78	118,803.05
增值税加计抵减	14,300.00	57,036.78
稳岗补贴	16,242.55	34,229.19
壮大本土企业出口专项资金		500,000.00
技能培训补贴		38,500.00
其他	644,927.55	296,715.04

合计	25,673,768.18	6,890,472.17
----	---------------	--------------

#### 42、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		-1,932,804.88
按公允价值计量的投资性房地产	-29,559,190.00	2,864,830.00
其他非流动金融资产	-8,802,417.90	-20,564,888.33
合计	-38,361,607.90	-19,632,863.21

#### 43、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	-47,695,301.31	-88,059,418.64
交易性金融资产在持有期间的投资收益		179,032.82
处置交易性金融资产取得的投资收益		-4,706,689.38
债券收益	0.10	-481.40
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	522,863.44	
合计	-47,172,437.77	-92,587,556.60

#### 44、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	378,000.00	-377,100.00
应收账款坏账损失	-1,100,680.65	-3,952,856.34
其他应收款坏账损失	-159,530,205.20	-4,135,848.36
长期应收款坏账损失		-123,107.22
合计	-160,252,885.85	-8,588,911.92

#### 45、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	-392,946,814.69	-177,609,125.68
十、商誉减值损失		-74,866,469.73

合计	-392,946,814.69	-252,475,595.41
----	-----------------	-----------------

#### 46、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	-54,226.77	-2,668,673.18
其中：固定资产	-54,226.77	-26,696.21
无形资产		-2,641,976.97
合计	-54,226.77	-2,668,673.18

#### 47、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
非流动资产报废合计		2,321.51	
其中：固定资产报废利得		2,321.51	
违约金收入	1,335,042.11	2,849,162.09	1,335,042.11
无需支付的款项		352,322.79	
其他	676,383.00	174,981.80	676,383.00
合计	2,011,425.11	3,378,788.19	2,011,425.11

#### 48、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
非流动资产报废损失合计	64,498.95	20,413.32	64,498.95
其中：固定资产报废损失	64,498.95	20,413.32	64,498.95
对外捐赠	250,000.00	21,000.00	250,000.00
滞纳金及违约金	107,707,265.67	26,865,259.43	107,707,265.67
无法收回的应收款项	4,466,555.68		4,466,555.68
其他	1,089,560.83	309,364.45	1,089,560.83
合计	113,577,881.13	27,216,037.20	113,577,881.13

#### 49、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	12,483,168.15	14,016,399.22
递延所得税费用	-5,239,846.17	-6,969,820.07
合计	7,243,321.98	7,046,579.15

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

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

## 50、其他综合收益

详见附注 34。

## 51、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
往来款项	100,151,090.71	86,834,751.18
利息收入	5,361,765.52	12,881,476.65
其他	27,840,623.39	10,784,540.97
合计	133,353,479.62	110,500,768.80

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

合计	113,384,748.15	109,736,783.21
----	----------------	----------------

## (2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方利息		25,669,901.62
合计	0.00	25,669,901.62

## (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
本期收回期初受限制的现金	214,204,835.34	124,959,899.44
合计	214,204,835.34	124,959,899.44

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

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

分)						
合计	3,813,123,510.00	5,881,304,405.39		5,867,589,694.35	21,629.13	3,826,816,591.91

#### (4) 以净额列报现金流量的说明

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

(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：无

## 52、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	-922,930,848.77	-514,486,927.12
加：资产减值准备	553,199,700.54	261,064,507.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,071,466.14	19,020,382.56
使用权资产折旧	859,665.19	882,202.85
无形资产摊销	159,447.96	538,522.70
长期待摊费用摊销	3,357,989.32	3,057,060.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-11,259,373.23	2,668,673.18
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	64,498.95	18,091.81
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	38,361,607.90	19,632,863.21
财务费用（收益以“－”号填列）	253,613,614.90	197,844,886.81
投资损失（收益以“－”号填列）	47,172,437.77	92,587,556.60
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	750,074.16	1,043,387.12
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-5,989,920.33	-8,013,207.19

存货的减少（增加以“－”号填列）	114,686,419.32	369,944,773.97
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-865,073,820.98	-111,566,530.76
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	637,242,109.85	-727,008,240.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-136,714,931.31	-392,771,996.89
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	77,102,301.71	192,287,271.58
减：现金的期初余额	192,287,271.58	580,918,460.67
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-115,184,969.87	-388,631,189.09

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额：无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

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

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

## (5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

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	474,249.98	29,054,379.72	公司可按预售资金监管相关规定申请用于支付项目建设支出等
合计	474,249.98	29,054,379.72	

## (6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

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

## (7) 其他重大活动说明：无

## 53、所有者权益变动表项目注释：无

## 54、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			
其中：美元	1,136,894.88	7.0288	7,991,006.73
欧元	108.40	8.2355	892.73
港币	5.75	0.9032	5.19
日元	6,940,444.00	0.044797	310,911.07
澳大利亚元	0.31	4.6892	1.45

(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

## 55、租赁

### (1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

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

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用：382,573.50 元。

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

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

单位：元

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

### (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

## 八、研发支出

无

## 九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并：无

2、同一控制下企业合并：无

3、反向购买：无

### 4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

### 5、其他原因的合并范围变动

本年注销子公司福州人才公寓建设发展有限公司 1 家。

6、其他：无

## 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	
盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司	1,405.48	上海浦东	山东青岛	投资管理	50.5038%		非同一控制下合并取得
青岛嘉富兴通创业投资合伙企业（有限合伙）	29,000.00	上海浦东	山东青岛	投资管理	50.5038%		设立或投资
广西御万商务咨询有限公司	1,000.00	上海浦东	广西钦州	商务服务业	50.5038%		非同一控制下合并取得

上海万泾商务咨询有限公司	2,000.00	上海浦东	上海徐汇	信息咨询	50.5038%		设立或投资
广西盈科汇金投资管理有限公司	1,000.00	广西钦州	广西钦州	投资管理	50.5038%		设立或投资
福建武夷山三木自驾游营地有限公司	10,150.00	武夷山	武夷山	房地产	100.00%		设立或投资
武夷山三木旅行社有限公司	30.00	武夷山	武夷山	旅游社服务	100.00%		设立或投资
福建武夷山三木实业有限公司	20,000.00	武夷山	武夷山	房地产	100.00%		设立或投资
武夷山豪邑酒店管理有限公司	1,000.00	武夷山	武夷山	商务服务业	100.00%		设立或投资
南平世茂新纪元置业有限公司	10,000.00	福建南平	福建南平	房地产	43.00%		设立或投资
长沙三兆实业开发有限公司	8,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产	60.015%		设立或投资
长沙黄兴南路步行商业街物业管理有限公司	600.00	湖南长沙	湖南长沙	物业管理	60.015%		设立或投资
长沙市携创文化发展有限公司	20.00	湖南长沙	湖南长沙	文化活动服务	30.61%		设立或投资
长沙三木综合管理服务有限公司	1,000.00	湖南长沙	湖南长沙	商务服务业	60.015%		设立或投资
长沙黄兴南路步行街商业管理有限公司	1,000.00	湖南长沙	湖南长沙	商务服务业	60.015%		设立或投资
福州轻工进出口有限公司	5,000.00	福州台江	福州马尾	贸易	55.00%		非同一控制下合并取得
福建易达通电子商务有限公司	1,000.00	福州马尾	福州马尾	贸易	28.05%		设立或投资
福州全易购电子商务有限公司	500.00	福州马尾	福州马尾	贸易	28.05%		设立或投资

限公司							
福建融达通供应链管理 有限公司	2,000.00	福州马尾	福州马尾	贸易	28.05%		设立或投资
海南榕成进 出口有限公 司	1,000.00	海南海口	海南海口	贸易	55.00%		设立或投资
福建三木建 设发展有限 公司	15,200.00	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00%		设立或投资
森成鑫（厦 门）进出口 有限公司	2,000.00	福建台江	福建厦门	贸易	100.00%		设立或投资
福州锦森贸 易有限公司	5,000.00	福州闽侯	福州闽侯	贸易	100.00%		设立或投资
福州常兴茂 贸易有限公 司	5,000.00	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00%		设立或投资
三木国际控 股有限公司	700.28	中国香港	中国香港	贸易	100.00%		设立或投资
三木颐和 （上海）新 能源科技有 限公司	5,000.00	上海自贸区	上海自贸区	贸易	100.00%		设立或投资
福州达源笙 贸易有限公 司	1,500.00	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00%		设立或投资
福州达鑫隆 实业有限公 司	5,000.00	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00%		设立或投资
福州达城森 实业有限公 司	5,000.00	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00%		设立或投资
上海森吉实 业有限公司	5,000.00	上海虹口	上海虹口	贸易	100.00%		设立或投资
上海龟森实 业有限公司	5,000.00	上海宝山	上海市宝山	贸易	100.00%		设立或投资
福建森源鑫 贸易有限公 司	5,000.00	福州马尾	福州马尾	贸易	92.00%		设立或投资
福建三木置 业集团有限 公司	5,000.00	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00%		设立或投资
永泰三木置 业有限公司	4,000.00	福州永泰	福州永泰	房地产	55.00%		设立或投资

福建三木琅岐实业发展有限公司	10,000.00	福州马尾	福州马尾	房地产	70.00%		设立或投资
福州市长乐区三木置业有限公司	10,000.00	福州长乐	福州长乐	房地产	100.00%		设立或投资
福建三木映秀房地产开发有限公司	5,000.00	福州长乐	福州长乐	房地产	100.00%		设立或投资
福建三木城鑫房地产开发有限公司	1,000.00	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00%		设立或投资
福建三木城森房地产开发有限公司	1,000.00	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00%		设立或投资
福建三木滨江建设发展有限公司	10,000.00	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00%		设立或投资
福建沁园春房地产开发有限公司	51,000.00	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00%		设立或投资
福建三木融盛建设发展有限公司	1,000.00	福州马尾	福州马尾	工程施工	100.00%		设立或投资
青岛胶东新城投资发展有限公司	6,000.00	青岛胶州	青岛胶州	房地产	51.00%		设立或投资
连江森梁置业有限公司	10,000.00	福州连江	福州连江	房地产	51.00%		设立或投资
漳州森唐房地产开发有限公司	1,000.00	福建漳州	福建漳州	房地产	51.00%		设立或投资
福清金森缘房地产有限公司	1,000.00	福州福清	福州福清	房地产	33.33%		设立或投资
福建沃野房地产有限公司	23,000.00	福建马尾	福建马尾	房地产	80.00%		设立或投资
福建留学人员创业园建设发展有限公司	12,350.76	福州马尾	福州马尾	房地产	75.71%		设立或投资
福州三益建设工程有限公司	600.00	福州马尾	福州马尾	工程施工	100.00%		设立或投资
福州康得利水产有限公	1,450.00	福州台江	福州马尾	水产品加工	100.00%		非同一控制下合并取得

司							
三木颐和 (上海)健康管理有限公司	1,000.00	上海金山	上海金山	商务服务业	100.00%		设立或投资
福建三木物业服务有限公司	500.00	福州马尾	福州马尾	商务服务业	100.00%		设立或投资
上海森昌房地产开发有限公司	2,000.00	上海自贸区	上海自贸区	房地产	100.00%		设立或投资
上海城森房地产开发有限公司	2,000.00	上海自贸区	上海自贸区	房地产	100.00%		设立或投资
上海森益房地产开发有限公司	2,000.00	上海自贸区	上海自贸区	房地产	100.00%		设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

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

(3) 2025年4月公司子公司长沙三兆实业开发有限公司(以下简称“长沙三兆”)根据实际经营需要, 以增资扩股方式引入中国中信金融资产管理股份有限公司, 中信金融资产通过增资方式取得长沙三兆 39.985% 的股权, 以现金增资, 增资金额为人民币 6.8 亿元, 合作期限 3 年。长沙三兆以其名下长沙黄兴步行街南段商铺、车位, 公司全资子公司三木滨江以其名下马尾誉海大厦办公用房、商铺、车位为公司承担的股权收购义务及股权处置差额补足义务提供抵押担保; 长沙三兆以拟抵押南段商铺、车位对应的租金应收账款为公司承担的股权收购义务及股权处置差额补足义务提供质押担保。公司定期向其支付股权维持费。在合并报表时该笔增资认定为长期借款, 股权维持费视同财务费用, 公司仍享有长沙三兆 100%股权及对应权益。

## (2) 重要的非全资子公司

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
福州轻工进出口有限公司	45.00%	10,337,744.91		89,138,168.53
福建三木琅岐实业发展有限公司	30.00%	2,480,327.76	900,000.00	34,830,107.57
盈科汇金(青岛)私募基金管理有限公司	49.50%	-6,973,903.70		92,977,068.90
永泰三木置业有限公司	45.00%	-10,751,717.60		-2,310,362.35
漳州森唐房地产开发有限公司	49.00%	-865,156.15		4,619,720.78
青岛胶东新城投资发展有限公司	49.00%	-968,210.61		38,778,592.27
连江森梁置业有限公司	49.00%	-14,123,106.71		30,210,699.22

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

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
福州轻工进出口有限公司	1,360,783,451.99	2,463,974.67	1,363,247,426.66	1,166,481,014.12		1,166,481,014.12	1,455,360,384.26	3,026,301.07	1,458,386,685.33	1,279,841,462.32		1,279,841,462.32
福建三木琅岐实业发展有限公司	130,933,025.22		130,933,025.22	14,832,666.66		14,832,666.66	129,662,828.88	1,449.00	129,664,277.88	18,831,678.51		18,831,678.51
盈科汇金(青岛)私募基金管理有限公司	103,280,037.88	97,894,964.31	201,175,002.19	13,328,119.20		13,328,119.20	103,644,717.58	109,498,217.09	213,142,934.67	10,969,405.50	236,870.19	11,206,275.69
永泰三木置业	83,872,756	2,847.70	83,875,604	89,009,742		89,009,742	133,048,95	10,828.71	133,059,78	114,301,21		114,301,21

有限公司	.53		.23	.78		.78	2.90		1.61	4.39		4.39
漳州森唐房地产开发有限公司	18,818,780.73	674.45	18,819,455.18	9,391,453.60		9,391,453.60	25,746,019.81	3,237.26	25,749,257.07	14,555,630.69		14,555,630.69
青岛胶东新城投资发展有限公司	153,874,427.19	24,194.87	153,898,622.06	74,758,637.85		74,758,637.85	151,139,028.72	24,194.87	151,163,223.59	70,047,299.35		70,047,299.35
连江森梁置业有限公司	267,969,103.27	3,069.19	267,972,172.46	206,317,684.26		206,317,684.26	377,627,755.56	7,189.35	377,634,944.91	287,157,789.95		287,157,789.95

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
福州轻工进出口有限公司	3,967,078,373.69	18,221,189.53	18,221,189.53	15,622,135.11	4,168,736,494.55	16,983,558.55	16,983,558.55	-135,403,905.62
福建三木琅岐实业发展有限公司	4,067,116.19	8,267,759.19	8,267,759.19	2,999,724.34		433,901.83	433,901.83	-17,535.76
盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司	8,946,766.51	-14,089,775.99	-14,089,775.99	4,652,027.18	6,508,870.59	-25,392,958.87	-25,392,958.87	-84,874,769.43
永泰三木置业有限公司	27,301,071.45	-23,892,705.77	-23,892,705.77	7,377,012.30	26,636,129.67	-5,448,778.97	-5,448,778.97	-35,046,645.10
漳州森唐房地产开发有限公司	1,388,772.44	-1,765,624.80	-1,765,624.80	5,534,314.70	3,973,225.69	2,461,478.95	2,461,478.95	-9,665,531.17
青岛胶东新城投资发展有限公司	4,075,390.68	-1,975,940.03	-1,975,940.03	1,751,017.38	10,704,542.80	-436,149.31	-436,149.31	4,866,868.79
连江森梁置业有限公司	90,819,46	-28,822,66	-28,822,66	2,460,487	592,056,0	23,271,95	23,271,95	-36,596,62

公司	0.58	6.76	6.76	.50	10.10	2.27	2.27	4.87
----	------	------	------	-----	-------	------	------	------

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：无

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

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

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	青岛森城鑫投资有限责任公司	上海元福房地产有限责任公司	青岛森城鑫投资有限责任公司	上海元福房地产有限责任公司
流动资产	1,131,660,364.24	74,404,501.92	1,194,110,907.16	71,600,106.50
其中：现金和现金等价物	6,173,779.25	1,073,552.27	9,064,939.56	1,889,400.85
非流动资产	412,305,699.53	12,344,890.45	431,951,343.48	13,444,922.05
资产合计	1,543,966,063.77	86,749,392.37	1,626,062,250.64	85,045,028.55
流动负债	907,667,665.34	26,309,183.94	882,212,581.46	26,166,532.40
非流动负债				
负债合计	907,667,665.34	26,309,183.94	882,212,581.46	26,166,532.40
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	636,298,398.43	60,440,208.43	743,849,669.18	58,878,496.15
按持股比例计算的净资产份额	286,334,279.29	27,198,093.80	334,732,351.13	26,495,323.27
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				

—其他				
对合营企业权益投资的账面价值	286,334,279.29	27,198,093.80	334,732,351.13	26,495,323.27
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	219,278,463.98	3,801,489.52	434,253,977.32	6,501,281.90
财务费用	28,797,786.72	554.32	56,397,408.97	-4,090.20
所得税费用		520,570.76	379,537.70	1,034,231.25
净利润	-107,551,270.75	1,561,712.28	-110,014,982.75	3,102,693.75
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-107,551,270.75	1,561,712.28	-110,014,982.75	3,102,693.75
本年度收到的来自合营企业的股利				

#### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：：福州市袋鼠供应链管理有限公司		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	499,647.52	402,478.79
—综合收益总额	499,647.52	402,478.79

#### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：无

#### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

## 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

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

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
跨境电商补贴	16,464,871.95	3,981,031.00
出口信保补贴	4,817,700.00	1,551,100.00
稳增长批发业补贴资金	2,495,000.00	
石油交易中心补贴	430,699.95	
外汇避险奖励金	400,409.00	35,531.00
行业扶持资金	311,068.40	277,526.11
稳岗补贴	16,242.55	34,229.19
壮大本土企业出口专项资金		500,000.00
技能培训补贴		38,500.00
其他	644,927.55	296,715.04

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具产生的各类风险

#### （一）金融工具产生的各类风险

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

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

### 1. 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

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

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

本公司应收款项的信用风险主要产生于应收账款和其他应收账款。应收账款主要为应收货款和售房款,商品销售根据顾客信用情况设定信用政策,售房交易均设定了首付款比例,并采取相关政策以控制信用风险敞口。其他应收款主要系根据合同支付的垫付款、保证金、押金和出口退税款。为控制该项风险,本公司对此等款项与相关经济业务严格管理并持续监控,以确保本公司不致面临重大坏账风险。本公司应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据,详见各相关附注披露。

### 2. 流动风险

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

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

### 3. 市场风险

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

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

#### 4. 外汇风险

金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

## 2、套期：无

## 3、金融资产

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

单位：元

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

### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

## (3) 继续涉入的资产转移金融资产

□适用 不适用

## 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	--	--	--	--
（三）其他非流动金融资产		97,562,100.00		97,562,100.00
（四）投资性房地产		2,481,333,590.00		2,481,333,590.00

## 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

以报表日债券、股票市价和基金净值确认公允价值。

## 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

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

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

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

2. 公司聘请中兴评估对其他非流动金融资产的公允价值进行评估。公司依据中兴评估出具的《盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司编制财务报告目的涉及的本公司及子公司广西御万商务咨询有限公司、广西盈科汇金投资管理有限

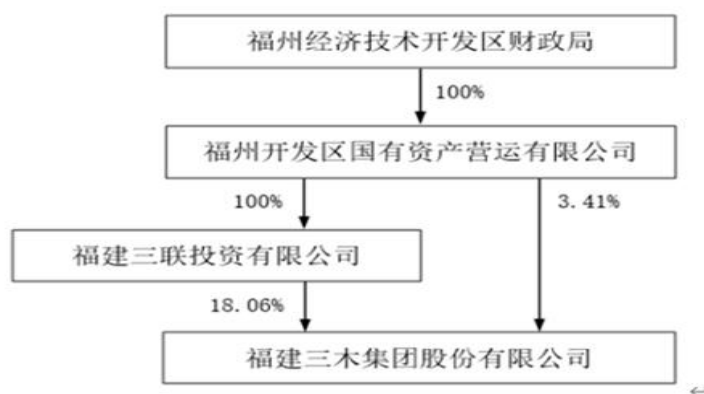
公司部分金融资产的公允价值估值报告》（闽中兴估字(2026)第 ASJ30001 号）确定的评估价值作为其他非流动金融资产的公允价值确认的参考依据。

## 十四、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
福建三联投资有限公司	福州马尾	对外投资	16782 万元	18.06%	18.06%

本企业的母公司情况的说明



本企业最终控制方是福州经济技术开发区财政局。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、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。

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

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

### 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
---------	-------------

福州开发区国有资产营运有限公司	持有福建三联投资有限公司 100%股份，持有公司 3.41% 股份的股东
福建三联投资有限公司	持有公司 5%以上股份的股东
阳光城集团股份有限公司	公司独立董事卢少辉担任其董事
福建省森泰然景观工程有限公司	关联方阳光城股份的子公司
新鸿天装饰工程有限公司	关联方阳光城股份的子公司
福州光易实业有限公司	关联方阳光城股份的子公司
青岛城森房地产开发有限公司	联营公司子公司
福建三木集团股份有限公司工会委员会	本公司工会
福州保税港国利集团有限公司	公司总裁林向辉担任其董事长
福州经济技术开发区福马冷链物流发展有限公司	福州开发区国有资产营运有限公司的子公司

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

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
青岛城森房地产开发有限公司	提供物业服务	81,836.89	237,122.60
青岛森城鑫投资有限责任公司	资金占用利息		25,669,901.62

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况：无

(3) 关联租赁情况：无

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完
------	------	-------	-------	-----------

				毕
青岛森城鑫投资有限责任公司	50,000,000.00	2024年06月17日	2027年06月17日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
青岛城森房地产开发有限公司	55,000,000.00	2024年06月14日	2027年06月14日	否
上海元福房地产有限责任公司	84,000,000.00	2023年03月23日	2028年03月23日	否

### (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				
福州开发区国有资产营运有限公司	70,000,000.00	2025年02月04日	2026年12月31日	经营资金周转需要
福州经济技术开发区福马冷链物流发展有限公司	2,000,000.00	2025年7月29日	2026年12月31日	经营资金周转需要

### (6) 关联方资产转让、债务重组情况:无

### (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董事	2,020,100.00	856,900.00
监事	191,300.00	788,300.00
高级管理人员	3,136,400.00	4,342,400.00
合计	5,347,800.00	5,987,600.00

### (8) 其他关联交易

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

## 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	青岛城森房地产开发有限公司	16,319.93			
应收股利	上海元福房地产有限责任公司	880,724.72		880,724.72	

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

7、关联方承诺：无

8、其他：无

## 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：无

### 6、其他

## 十六、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项：无。

(二) 或有事项：

1. 截至本报告日，本公司（包括合并报表范围内的子公司）存在若干已决诉讼：

1) 与福州市物资供应链管理有限公司的诉讼

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

2) 与福州榕投供应链管理有限公司的诉讼

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

(2) 本公司因与福州榕投供应链管理有限公司的二十八份《产品购销合同》纠纷被起诉。福州市晋

安区人民法院已于 2026 年 3 月就案件作出一审判决（案号：(2025)闽 0111 民初 8736 号），判决要求本公司退还货款并支付相应违约金、律师费损失合计约 57,370.18 万元。公司已根据一审判决应退货款金额计算预提违约金及相关费用。

## 2. 公司担保情况

对外担保情况（不包括子公司）

担保对象名称	实际发生日期	担保余额 (万元)	担保类型	担保期	是否履行完毕 (是或否)	是否为关联方 担保(是或否)
福州华信实业有限公司	2025 年 2 月 17 日	1,500.00	抵押、连带责任担保	27 个月	否	否
青岛森城鑫投资有限责任公司	2024 年 6 月 17 日	5,000.00	连带责任担保	3 年	否	是
福州华信实业有限公司	2025 年 2 月 18 日	1,000.00	抵押、连带责任担保	1 年	否	否
福州华信实业有限公司	2025 年 8 月 19 日	1,500.00	连带责任担保	3 年	否	否

3. 其他或有负债及其财务影响：无。

## 十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项：无

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

3、销售退回：无

4、其他资产负债表日后事项说明：无

## 十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正：无。

2、债务重组：无。

3、资产置换：无。

4、年金计划：无。

5、终止经营：无。

6、分部信息：无。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项：无。

8、其他：无。

## 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）	98,835,827.04	294,289.81
其中：6 个月以内（含 6 个月）	98,835,827.04	294,289.81
3 年以上		627,827.04
5 年以上		627,827.04
合计	98,835,827.04	922,116.85

#### (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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	98,835,827.04	100.00%	883,872.00	0.89%	97,951,955.04	922,116.85	100.00%			922,116.85
其中：										
账龄组合	98,208,000.00	99.36%	883,872.00	0.90%	97,324,128.00					
其他组合	627,827.04	0.64%			627,827.04	922,116.85	100.00%			922,116.85
合计	98,835,827.04	100.00%	883,872.00	0.89%	97,951,955.04	922,116.85	100.00%			922,116.85

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	98,208,000.00	883,872.00	0.90%
其中：6 个月以内（含 6 个月）	98,208,000.00	883,872.00	0.90%
7 个月-1 年（含 1 年）			4.14%
1-2 年（含 2 年）			10.00%
2-3 年（含 3 年）			30.00%
3-4 年（含 4 年）			50.00%
4-5 年（含 5 年）			70.00%
5 年以上			100.00%
合计	98,208,000.00	883,872.00	

确定该组合依据的说明：见第八节财务报告七、3

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	
账龄组合		883,872.00				883,872.00
合计		883,872.00				883,872.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

### （4） 本期实际核销的应收账款情况：无

### （5） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

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
福州华信实业有限公司	98,208,000.00			99.36%	883,872.00
福建沁园春房地产开发有限公司	627,827.04			0.64%	
合计	98,835,827.04			100.00%	883,872.00

## 2、其他应收款

单位：元

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

(1) 应收利息：无

(2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

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

## 2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：元

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

(3) 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
押金及保证金	47,000.00	47,000.00
往来款	3,288,882,716.69	2,732,499,946.18
合计	3,288,929,716.69	2,732,546,946.18

## 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）	3,269,684,363.01	2,713,301,592.50
其中：6 个月以内（含 6 个月）	3,269,684,363.01	2,713,301,592.50
1 至 2 年		33,000.00
2 至 3 年	33,000.00	54,000.00
3 年以上	19,212,353.68	19,158,353.68
3 至 4 年	54,000.00	15,308.71
4 至 5 年	15,308.71	
5 年以上	19,143,044.97	19,143,044.97
合计	3,288,929,716.69	2,732,546,946.18

## 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	34,568,699.08	1.05%	3,456,869.91	10.00%	31,111,829.17					
其中：										
单项计提	34,568,699.08	1.05%	3,456,869.91	10.00%	31,111,829.17					
按组合计提坏账准备	3,254,361,017.61	98.95%	19,143,044.97	0.59%	3,235,217,972.64	2,732,546,946.18	100.00%	19,143,044.97	0.70%	2,713,403,901.21
其中：										
账龄组合	19,143,044.97	0.58%	19,143,044.97	100.00%	0.00	19,143,044.97	0.70%	19,143,044.97	100.00%	
低风险组合	3,235,217,972.64	98.37%			3,235,217,972.64	2,713,403,901.21	99.30%			2,713,403,901.21
合计	3,288,929,716.69	100.00%	22,599,914.88	0.69%	3,266,329,801.81	2,732,546,946.18	100.00%	19,143,044.97	0.70%	2,713,403,901.21

按单项计提坏账准备：单项计提

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
福建兴胜博实业有限公司			34,568,699.08	3,456,869.91	10.00%	

合计			34,568,699.08	3,456,869.91		
----	--	--	---------------	--------------	--	--

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

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

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			19,143,044.97	19,143,044.97
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	3,456,869.91			3,456,869.91
2025 年 12 月 31 日余额	3,456,869.91		19,143,044.97	22,599,914.88

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	
其他应收款	19,143,044.97	3,456,869.91				22,599,914.88
合计	19,143,044.97	3,456,869.91				22,599,914.88

5) 本期实际核销的其他应收款情况：无

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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
福建三木映秀房地产开发有限公司	往来款	667,380,934.13	1年以内	20.29%	
福建三木建设发展有限公司	往来款	526,837,422.92	1年以内	16.02%	
福建三木滨江建设发展有限公司	往来款	446,470,761.86	1年以内	13.57%	
福州市长乐区三木置业有限公司	往来款	398,288,144.13	1年以内	12.11%	
福建三木置业集团有限公司	往来款	332,568,663.54	1年以内	10.11%	
合计		2,371,545,926.58		72.10%	

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款：无

### 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	2,213,982,756.21		2,213,982,756.21	2,213,982,756.21		2,213,982,756.21
对联营、合营企业投资	313,532,373.09		313,532,373.09	361,227,674.40		361,227,674.40
合计	2,527,515,129.30		2,527,515,129.30	2,575,210,430.61		2,575,210,430.61

#### (1) 对子公司投资

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		
盈科汇金(青岛)私募基金	196,964,666.00						196,964,666.00	

管理有限 公司								
三木颐和 (上海) 健康管理 有限公司	10,000,00 0.00						10,000,00 0.00	
福建三木 置业集团 有限公司	57,984,93 6.06						57,984,93 6.06	
福建沁园 春房地产 开发有限 公司	307,935,0 43.95						307,935,0 43.95	
福建留学 人员创业 园建设发 展有限公 司	91,575,37 5.24						91,575,37 5.24	
福建沃野 房地产有 限公司	208,596,8 92.40						208,596,8 92.40	
福建三木 琅岐实业 发展有限 公司	70,000,00 0.00						70,000,00 0.00	
福建三木 物业服务 有限公司	5,107,967 .75						5,107,967 .75	
福建三木 滨江建设 发展有限 公司	100,000,0 00.00						100,000,0 00.00	
福建武夷 山三木实 业有限公司	241,572,0 90.00						241,572,0 90.00	
福建森源 鑫贸易有 限公司	16,000,00 0.00						16,000,00 0.00	
长沙三兆 实业开发 有限公司	240,000,0 00.00						240,000,0 00.00	
福州康得 利水产有 限公司	11,025,60 9.18						11,025,60 9.18	
福建三木 建设发展 有限公司	147,064,9 56.05						147,064,9 56.05	

福州轻工进出口有限公司	27,500,000.00						27,500,000.00	
福州常兴茂贸易有限公司	40,417,601.24						40,417,601.24	
福州三益建设工程有限公司	5,530,000.00						5,530,000.00	
永泰三木置业有限公司	22,000,000.00						22,000,000.00	
福州市长乐区三木置业有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
漳州森唐房地产开发有限公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
青岛胶东新城投资发展有限公司	32,368,629.00						32,368,629.00	
福建武夷山三木自驾游营地有限公司	71,238,989.34						71,238,989.34	
连江森梁置业有限公司	51,000,000.00						51,000,000.00	
三木颐和(上海)新能源科技有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
福州达城森实业有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
福州锦森贸易有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
福州达鑫隆实业有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
福建三木映秀房地产开发有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	

限公司									
上海森吉实业有限公司	10,000,000.00							10,000,000.00	
福州达源笙贸易有限公司	15,000,000.00							15,000,000.00	
上海崑森实业有限公司	10,000,000.00							10,000,000.00	
合计	2,213,982,756.21							2,213,982,756.21	

## (2) 对联营、合营企业投资

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												
青岛森城鑫投资有限责任公司	334,732,351.13				-48,398,071.84						286,334,279.29	
上海元福房地产有限责任公司	26,495,323.27				702,770.53						27,198,093.80	
小计	361,227,674.40				-47,695,301.31						313,532,373.09	
合计	361,227,674.40				-47,695,301.31						313,532,373.09	

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

#### 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	394,474,267.97	383,161,585.81	1,563,251,754.81	1,522,779,992.68
其他业务	29,278,844.90	14,863,900.00	23,857,664.02	
合计	423,753,112.87	398,025,485.81	1,587,109,418.83	1,522,779,992.68

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

#### 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	2,100,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-47,695,301.31	-48,116,366.96
合计	-45,595,301.31	-48,116,366.96

## 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	-54,226.77	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	25,580,919.40	
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	0.10	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-29,559,190.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-111,566,456.02	
减：所得税影响额	1,824,384.63	
少数股东权益影响额（税后）	3,810,792.03	
合计	-121,234,129.95	--

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

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

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

## 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	-157.58%	-1.9258	-1.9258
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-136.27%	-1.6653	-1.6653

### 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

福建三木集团股份有限公司

董事长：朱敏

2026 年 4 月 29 日